

جامعة محمد خيضر - بسكرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



دور البلدية في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون إداري

تحت إشراف الأستاذة:

بوشريط حسناء

إعداد الطالبة :

لغسالة حليلة السعدية

الموسم الجامعي: 2015-2016

الإهداء

من خالص مشاعري أهدي هذا العمل المتوتضع إلى

اعظم واقدس إنسانة على وجه الارض

أمي اطال الله في عمرها.

إلى مثلي الاعلى الذي كان سندي في كل خطوات

مشواري الدراسي وكان لي أبا ومعلما

أبي محل افتخاري اطال الله في عمره .

إلى أختي وإخوتي الذين اتمنى لهم النجاح في

حياتهم العلمية والعملية

إلى جميع العائلة.

إلى كل الاصدقاء

إلى كل الزملاء.

إلى كل من جعل العلم شعاره ومن الفشل بداية

نجاحه.

شكر و عرفان

أحمد الله وأشكره على توفيقه لي في مشواري

الدراسي وعلى تمام هذه المذكرة .

أشكر كل من ساعدني في إنجازها بالأخص الأستاذة

المشرفة بوشريط حسناء التي تتبعت مستجدات هذا

العمل المتواضع من بدايته إلى نهايته .

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدني من

قريب أو من بعيد من سلك الأساتذة أو الزملاء في

إنجاز هذه المذكرة.

المقدمة:

أنت التوسع العمراني والقيام بالأعمال الإنشائية الكبيرة، يمثل استجابة للتضخم السكاني المستمر ومتطلبات الإنسان المتزايدة وهذا ما ينعكس في ضخامة المباني وكثافتها وسرعة انجازها نتيجة للتقدم والتطور العلمي والتقني في مجال العمران، وباعتبار إن قطاع التعمير يعد من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية من الجانب الاجتماعي والاقتصادي أو القانوني أو التقني .

وأمام هذا التوسع الضخم في العمران كثيرا ما يترتب عنه التقصير والإهمال في مختلف نشاطاته مما ينتج الكثير من الحوادث، ومخاطر تهدد امن المواطنين وتعرض بيئتهم للعديد من الأضرار .

وفي ظل هذا الوضع اصبحت الدراسات المتعلقة في مجال العمران من المواضيع الهامة التي تطرق إليها المشرع الجزائري من خلال التشريعات السابقة و كذا التعديلات اللاحقة لها و ذلك لان الوضع الحالي يتطلب التدخل لتنظيم الحركة العمرانية من اجل رقي المجتمع وتقدمه للوصول إلى عمران منسجم يتمشى مع حقوق الأفراد في العيش في وسط عمراني منظم، وباعتبار أن المباني والمنشآت القائمة على أسس وقواعد معمارية صحيحة تمثل رمز الاستقرار للمجتمع .

كما أن التدابير المتعلقة بالتعمير يقابلها البعد الوطني نظرا لضرورة استعمال المجال العام للبلاد كوحدة متجانسة، والبعد المحلي بالنظر إلى أن القرارات المتعلقة بالتعمير تطبق على مستوى التراب المحلي، كما أن النمو السكاني في الجزائر والنزوح الريفي الذي عرفته اغلب بلديات الوطن خلال العشرية السوداء التي عاشتها الجزائر في التسعينات شكل ضغطا قويا على المدن وتسبب في انتشار البناءات الفوضوية والغير قانونية، هذا ما جعل مجال العمران وقضايا التعمير تقتضي الضبط بنصوص قانونية وتنظيمية .

والتعمير هو عملية إعداد التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق يشمل مختلف متطلبات السكان وحاجياتهم سواء في عملية إعداد البنايات السكنية او فيما يتعلق بالمرافق الخدمائية .

فهذا المجال عرف تطورا وتقدما كبيرا ،وينعكس ذلك في الانجازات الضخمة والعديدة التي كادت تغطي على المناطق الجميلة و الأثرية وعلى الشكل المعماري للمدن والمساحات الخضراء وهذا نتيجة للبناءات الغير شرعية والفوضوية ،حيث أن العديد من النزاعات التي تثار أمام الحاكم اليوم نتيجة للمساس وإهمال مقاييس البناء والتعمير .

وتعد الجماعات المحلية دستوريا وتشريعيا الهيئات المعترف لها بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، فبالإضافة إلى مهامها في إدارة الشؤون المحلية للسكان وتسييرها اصبحت مطالبة أيضا بالقيام بتهيئة مجالها الجغرافي والاقتصادي أخذا بعين الاعتبار السياسة الوطنية لإعداد التراب والتعمير ، حيث اصبحت الجماعات المحلية وخصوصا البلدية التي تحتل مكانة هامة في التنظيم الجزائري وذلك نتيجة لتكليفها بمهام متنوعة في مجال العمران وأصبحت تمثل الوسيلة التنظيمية للحياة المحلية في ميدان التعمير ،عن طريق تزويدها بكل الوسائل لوضع سياسة التعمير لبلوغ النتائج المرجوة لسياسة كفيلة في مجال العمران ،ويتم ذلك بتواجدها في كل مراحل عمليات التعمير فبالإضافة إلى ممارسة إلى ممارسة الرقابة تقوم أيضا بالتدخل المباشر عن طريق الهيئة المنفذة (رئيس المجلس الشعبي البلدي) وكذا الأعوان المؤهلين قانونا في كل عمليات التهيئة والتعمير في حالة حدوث أضرار تمس بالبيئة ومخالفات تمس أحكام التراخيص الإدارية.

وفي حالة عدم قيام البلدية بالمهام المسندة إليها تتحمل المسؤولية كاملة لأنها تعتبر عنصر من العناصر التي تشكل التهيئة العمرانية السليمة ،وذلك لان ضمان احترام قواعد التعمير يفرض تدخل الإدارة بسلطة القانون من اجل حماية المصالح العامة ،وذلك بتنظيم قوانين العمران والبناء والتخطيط المحلي ليكون التوسع العمراني في اتجاه سليم دون المساس بالمناطق الخضراء .

لكن ما نراه اليوم ورغم الرقابة الصارمة من طرف الإدارة المختصة والأحكام والقواعد التي وضعها المشرع الجزائري فان التطبيق الميداني يزال محدود وينعكس ذلك من خلال المخالفات العمرانية (بناء بدون رخصة ،الهدم بدون رخصة،عدم إتمام البناءات وعدم مطابقتها) وهذا ما يصعب على البلدية انجاز المهام المسندة إليها في مجال العمران .

وأمام الحرص على تجسيد التوازن بين ممارسة الإدارة سلطة الضبط الإداري للحفاظ على النظام العام والمصلحة العامة وبين ممارسة الأفراد لحقوقهم الناتجة عن حق الملكية التي منها

حق البناء فان أهمية دراسة دور البلدية في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري يقتضي النظر إلى زاويتين؛ الأولى تتطلب البقاء عليه مستقرا وذلك من خلال المخططات التوجيهية العمرانية والتراخيص الإدارية التي تمثل الدور القبلي للبلدية في مجال التهيئة والتعمير والثانية تقتضي إعادة استقراره في حالة المساس به واتخاذ الإجراءات الردعية اللازمة في حالة مخالفة قواعد وأحكام الرخص وتوقيع الجزاءات على المخالفين وهذا ما يمثل الدور البعدي للبلدية في هذا المجال فما مدى فاعلية دور البلدية في الرقابة على مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري؟

إن أهمية تحليل دور البلدية في مجال التهيئة والتعمير يظهر على المستويين النظري والعملي، في الجانب النظري يتبين لنا من خلال النصوص القانونية المتعلقة بالعمران ومدى توفيق المشرع في وضع الآليات والميكانيزمات الواجبة لممارسة البلدية الرقابة القبلية والبعدية، لضمان احترام قواعد العمران .

أما الجانب العملي فالأهمية تكمن في معرفة المواطن للجهة الإدارية المختصة التي يقصدها للحصول على وثائق التعمير، وتحديد الجهة المختصة بالرقابة على احترام مضمون هذه الوثائق إضافة إلى تمييز وفصل صلاحيات البلدية عن باقي هيئات الرقابة الأخرى .

وزيادة على ذلك ، كان من **دوافع واسباب اختيار موضوع** دور البلدية في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري المعطيات التالية :

انه من بين الدوافع الشخصية او الذاتية هو البحث في خفايا العمران نظرا لتشعبها مما يدفع الباحث الى الاجتهاد حتى يبرز مجهوده الشخصي وخاصة الجديد منه في الموضوع الذي اختاره .

وأهمية المهام الملقاة على عاتق البلدية المتعلقة بالتدابير الوقائية في مجال التهيئة والتعمير باعتبارها السلطة المختصة في ذلك ،وتعسف الإدارة في استعمال السلطة المخولة لها عند منح التراخيص الإدارية المتعلقة بالعمران مما يصعب تطبيق قانون العمران في هذا المجال .

انتشار ظاهرة البناءات الفوضوية التي تمس الأراضي الفلاحية أمر الذي يؤثر على المجال الزراعي والاقتصاد الوطني .

أما الدوافع الموضوعية :

_أهمية موضوع بحث دور البلدية في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري وذلك بمعرفة الرقابة القبلية والبعدية التي تفرضها في إطار العمران ، وكذلك حدود سلطتها وممارستها لهذه الرقابة وفقا للقانون .

_محاولة تقييم فعالية دور البلدية في تطبيق القوانين العمرانية وتوضيح الحالات التي تتعسف فيها السلطة المختصة عند منح التراخيص الإدارية .

_ارتباط العمران بالمجال الاجتماعي والاقتصادي والثقافي ، وكذا مختلف فروع القانون إضافة إلى أهميته باعتباره من القوانين التي تركز عليها الدولة .

وبما ان طبيعة الموضوع هي التي تحدد طبيعة المنهج المتبع ،ولان موضوع الدراسة يركز على وصف وتحليل الأحكام القانونية هذا ما جعلنا نعالج موضوع " دور البلدية في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري " معتمدين على المنهج الوصفي بالاستعانة بالمنهج التحليلي فيما يخص تحليل الأحكام القانونية المتعلقة بالعمران .

وأثناء القيام بالبحث في هذا الموضوع واجهتنا صعوبات عدة كأي بحث علمي ، تأتي في مقدمتها قلة المراجع والمصادر العلمية بالإضافة إلى قلة التأليف وعدم مواكبته لمختلف التعديلات التي تم استحداثها خاصة فيما يتعلق بكيفية تحضير عقود وتسليمها ، وكذلك المصطلحات التقنية التي زادت على الموضوع صعوبة وتعقيد ، ورغم ذلك حاولنا الإجابة على الإشكالية السابقة من خلال الوقوف على صلاحيات والمهام التي تسند للبلدية للقيام بالدور الفعال في مجال التهيئة والتعمير ، وذلك من خلال إتباع الخطة التالية :

الفصل الاول : دور البلدية القبلي في مجال التهيئة والتعمير

المبحث الأول : دور البلدية في وضع المخططات التوجيهية العمرانية

المبحث الثاني: دور البلدية في تنظيم الرخص والشهادات.

الفصل الثاني : دور البلدية البعدي في مجال التهيئة والتعمير

المبحث الأول :شهادتي المطابقة وقابلية الاستغلال والتهيئة

المبحث الثاني :المخالفات العمرانية والإجراءات التصحيحية المتخذة لها

الفصل الأول:

دور البلدية القبلي في مجال التهيئة والتعمير

تعتمد البلدية عموما من خلال قانون البلدية رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011⁽¹⁾ في توضيح اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يخول بصفته ممثلا للدولة , وتحت سلطة الوالي المختص إقليميا بنشر وتنفيذ القوانين وكذا القيام بكل إجراء يهدف إلى الحفاظ على النظام العام ومنها السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال التعمير⁽²⁾.

حيث يتجسد دور البلدية السابق في مجال التهيئة والتعمير من خلال عملية الضبط الإداري التي تكون في المرحلة السابقة لعمليات البناء هذا ويعد الضبط الإداري بصفة عامة كل الأعمال والأساليب القانونية والمادية والفنية التي تقوم بها سلطات الضبط الإداري المختصة وذلك بهدف المحافظة على النظام العام⁽³⁾.

أما الضبط الإداري العمراني فهو إجراء ذو طابع وقائي يمكن الإدارة من التدخل المسبق في الأنشطة العمرانية المختلفة من بناء , هدم ... الخ .

ولذلك ومن اجل ممارسة الرقابة القبلية في مجال العمران مكن المشرع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي وسائل كفيلة للإبقاء على النظام العام العمراني مستقرا و ذلك عن طريق مشاركته في إعداد المخططات العمرانية وما يسمى بأدوات التهيئة والتعمير (P.O.S), ومخطط شغل الأراضي ((P.D.A.U)) المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير اللذان يعدان بمثابة أداتين قانونيتين تنظمان استخدام المجال داخل النسيج العمراني⁽⁴⁾، والذي من خلالهما يسهر رئيس المجلس الشعبي البلدي على إعداد التوازن بين مختلف وظائف

(1) - القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37، سنة 2011

(2) - انظر نص المادة 94 من نفس القانون.

(3) - عمار عوابدي ، القانون الإداري ، النشاط الإداري ، الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية سنة 2000، ص(10)

(4) - عمار بوضياف ، الوجيز في القانون الإداري ، الطبعة الثانية ، جسر للنشر والتوزيع ، الجزائر 2007 ، ص(372).

الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة على مستوى البلدية . كما إن الممارسة لهذا الدور القبلي لعمليات البناء يتم عن طريق وسائل أخرى ترجمة لهذه الأدوات والتي تتمثل في الرخص والشهادات والتي تعد تجسيديا واقعيًا لمضمون المخططات توجيهية العمرانية . لذلك اعتمدنا في دراسة هذا الفصل التقسيم التالي بحيث نتناول دور البلدية في وضع المخططات التوجيهية العمرانية في (المبحث الأول)، ثم دور البلدية في تنظيم الرخص والشهادات في (المبحث الثاني).

المبحث الأول : دور البلدية في وضع المخططات التوجيهية العمرانية

إن المخططات العمرانية هي الأدوات التي ألزم المشرع الجزائري كل بلدية بان تتزود بها ضمنا لتحقيق أهداف العمران وجعل تحضير وإتمام هذه المخططات بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته وذلك إن هذه المخططات تمثل صورة لتنمية الحضارية باعتبارها تنطلق من الواقع المعاش⁽¹⁾.

كما يعد التخطيط في مجال التهيئة العمرانية بصف عامة والتعمير بصفة خاصة أسلوبا متبعا للحد من الفوضى العمرانية ولذلك تعتمد البلدية الممثلة من خلال رئيس البلدية بتنظيم المجال العمراني داخل بلديته من خلال مخططات التهيئة والتعمير، والتي تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول) و مخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني).

المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U)

إن مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وسيلة تقنية الهدف من إعدادها هو تنظيم المجال العمراني حيث لا يترك مجالا لتوسع العمراني الغير منظم ويراعى إعداده توجهات الوطنية في مجال التهيئة والتعمير خصوصا على مختلف الأصعدة الوطنية والإقليمية والمحلية⁽²⁾. ومن هنا سنتناول مفهوم هذا المخطط والغرض من تناوله (الفرع الأول) ، ثم نبين الإجراءات القانونية لإعداده والمصادقة عليه (الفرع الثاني).

الفرع الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ترجمة من الناحية الشكلية والمادية لإرادة المشرع

(1) - محمد الهادي لعروق ، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية ، الملتقى الوطني الرابع حول تسيير الجماعات المحلية ، يومي 03-04/ماي 2010 ، كلية الحقوق جامعة سكيكدة ، ص(03)

(2) - بشير تجاني ، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجمعية الجزائرية 2000 ، ص (66)

الجزائري في تنظيم وتسيير المجال العمراني وذلك لتسهيل عمليات المراقبة على التوسع العمراني للمدن ومن ناحية أخرى يترجم انشغالات التخطيط العمراني لإيجاد التوازن الأمثل لمختلف الوظائف العمرانية ونظرا لأهميته اوجب المشرع الجزائري أن تغطي كل البلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، ويتم اعدده بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته (1) وسنتطرق إلى تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (أولا) ثم إلى أهدافه (ثانيا

أولا : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

نص المشرع الجزائري عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال القانون رقم 29/90⁽²⁾ المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04⁽³⁾ باعتباره القانون المتضمن المبادئ العامة للتعمير في الجزائر كما جاء التفصيل في المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991⁽⁴⁾ الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه و المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005⁽⁵⁾

هذا ولقد عرفت المادة 16 من القانون 29/90 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ان "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط ألمجالي والتسيير الحضاري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار

(1) _ عبد الله لعويجي , قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري , مذكرة ماجستير في العلوم القانونية, فرع قانون إداري وإدارة عامة , كلية الحقوق , جامعة باتنة , سنة 2012 , ص(11) .

(2) _ القانون رقم 29/90, المؤرخ في 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير , الجريدة الرسمية العدد 52 , سنة 1990 .

(3) _ القانون رقم 05/04 المؤرخ في 08/14 / 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 , الجريدة الرسمية العدد 51 , سنة 2004 .

(4) _ المرسوم التنفيذي رقم 177/91 , المؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به , الجريدة الرسمية للعدد 26 , سنة 1991 .

(5) _ المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 2005/09/10 يحدد اجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير , الجريدة الرسمية للعدد 26 , سنة 2005 .

تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي "

ومن خلال المادة نستنتج ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن أداة لتخطيط الفضاء والتسيير العمراني على ضوء أهداف ومبادئ السياسة الوطنية للعمران وكذا تحديد التوجيهات العامة والأساسية في البلدية أو مجموعة من البلديات واضعا في الاعتبار الموازنة ما بين المخططات التنموية.

ثانيا : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

إن الغرض من تبني المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تحقيق الأهداف التالية :

- 1-يهدف إلى تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للقطعة الأرضية المعنية .
- 2-يهدف إلى تحديد المناطق العمرانية الجديدة .وتواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها مع الحفاظ بالتحديد على الأراضي الزراعية والمناطق الغابوية التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها .
- 3-تحديد توسع المباني السكنية (1)
- 4-تحديد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية .
- 5-تقدير توقعات التعمير في المستقبل وتنظيمه . وهو الهدف الأساسي في أي مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير (2)

(1) _ انظر نص المادة 18 من القانون رقم 29/90.

(2) _ انظر نص المواد من 35 - 36 من القانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 11/18 / 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26/95 ، الجريدة الرسمية العدد 49، سنة 1990.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي والمصادقة عليها

يتبع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مجموعة من الإجراءات من أجل اعتماده ، حيث حددها المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005 وتتمثل في أعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (أولاً) ثم المصادقة عليه(ثانياً) .

أولاً: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

يمر إعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعدة مراحل منها :

1_ إعداد المشروع المخطط ودراسته بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي :

جاء في نص المادة 24 من القانون رقم 29/90 على وجوب تغطية كل بلدية من بلديات الوطن بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ، كما تكون مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد مشروع المخطط بصفة حصرية وتحت مسؤوليته . مع الالتزام بتطبيق التدابير اللازمة لإعداد أو تكليف من يعد هذا المخطط من طرف الأجهزة المؤهلة التابعة للدولة والجماعات المحلية والسهر على تنظيمة وتنفيذه⁽¹⁾

وباعتبار إن هذا المخطط ذو طابع إداري وتقني فإن الأصل إن تقوم مصالح البلدية المكلفة بالتعمير بتحضير مشروعه بالتنسيق مع لجنة التعمير والتهيئة العمرانية للبلدية⁽²⁾

كما تتجسد مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي في أعداد هذا المخطط بدراسة مسبقة تقوم بها مكاتب الدراسات المتخصصة والتي تمنح لها في إطار عقود الصفقات العمومية⁽³⁾ كما يتعين عليه متابعة انجاز الدراسة والتأكد من صلاحية وصحة المعطيات التي جمعة من طرف مكتب الدراسات المؤهل لإعدادها .

(1) _ انظر نص المادة 67 من القانون رقم 29/ 90.

(2) _ عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص (27) .

(3) _ انظر نص المواد 03 -11-17 من المرسوم التنفيذي رقم 250/02 المؤرخ في 24/07/2002 ، المتعلق بالصفقات

العمومية ، الجريدة الرسمية العدد 52 .سنة 2002

حيث يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي من اجل ضمان فعالية وسائل التعمير الاطلاع بالحقيقة العقارية للبلديتين إضافة إلى الاطلاع على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية وتشمل هذه الأخيرة الأراضي التي تملكها البلدية ، الأراضي المقتناة في السوق العقارية ، الأراضي الناتجة عن حق الشفعة وإجراء نزع الملكية للمنفعة العامة (1) لأنه كلما كان للبلدية محفظة عقارية (2) مكنها تجنب التعمير الغير شرعي أو التعمير الانتهازي للعقار (3) ، ومن جهة أخرى لابد على السلطة المختصة مراقبة توافق أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع أهداف وسائل التخطيط ما فوق المحلية ولضمان تنمية منسجمة للفضاء أو المجال الوطني يتعين إن ينسجم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ومخططات الجهوية لتهيئة الإقليم و مخططات تهيئة الإقليم الولائي (4).

ويمثل هذا الانسجام انعكاس للطابع الهرمي لقواعد التعمير وتحقيق لمبدأ المطابقة كما هو مسطر عليه في المادة 13 الفقرة الثانية من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي تنص على انه " ... تفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي".

(1) _ انظر نص المادة 41 من القانون رقم 29/90 .

(2) _ عمر باشا حمدي ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة الجزائر ، سنة 2003، ص(98).

(3) _ انظر نص المادة 25 من نفس القانون رقم 29/90 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير .

(4) _ انظر نص المادة 03 من القانون رقم 20/01 المؤرخ في 15 / 12 / 2001 ، المتعلق بتهيئة وتنميته المستدامة ، الجريدة الرسمية للعدد 77 ، سنة 2001 .

2_ الموافقة على المشروع :

تتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير بإقرار القرارات بموجب مداولة وفي حالة ما إذا كان مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يشمل البلدية أو أكثر تجمع المصالح الاقتصادية والاجتماعية بينهما⁽¹⁾. كما يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية في هذه الحالة إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية⁽²⁾.

هذا وتتضمن المداولة على:

_ كيفية مشاركة الإدارة العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

_ التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود

_ القائمة المحتملة للتجهيزات ذات منفعة عمومية في أطار المادة 13 من القانون 29/90 .

و يتم إبلاغها إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها وتنتشر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني لمدة شهر (01) كامل⁽³⁾.

3_ محيط المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

إن الجهة المخولة بإصدار قرار إداري الذي يرسم محيط المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تختلف باختلاف الملف المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية ومذكرة تقديم المداولة, فيصدر القرار من الوالي في حالة ما إذا كان الإقليم المعني تابعا لولاية واحدة، إما إذا كان يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة فإن القرار يصدر من طرف الوزير المكلف

(1) _ انظر نص المادة 12 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير .

(2) _ انظر نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 .

(3) _ انظر نص المادة 03 من نفس المرسوم .

بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالتعمير (1).

4_التشاور والمشاركة:

في سياق المبادئ العالمية الحديثة للحكم الراشد والتنمية المستدامة ، التي تقتضي فتح التفاوض بين مختلف الفاعلين المعنيين بتسيير إقليم من الدولة الجماعات الإقليمية ، المستثمرين ، المتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين والمواطنين ، مما يقتضي فتح المجال للمشاركة في صناعة القرار المتعلق بالتهيئة والتعمير (2) ، وتحقيقا بما يسمى بالتعمير تم التأسيس لآليات واعدة لتشاور الفعلي والمشاركة المكثفة لجميع المتدخلين بما فيهم ممثلي المستعملين في مجال التعمير بصورة ناجحة ومنظمة (3). وذلك على صعيدين:

الصعيد الأول : يخص القطاعات الفاعلة المتدخلة في مجال التهيئة والتعمير حتى يتسنى للمؤسسات والهيئات العمومية الاطلاع على قرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة باطلاع كل من رؤساء غرف التجارة ، رؤساء غرف الفلاحة ، رؤساء منظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمترفقين كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير (4).

(1) _ انظر نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91.

(2) _ انظر نص المادة 02 من القانون رقم 20/01.

_ انظر نص المادتين 01-02 من القانون رقم 06/06 ، المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية العدد 15، سنة 2006.

_ انظر نص المادة 02 من القانون رقم 08/02 المؤرخ في 08/05/2002 المتعلق بشروط بناء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية العدد 34، سنة 2002.

(3) _ انظر نص المادة 70 من القانون رقم 25/90.

(4) _ انظر نص المادة 07 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 .

كما أكد المرسوم التنفيذي رقم 177/91 على ضرورة الاستشارة الوجودية لكل الإدارات والمصالح التابعة للدولة والمكلفة على مستوى الولاية بالتعمير (الفلاحة ، التنظيم الاقتصادي ، النقل ، الأشغال العمومية ، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية ، البريد والمواصلات ، البيئة ، التهيئة العمرانية ، السياحة) كذلك كل الهيئات والمصالح المكلفة على المستوى المحلي لتوزيع الطاقة ، النقل ، توزيع المياه (1) .

ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة ، تعيين ممثلهم في حالة ثبوت إرادتها في المشاركة (2) .

وبعد انقضاء هذه المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار إداري يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات التي تم طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط وينشر هذا القرار لمدة شهر (30 يوم) بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية ، ويبلغ للإدارات المذكورة أعلاه حيث تمنح لهذه الأخيرة مهلة ستين (60) يوم لإيداع آرائها حول مشروع هذا المخطط ويتم بطريقة صريحة ومكتوبة ، وإذا لم تجب خلال هذه المدة عد رأيها بالموافقة (3) .

الصعيد الثاني : يتعلق بمشاركة المواطن وذلك بتجسيد مبدأ التسيير الجوّاري (4) عن طريق تمكين المواطنين بالقيام بدور فعال سواء بطريقة مباشرة أو عن طريق الحركة الجموعية (5) في اتخاذ القرارات الخاصة ببيئتهم العمرانية، وذلك بهدف التعرف على احتياجات المجتمع وتلبيتها .

(1) _ انظر نص المادة 08 من نفس المرسوم .

(2) _ انظر نص المادة 07 الفقرة 02 من نفس المرسوم .

(3) _ انظر نص المادة 09 من نفس المرسوم .

(4) _ انظر نص المادة 02 من القانون رقم 06/06 .

(5) _ انظر نص المادة 43 من الدستور الجزائري سنة 1996 .

ويتم إشراك المواطن بطريقتين :

أ/الاستقصاء العمومي : يمثل الاستقصاء العمومي شكل من أشكال المشاركة ومشاورة الجمهور، حيث يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى تحقيق عمومي لمدة خمسة وأربعون (45) يوما ابتداء من انقضاء مهلة الستين (60) يوم وعلى أساس هذا التحقيق يصدر قرار إداري من طرف الجهة المختصة في البلدية لغرض :

-تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة المشروع فيه أو فيها .

-تبيان تاريخ انطلاق وانتهاء مدة التحقيق .

-تحديد طرق إجراء التحقيق العمومي (1).

وينشر هذا القرار طوال مدة التحقيق وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا (2)

في مقابل ذلك ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني إن يفتح سجلا خاصا مرقما وموقعا من طرفه تسجل فيه الاعتراضات والملاحظات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط ، كما يمكنه إرسالها كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين (3) و بانقضاء مهلة خمسة وأربعون (45) يوما يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة خمسة عشر (15) يوم الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتوصل إليها ويحوله مباشرة إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية (4)

ب/الإعلام والإشهار : لتمكين المواطنين من الحصول على المعلومات حول وضعية مدينتهم وتطورها وتحقيقا لمبدأ الشفافية ألزم المشرع البلديات بإشهار أدوات التهيئة والتعمير

(1) _ انظر نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91.

(2) _ انظر نص المادة 11 من نفس المرسوم .

(3) _ انظر نص المادة 12 من نفس المرسوم .

(4) _ انظر نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 177/ 91.

وتوضع هذه الأخيرة في متناول المستعملين من الجمهور الذين يحتج بها عليهم ، حيث يتم نشر مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باستمرار في الأماكن المخصصة للمنشورات الخاصة بالمواطنين ، مع التزام السلطة التي وضعتة باحترام محتواه⁽¹⁾ كما يحق لكل شخص (طبيعي أو معنوي) إن يطلع على محاضر مداوات المجلس الشعبي البلدي وكذا القرارات إضافة إلى إتاحة الإمكانية في حضور الجلسات العلنية للمجلس الشعبي البلدي للمواطنين الراغبين في ذلك .

ثانيا : المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يرسل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بملف كامل يتضمن سجل الاستقصاء ، محضر قفل الاستقصاء والنتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق ، وذلك بعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال مهلة خمسة عشر (15) يوم الموالية من استلامه الملف⁽²⁾.

وبعد انتهاء الأجال يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمصادقة النهائية تبعا لأهمية البلدية المعنية وذلك بقرار إما من الوالي المختص إقليميا بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن مئتي ألف (200,000) نسمة أو من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يتراوح عدد سكانها بين مئتي ألف (200,000) و خمس مئة ألف (500,000) نسمة أو بمرسوم تنفيذي بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن خمس مئة ألف (500,000) نسمة⁽³⁾ وما يلاحظ أن البلدية رغم طابعها اللامركزي فهي غير مستقلة ولا تملك سلطة

(1) _ انظر نص المادة 14 من القانون رقم 29/90 .

(2) _ انظر نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 .

(3) _ انظر نص المادة 27 من القانون رقم 29/90 .

اتخاذ القرار في ميدان التخطيط العمراني لان سلطة المصادقة النهائية على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير تعود للوصاية .

كما يجب أن يتكون ملف المصادقة على الملف التوجيهي للتهيئة والتعمير على ما يلي⁽¹⁾

_ مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية .

_ رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية .

_ سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفل الاستقصاء العمومي والنتائج المستخلصة من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .

_ الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتمثل حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91/ 177 في ما يلي :

1_ الوثائق الكتابية : وتشتمل على تقرير توجيهي وتقنين ووثائق بيانية تتمثل فيما يأتي:

أ/ **تقرير توجيهي :** يكون بمثابة تقديم لمخطط وتحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة يطبق في نطاقه حيث يضبط فيه ما يلي :

_تحليل

الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي العمرانية وذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي وأفاق التنمية والوعاء العقاري الذي سوف الساحل من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية⁽²⁾.

_نمط التهيئة المقترح بنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية وحماية والحد

الديموغرافي الاجتماعي والثقافي لتراب المعني .

ب/ **تقنين :** تضبط فيه القواعد المطبقة على كل منطقة من المناطق التي تم تقسيمها حسب الأولويات على النحو التالي :

(1) _ عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص(25).

(2) _ انظر نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177/71.

أ/ القطاعات المعمرة : تشمل كل الأراضي التي تشغلها البنايات المجتمعة , وكذا المساحات ، بين هذه البنايات كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية⁽¹⁾ .

ب/القطاعات المبرمجة للتعمير : تشمل على الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق عشر (10) سنوات ، مع مراعاة جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽²⁾.

ت/ قطاعات التعمير المستقبلية : تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق عشرين (20) سنة ، حيث تخضع هذه الأراضي مؤقتا لارتفاق بعدم البناء ، ولا يرفع هذا الارتفاق إلا في الآجال المنصوص عليها ، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه⁽³⁾.

ث/ القطاعات الغير قابلة للتعمير: تشمل الأراضي الغير القابلة للتعمير مع إمكانية وجود حقوق بناء شريطة إن تكون محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق⁽⁴⁾ ولهذا الغرض يجب أن يحدد ما يأتي :

-التحقيق الغالب للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حضرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.

-الكثافة العامة عن معامل شغل الأراضي .

-الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .

المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها

(1) _ انظر نص المادة 20 من القانون رقم 29/90 .

(2) _ انظر نص المادة 21 من نفس القانون .

(3) _ انظر نص المادة 22 من نفس القانون .

(4) _ انظر نص المادة 23 من نفس القانون .

-تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية .

-المناطق والأراضي المعرضة للإخطار لا سيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاق أو الانهيارات والفيضانات (1)

-الإخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل .

-مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية (المنشآت الكيميائية والبتر وكيميائية,الخطوط الناقلة للطاقة).

ت/ الوثائق البيانية:

وتشمل مختلف السندات لمخططات البيانية التي تجسد بشكل تقني لما جاء في النظام من المناطق والارتفاعات وطرق والشبكات القاعدية المختلفة ، حيث تتضمن بالخصوص على المخططات الآتية

-مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور طرق واهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية (2).

-مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا واهم الطرق والشبكات المختلفة .

-مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي :

- القطاعات المعمرة, القابلة للتعمير، المخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير .

-بعض أجزاء الأرض مثل الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة .

-مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي .

(1) _ عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص(27).

(2) _انظر نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 .

- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية ، والمخططات الخاصة بالتدخل ، وتحدد هذه المناطق عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة ، كما تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات الناتجة على الأخطار التكنولوجية طبقاً للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها وتسجل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليمياً حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط (1). بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم تبليغه إلى كل من الوزير المكلف بالجماعات المحلية ، الوزير المكلف بالتعمير ، مختلف الأقسام الوزارية المعنية ، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين ، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية ، الغرف التجارية ، الغرف الفلاحة (2).

انطلاقاً من هذا التبليغ يكتسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقوة القانون ويصبح أداة قانونية للتعمير مما يستوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي إن يعمل خلال الفترة التي يستغرقها إعداد المخطط على إن لا يخرج نمط البناء عن توجيهات هذا الأخير وذلك لاتخاذ كل إجراء ضروري مما يضمن السير الحسن للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مستقبلاً (3) وهذا يدل على التحكم الكلي لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مسار صناعة القرار في مجال التهيئة والتعمير ابتداء من مسؤولية المبادرة إلى الأعداد والموافقة وانتهاء مسؤولية السهر على حسن التنفيذ .

لكن باعتبار الحركة العمرانية ظاهرة من الصعب التنبؤ بها رغم اعتماد أداة تنبؤ وتعمير على المدى الطويل (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير) قد تتجاوز هذه الأخيرة الديناميكية العمرانية أو الحضارية ، لذلك حصر القانون إمكانية مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالتين :

(1) _ انظر نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 317/05 .

(2) _ انظر نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 .

(3) _ عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص(31).

-الحالة الثانية : إذا أصبحت مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب للأهداف المعينة لها.

وتطبيقا لقاعدة توازي الأشكال تتم مراجعة مخطط بنفس إجراءات و أشكال المصادقة عليها⁽¹⁾ بحيث تكون عمليات المراجعة لمسايرة الحركة الديناميكية العمرانية أو الحضرية الحقيقية ويجب إن لا يصبح هذا الإجراء (المراجعة) مخرجا سهلا لصانعي القرار وذلك باستخدامها بشكل متكرر لان ذلك من شأنه إن يشكك في فاعلية أدوات التعمير والفائدة من وجودها⁽²⁾.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي (P.O.S)

يعد مخطط شغل الأراضي ترجمة مفصلة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ,فهو ينظم الأرض والمجال ، ولا يترك فجوة أو مجال شاغر في المساحة التي يغطيها وتكون توجهاته متطابقة معه إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽³⁾ ولهذا سنتناول تعريف مخطط شغل الأراضي وأهدافه في (الفرع الأول), ثم نتطرق إلى إجراءات أعداده والمصادقة عليه (الفرع الثاني) .

الفرع الأول :مفهوم مخطط شغل الأراضي

باعتبار مخطط شغل الأراضي القاعدة القانونية الأحسن استغلال لمنح الرخص والشهادات ، وبالتالي المصدر الأول المفصل لحقوق البناء فانه يتعين تعريف مخطط شغل الأراضي (أولا) ,وتبيان أهدافه (ثانيا)

أولا :تعريف مخطط شغل الأراضي

يعرف مخطط شغل الأراضي بأنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قوام استخدام الأراض

(1) _انظر نص المادة 28 من القانون رقم 29/90.

(2) _ عبد الله لعويجي , المرجع السابق ,ص(32).

(3) _يشير تجاني , المرجع السابق ,ص(100).

والبناء عليها ، وفقا للتوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
(1).

من خلال هذا التعريف يتضح إن مخطط شغل الأراضي يعتبر احد أدوات التعمير التي تحدد
مختلف عمليات التهيئة والارتفاقات وحقوق استخدام الأرض والبناء حيث يمكن إن يغطي إقليم
بلدية أو جزء منه ، وذلك لمدى متوسط تتراوح مدته ما بين خمسة (05) إلى عشر (10) سنوات
(2)

وبالتالي على عكس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فان مخطط شغل الأراضي ذو طابع
تفصيلي أكثر مما يمنح للإدارة فرصة تساعد على التعميق في
دراسة مختلف الجوانب التي تساعد على توسيع ونمو المناطق الحضرية بشكل منسجم (3).
وعليه يمكن تلخيص أهداف مخطط شغل الأراضي فيما يأتي :

ثانيا : أهداف مخطط شغل الأراضي

لقد أكد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، على إن أهداف مخطط شغل الأراضي تكون
طبقا لما يلي

- تحديد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق
البناء واستعمال الأراضي.

- تعيين الكمية الدنيا والقصى للبناء المسموح بها و المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية أو
المتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها .

- ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات .

- تحديد مساحات العمومية والمساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية.

والمنشآت ذات المصلحة العامة ، وكذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور .

- تحديد الارتفاقات.

(1) _ انظر نص المادة 31 الفقرة 01 من القانون رقم 29/90 , السابق.

(2) _ انظر نص المادة 34 من نفس القانون .

(3) _ عبد الله لعويجي, المرجع السابق ,ص(36).

-تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها

-تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها (1).

الفرع الثاني: إجراءات الأعداد والمصادقة عليه

أن إجراءات الأعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي، هي نفسها إجراءات الإعداد والمصادقة على مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والتي تتمثل في إعداد المخطط (الأول)، ومرحلة المصادقة عليه (ثانياً).

أولاً: مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي

إن أعده يمر بالخطوات التالية

1_ مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بأعداد مشروع المخطط ودراسته :

يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي حصراً بمبادرة إعداد مشروع هذا المخطط ، وذلك تحت مسؤوليته (2)، أما إذا كان مخطط شغل الأراضي يضم بلديتين أو أكثر ،يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات (3). غير ان القرارات التي تتخذها هذه الأخيرة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية (4).

وباعتبار ان هذا المخطط أخر حلقة من سلسلة المخططات العمرانية ،ون اجل تحقيق مبدأ المطابقة والانسجام بينهما ،لابد ان يأخذ مخطط شغل الأراضي توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عند تحديد حقوق البناء واستعمال الأراضي .

2_ الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي

إن الموافقة على إعداد مخطط شغل الأراضي يتم بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي

(1) _انظر نص المادة 31 الفقرة 02 من القانون رقم 29/90.

-انظر عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص(40).

(2) _ انظر نص المادة 34 من القانون رقم 29/90 .

(3) _ انظر نص المادة 06 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 .

(4) _ عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص(30).

البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان المخطط يغطي بلديتين أو أكثر. وتتضمن المداولة : تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا للتوجيهات التي جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به ، وكذلك بيانات لكيفية مشاركة الأداة العمومية والهيئات والمصالح العمومية و الجمعيات في إعداد هذا المخطط (1) و بعد ذلك تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المتخصص إقليميا ، وتنتشر لمدة شهر كامل (30يوم) بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية(2).

3_ تحديد محيط مخطط شغل الأراضي :

يتم رسم حدود المحيط الذي سوف يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم المخطط ،مخطط يعد على مقياس خاص بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ويتعين حدود التراب المشمول أو المغطى بمخطط شغل الأراضي ، وكذلك المداولة المتضمنة القرار الإداري الصادر عن الجهة المخولة لها هذه الصلاحية والتي قد تكون للوالي إذا كان التراب المعني بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة ، أو للوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية ، إذا كان التراب المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لعدة ولايات مختلفة (3).

4_ التشاور والمشاركة

تحقيقا للتعمير المشاركتي ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية والمؤسسة العمومية المشتركة ما بين البلديات باطلاع كل من رؤساء غرف الجارة ، رؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالقرار القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي ولهذه الهيئات مهلة خمسة

(1) _ انظر نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 178 .

(2) _ انظر نص المادة 03 من نفس المرسوم .

(3) _ انظر نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10/04/2005 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم

178/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي،الجريدة الرسمية العدد 62 ، سنة 2005

عشر (15) يوما ابتداء من استلامهم الرسالة للإفصاح عن نيتهم في المشاركة (1) .

وهناك بعض الهيئات تستشار وجوبا كإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية بالتعمير ، الفلاحة ، التنظيم الاقتصادي ، الري ، النقل ، الأشغال العمومية، المباني ، المواقع الأثرية والطبيعية ، البريد والمواصلات .

أما على المستوى المحلي فتستشار كل من الهيئات والمصالح العمومية المكلفة بتوزيع الطاقة ، النقل ، توزيع المياه ، وبعد انقضاء مهلة خمسة عشر (15) يوما يقوم رئيس المجلس الشعبي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وذلك لمدة شهر كامل . ويبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات والمصالح التابعة للدولة للموافقة على إعداد هذا المخطط حيث تمنح لها مهلة ستين (60) يوما لتقديم آرائها وملاحظاتها ، وإذا انقضت هذه المهلة ولم تجب عد رأيها بالموافقة (2).

أما فيما يخص إشراك المواطن لاعتبار الاستقصاء العمومي شكل من أشكال المشاورة والمشاركة حيث يمثل المجال الذي يعبر فيه المواطن عن انشغالاته وانطباعاته حول المشرع والتوسعات العمرانية ومختلف العمليات المزمع انجازها في مجال العمران على مستوى بلديته ، حيث يعرض مشروع مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي لمدة ستين (60) يوما.

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية قرارا إداريا من اجل تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي فيه أو فيها ، تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، تبيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها ، تحديد كيفية إجراء التحقيق العمومي (3).

وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة حيث تبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا مع ضرورة فتح سجل خاص بذات التحقيق موقع ومرقم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية الذين يمكنهم ابداء ملاحظاتهم مباشرة أو إرسالها كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين (4) .

(1) _انظر نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 318/05.

(2) _انظر نص المادتين 08- 09 من نفس المرسوم.

(3) _انظر نص المادة 10 من المرسوم رقم 178/91.

(4) _انظر نص المادتين 11-12 من نفس المرسوم .

وعند انتهاء مهلة التحقيق يقفل سجل التحقيق العمومي، ويكون ذلك بمحضر يودعه المفوض المحقق أو المفوضين المحققين ، حيث يقوم خلال خمسة عشر (15) يوما بإعداد ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتوصل إليها ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية (1).

ثانيا : المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يحول مشروع مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل التحقيق والمحضر والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا ، ليبدلي برأيه وملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوم ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انتهت هذه المدة اعتبر رأيه موافقة (2). وبعد ذلك يصادق رئيس المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مشروع مخطط شغل الأراضي ، بعد إن يأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي ورأي الوالي المختص إقليميا ليلبغ بعد ذلك إلى الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا ، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، الغرف التجارية والغرف الفلاحية (3) ، ويتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتم بموجبه وضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور لمدة ستين (60) يوما التي يصبح بعدها هذا المخطط نافذا (4) ويتضمن هذا القرار تاريخ بدء عملية الوضع تحت تصرف المكان الذي يمكن استشارة الوثائق فيه ، ملف المخطط الذي يتكون من قسم تنظيمي كتابي وآخر بياني (5) حيث يتمثل الأول في الوثائق الكتابية والتي تشمل على:

1_لائحة التنظيم:

وتتضمن هذه اللائحة على ما يلي:

أ/مذكرة تقديم تثبت فيها تلاءم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها .
ب/جانب القواعد التي تحدد نوع المباني المرخص بها لكل منطقة متجانسة أو المحظور

(1) _ انظر نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

(2) _ انظر نص المادة 14 من نفس المرسوم .

(3) _ انظر نص المادتين 15-16 من نفس المرسوم .

(4) _ انظر نص المادة 36 من القانون رقم 29/90 .

(5) _ انظر نص المادتين 17-18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

ووجهتها ,حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي تعبر عن معامل شغل الأراضي ومعامل ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة ⁽¹⁾ ويبين كذلك شروط شغل الأراضي المرتبطة بالمنافذ والطرق ووصول الشبكات إليها ، خصائص القطع الأرضية ، موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية ، موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة ,ارتفاع المباني ، المظهر الخارجي ، موقع السيارات ، المساحات الفارغة والمغروسة ، إضافة إلى نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها كذلك الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال انجازها.

2_القسم البياني:

يتمثل في الوثائق والمستندات البيانية التي تتكون مما يأتي :

أ/مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).

ب/مخطط طبوغرافية (بمقياس 1/500 أو 1/1000).

ت/خارطة بمقياس 1/500 او 1/1000 تحدد:

-المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية

المتصلة بذلك وكذا الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية .

-المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية للزلازل على

مقياس مخطط شغل الأراضي .

-مساحات الحماية والارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت المنطوية على التجهيزات

والأخطار التكنولوجية.

-المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية في مخطط شغل الأراضي

المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر

ث/مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حاليا ، وكذلك

الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة .

ج/مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 او 1/1000) يحدد المناطق القانونية المتجانسة

(1) _اسماعيل شامة,النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري , دار هومة ,الجزائر 2004 ,صص(182) (183).

موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية ، خط مرور الطرق والشبكات المختلفة.

ح/مخطط التركيب العمراني (بمقياس 500/1 او 1000/1) يتضمن على عناصر لائحة التنظيم مصحوبا باستحارار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية بالنسبة إلى قطاع أو القطاعات المقصودة⁽¹⁾.

أما في ما يخص إجراء المراجعة فلقد ذكر المشرع الجزائري حالات متعددة لمراجعة مخطط شغل الأراضي بالمقارنة مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽²⁾ وبالتالي يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي كليا أو جزئيا في الحالات التالية :

-إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى الثلث (3/1) من حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي .

-إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى التجديد.

-إذا كان الإطار المبني قد تعرضه إلى تدهورات نتيجة الظواهر الطبيعية.

-إذا مرت خمس (05)سنوات على المصادقة ,وقام أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول بطلب ذلك.

-إذا اقتضت الحاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة عامة .

وتتم المداولة عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي المتخصص أو المجالس الشعبية

البلدية المتخصصة إقليميا ،وبعد استشارة الوالي المتخصص أو الولاية المتخصصة إقليميا ,الذين تبلغ إليهم مصحوبة بتقرير يثبت مبررات ذلك⁽³⁾.

بعد كل ما تم التطرق إليه بخصوص أدوات التهيئة والتعمير نجد إن هذه الوسائل تمكن

الإدارة من ضبط التوجه العام في مجال البناء والتعمير ، والتحكم في الوعاء العقاري بشكل

عقلاني ، باعتبار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الوثيقة المرجعية , لكل أعمال التدخل

(1) _انظر نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 .

_ انظر اسماعين شامة , المرجع السابق ,ص (183)

(2) _انظر نص المادة 37 من القانون رقم 90-29 .

(3) _انظر نص 20من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 .

في العقار ,حيث يقيد الملكية العقارية الخاصة بتقسيم الأراضي إلى قطاعات , والذي قد يصل إلى حد يجعل البعض منها غير قابل للبناء , وهذا التقسيم طبعاً سيساهم التحكم في التعمير على مستوى كل قطاع (1).

وبقدر الأهمية التي تكنسها هذه المخططات فقد أعطى المشرع الجزائري للتخطيط العمراني إطار قانوني وذلك بتقنين أدوات التهيئة والتعمير والذي يعتبر من أهم الضمانات التي جاء بها القانون 29/90 حيث منحها الطابع الإلزامي على جميع المستويات تحت طائلة العقوبات (2) المقررة قانوناً ، وهذا ما نصت عليه المادة 10 الفقرة الثانية من القانون رقم 29/90 حيث جاء فيها "...لا يجوز استعمال الأراضي والبناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون".

وقد أكدت المادة 14 من نفس القانون على إن تلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواهما إضافة على ذلك أن هذه المخططات تأخذ شكل القرارات الإدارية التنظيمية التي لها الحجية ليس على المواطنين فقط وإنما على الدارة نفسها التي قامه بإصدارها حيث إن الطابع الردعي لهاتين الأدواتين يجعل لهما جانب رقابياً هاما كفيل بالتحكم بالتوسع العمراني وتنظيمه (3).

(1) _اسماعيل شامة ,المرجع السابق ,ص(179) .

(2) _عبد الله لعويجي ,المرجع السابق ,ص(40).

(3) _بشير تجاني,المرجع السابق ,ص(105).

المبحث الثاني: دور البلدية في تنظيم الرخص والشهادات.

يعد الترخيص الإداري من الأساليب الوقائية المانعة لما قد يحدث أو ينجم عن النشاط من ضرر ، وذلك قصد تمكين الإدارة من فرض ما تراه ملائماً من الاحتياطات التي تمنع حدوث ضرر بالنظام العام لذلك نجد إن تمكين البلدية الأفراد من رخص التعمير وسيلتها الأولى لفرض الرقابة على الأنشطة العمرانية ، هذه الأخيرة التي تتنوع معها الرخص المعنية بها سواء كانت أعمال البناء ، تجزئة ، هدم ،... إضافة إلى مختلف الشهادات التي رغم قلت أهميتها مقارنة مع الرخص اعتبارها مجرد إجراء شكلي لا يمس بأصل الحق المعترف به في حين إن استصدار الرخص يكون جوهري من اجل استعمال الحق ⁽¹⁾ لذلك نجد إنها لا ترقى إلى مرتبة القرارات الإدارية المتضمنة رخص التعمير والتي تعد من أهمها رخصة البناء والتي سوف نخصص لها (المطلب الأول) باعتبارها الأكثر طلباً ومنتطق في (المطلب الثاني) إلى رخصة التجزئة ورخصة الهدم في (المطلب الثالث) . باستثناء شهادة المطابقة لاعتبارها تمثل الدور البعدي للبلدية في مجال التهيئة والتعمير .

المطلب الأول : رخصة البناء .

تشكل رخصة البناء في مجال أشغال العمران أهم الرخص باعتبارها تسمح لصاحبها بانجاز بناء أو تدعيم بناء قائم وبذلك تشكل الآلية المحورية والقانونية في التوسع العمراني مما جعل المشرع يولي عناية خاصة لهذه الرخصة . و يفصل في أحكامها ويمنح لرئيس المجلس

الشعبي البلدي دوراً رئيسياً في تلقي ودراسة ملف رخصة البناء ومنه إصدار قرار المتعلق بهذه الرخصة حسب الحالة . ولذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم رخصة البناء وبيان عناصرها في (الفرع الأول) ، وإجراءات منح الرخصة (الفرع الثاني) ثم كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء في (الفرع الثالث) .

(1)-اسماعيلين شامة ، المرجع السابق ، ص (217).

الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء وعناصرها

تشكل رخصة البناء رقابة على المباني بهدف تجسيد نظام عمراني متكامل يحقق السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير وهذا يستدعي منا تعريف رخصة البناء (أولا) ثم تحديد مجال تطبيقها (ثانيا) باعتبارها نتاج الإطار المفاهيمي لها .

أولا :تعريف رخصة البناء

يعتبر الفقه المجال الواسع الذي يخوض في مسألة التعارف على خلاف التشريع الذي يتطرق إلى مخلق القواعد القانونية والتنظيمية ⁽¹⁾ وفي هذا الصدد ورد عدة تعريف فقهيمة لرخصة البناء من بينها:

إن رخصة البناء هي "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران".⁽²⁾

كما تم تعريف رخصة البناء أيضا بأنها "القرار الصادر من سلطة مختصة قانونا يمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب إن تحترم قواعد قانون العمران".⁽³⁾

ومن خلال التعاريف السابقة تتضح العناصر الأساسية التي تميز رخصة البناء والتي تتمثل في:

(1) _الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة ، طبعة الأولى ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، سنة 2005 ، ص(11).

(2) _ محمد الصغير بعلي ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، العدد 01، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة ، سنة 2007، ص(18).

(3) _الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر البرلماني الصادرة عن مجلس الأمة ، الجزائر ، العدد 09 ، سنة 2005، ص(135) .

ثانيا : عناصر رخصة البناء

_ صدور القرار الإداري بترخيص من السلطة المختصة:

الترخيص بالبناء يمنح بموجب قرار إداري ويشترط لصدوره مبادرة من طالب الرخصة, ومن جانب فان المرخص له ليس له دور في موافقة الإدارة وتبقى الجهة الإدارية المختصة هي التي لها طبقا للقانون منح أو رفض الرخصة مع احترام الشكل القانوني المعمول به لان الهدف الرئيسي هو استقرار للمعاملات الخاصة لمنح رخص البناء ولذلك يجب على الإدارة إتباع جملة من الإجراءات التي يستلزمها القانون وفي حالة مخالفتها تعرض الرخصة المنوحة للإلغاء (1).

2_ صدور القرار الإداري قبل البناء :

الهدف الأساسي لرخصة البناء هو المحافظة على الطابع العمراني ومنع انتشار البناءات الفوضوية ولذلك تمنح رخصة البناء بموجب قرار قبل الشروع بأعمال البناء و بالمقابل يمنع تشييد أي بناية دون الحصول المسبق على رخصة البناء وان كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع يعطي الصلاحية للإدارة لإزالته(2).

3_ صدور القرار الإداري لانجاز بناء جديد أو تمهيد أو تغيير بناء قائم :

الأصل إن رخصة البناء لا تقتصر على إنشاء أو إقامة البنايات الجديدة فحسب بل تشمل أيضا مختلف عمليات التمديد والتغيير والتحسين في المباني القائمة والهدف من ذلك هو انجاز البناء أو تغييره في أطار قانوني وتعلم الجهة الإدارية المختصة تفاديا لمختلف

(1) _ الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق ، ص (12).

(2) _ محمد الصغير بعلي ، المرجع السابق ،ص(21) .

الأخطار التي قد تمس سلامة الأشخاص ، كما إن رفض الإدارة منح الرخصة للقيام بإعمال البناء يعد امتناعا تؤسس عليه دعوة قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء مراعاة لقانون العمران ، ولذلك لا بد من معرفة المقصود بإعمال البناء التي يتطلب القانون أثناء القيام بها الحصول على رخصة البناء (1) ولذلك فإن استصدار رخصة البناء قبل القيام بأي بناء جديد أمر ضروري وهذا ما نصت عليه المادة 52الفقرة 01 من القانون رقم 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 على انه " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها " .

الفرع الثاني : إجراءات منح رخصة البناء

باعتبار إن رخصة البناء قرار إداري فان إجراءات منحها تمر بالمراحل التالية تقديم الطلب (أولا) ، ثم التحقيق في هذا الطلب (ثانيا) .

أولا : تقديم طلب الحصول على رخصة البناء .

يشكل طلب رخصة البناء إجراء وجوبي لمنح هذه الأخيرة ، ويستوجب تقديم هذا الطلب مبادرة من المعني به إلى وجود حقوقه في البناء ، حيث يكون التأكد من ذلك بطلب شهادة التعمير ، بالإضافة إلى وجوب طلب رخصة البناء ممن يخول لهم القانون الحق في طلب ذلك (2).

ويتم ذلك بالشكل الآتي:

1_ طلب شهادة التعمير:

تحدد شهادة التعمير حقوق البناء والارتفاقات في العقار المعني ، حيث تبين أيضا فيها الطرقات والمنشآت الأساسية المنجزة أو المزمع انجازها لإحاطة الجمهور بتوقعات نزع الملكي والارتفاقات الإدارية لاسيما منع البناء (3).

وتسلم للمعني بعد تقديم الطلب الذي يوضح هويته من خلال اشتماله البيانات التالية :

(1) _ الزين عزري مرجع سابق ، ص(13) .

(2) _ محمد سبتي ، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة الماجستير في القانون فرع إدارة المالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، سنة 2002 ، ص(22).

(3) _ ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات واحداث الاحكام ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، طبعة 2013 ، ص (350).

موضوع الطلب، اسم مالك الأرض ، العنوان والمساحة ، والمراجع المساحية إن وجدت ، تقييم حول الوضعية بتصميم ارض معد حسب الشكل الملائم ثم يودع هذا الطلب والوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع وهذا ما نصه عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/02/2015⁽¹⁾ المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

والملاحظ في التعديل الأخير بموجب المادة 03 من قانون رقم 19/15 نصت على "يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو الموكل أو ويجب إن يتضمن البيانات التالية". وبموجب ذلك فإن التعديل جاء بالصيغة **الوجوبية** التي تلزم صاحب البناء بطلب شهادة التعمير إن يرفق طلبه بالبيانات المذكورة أعلاه .

تمت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المادة 51 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث نصت على "... وزيادة على ذلك يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية إن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الاستشارة ولكل غرض مناسب ولا يمكنها بأي حال من الأحوال إن تحل محل شهادة التعمير".

ويكون تسليم شهادة تعميم أو بطاقة المعلومات من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة **حصرية**⁽²⁾ ، حيث أولى المشرع الجزائري له الاختصاص بشكل حصري من خلال التعديل الأخير بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

2_صفة طالب رخصة البناء :

وحتى يقبل إيداع طلب رخصة البناء يجب إن يقدم ويوقع من صاحب الصفة مع إرفاق الطلب بما يثبت علاقته بالعقار وفي هذا الإطار نص القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة

⁽¹⁾ _المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 / 02 / 2015 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 07، سنة 2015 .

⁽²⁾ _ انظر نص المادة 30 من نفس المرسوم .

والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على من تمنح له الصفة قانونا لتقديم طلب الحصول على رخصة البناء إلى المصالح المختصة على مستوى البلدية .

يقصد بها طبيعة العلاقة القانونية التي تربط بين طالب رخصة البناء والعقار الذي سيتم إقامة البناء الجديد عليه أو تغيير البناء القائم .

بالعودة إلى قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 فنجده قد ربط حق البناء بملكية الأرض (1) وبالتحديد المادة 50 من هذا القانون تطرق لمبدأ أساسي وهذا ما جسده الفقرة الأولى من نفس المادة كما يلي " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض " .

و بالرجوع إلى نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22 (2) الملفات بموجب المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها يتبين إن هناك أربعة (04) أشخاص يسمح لهم بالبناء بما فيهم المالك وذلك بنصها: " ينبغي إن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك

أو موكله ، أو المستأجر لديه ، المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية ، ويمكن لصاحب طلب إن يوضح إن انجاز أشغال تخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص " .

والملاحظ في التعديل الأخير وبموجب نص المادة 42 من القانون رقم 19/15 أكد المشرع على ذلك بالصيغة الوجوبية حيث نصت على " يجب على المالك أو الموكل إن يتقدم بطلب رخصة البناء"

(1) _ ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ،ص(371) .

(2) _ المرسوم التنفيذي رقم 307/09 ، المؤرخ في 2009/09/22 ، يحدد كفايات تحضير شهادة تعميم و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، الجريدة الرسمية للعدد 55 ، سنة 2009 .

ومن خلال ذلك المشرع على غرار ما جاء في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 التي نصت على تقديم طلب رخصة البناء بالصيغة الإلزامية فأصبح تقديم طلب للحصول على رخصة البناء من خلال المادة 42 أعلاه أصبح بالصيغة الوجوبية وفي هذه الحالة يلتزم صاحب طلب بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين المحتوى .

وتبعاً لذلك يتم طالبوا رخصة البناء كما يلي :

أ/ **المالك** : هو الشخص الذي يحوز سند يثبت ملكية العقار ومحل البناء وبالتحديد هو عقد الملكية الذي يستوجب الإشهار بمصلحة الإشهار العقاري⁽¹⁾.

ب/ **الموكل** : هو الشخص الذي يفوضه مالك العقار للقيام بطلب رخصة البناء لصالحه بمقتضى عقد وكالة مبرم بينهما ، وهذا العقد يكون خاضع لأحكام القانون المدني وبالتحديد هي وكالة خاصة تبين أعمال التصرف وهذا ما نصت عليه المادة 574 في الفقرة الأولى من القانون المدني⁽²⁾.

ت/ **المستأجر المرخص له** : هو الشخص الذي يستأجر عقار سواء كان ارض أو بناية فله إن يقدم طلب رخصة البناء مرفقا بالترخيص الذي يمنحه له المالك بالملف⁽³⁾.

ث/ **الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية** : يمكن للهيئة أو المصلحة إن تطلب رخصة البناء مع إلزامية استظهار العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة

(1) _ ساجية حماني ، الرقابة التقنية للبناء ، مذكرة ماجستير فرع الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر ، سنة 2008 ، ص (25) .

(2) _ نورة منصوري ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، طبعة 2010 ، ص(41).

(3) _ نورة منصوري ، نفس المرجع ، ص(37) .

الأرض أو البناية فالتخصيص يعد احد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة وطبقا لما جاء في المادة 84 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/02/01⁽¹⁾ المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08 المتعلق بالأملاك الوطنية⁽²⁾ , فان التحقيق هو بمثابة القرار الإداري الذي يقوم بالشخص العام للدولة أو الولاية أو البلدية بمقتضاه بوضع مال ينتمي إلى أملاكها الخاصة تحت تصرف شخص عام أو مصلحة عامة للقيام بالمهام المسندة إليها .

ثانيا : مضمون ملف طلب رخصة البناء .

يشتمل طلب رخصة البناء على الوثائق الضرورية التي يفرضها القانون والتنظيم والتي بموجبها يتم التأكد من إن الملف المقدم بطلب الرخصة لا يخالف قواعد العمران وقوانين حماية البيئة. فالمادة 52 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وفي الفقرة الثانية منها نجدها تحيل على التنظيم وبالتحديد من خلال المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 نجد إن الملف المقدم من طرف طالب الرخصة يرفق بالوثائق المصنفة إلى ثلاثة أنواع وهي كالاتي

1_ وثائق إدارية تثبت صفة طالب رخصة البناء .

تتمثل هذه الوثائق⁽³⁾ في ما يلي :

أ/ طلب رخصة البناء الموقع عليه

ب/ نسخة من الوثيقة التي تثبت صفة طالب رخصة بناء (عقد ملكية , توكيل , ترخيص المالك ، نسخة من العقد الإداري ، شهادة الحياة ،)

ج/ توضيح من صاحب الطلب يحدد انجاز الأشغال التي قد تخص بناية أو عدة بنايات .

(1) _ الجريدة الرسمية العدد 52 ، سنة 1990 .

(2) _ الجريدة الرسمية العدد 44 ، سنة 2008 .

(3) _ انظر نص المادة 43 فقرة 01 ، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

2_ الوثائق المتعلقة بالهندسة المعمارية

وتشتمل هذه الوثائق ما يلي⁽¹⁾:

أ/ تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 او 1/5000 يشمل على الواجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاد الاستدلال .

ب/ مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعدة على سلم 1/200 او 1/500 .

ت/ تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية (شبكة جر المياه الصالحة للشرب , صرف المياه القذرة , الكهرباء ,....)

ث/ مذكرة ترفق بالرسوم الترشيدية

ج/ مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال الانجاز .

ح/ الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء .

3_ ملف تقني⁽²⁾

باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية يجب أرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

أ/ الرسوم البيانية تشمل:

_ عدد العمال وطاقة استقبال كل محل

_ طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة

_ وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها .

⁽¹⁾ _ انظر نص المادة 43 فقرة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

⁽²⁾ _ انظر نص المادة 43 فقرة 03، من نفس المرسوم .

_ تصاميم الشبكات صرف المياه المستعملة

_تحديد مستوى الضجيج المنبعث (البنائيات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري , المؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور)

ب/دراسة الهندسة المدنية:

تتضمن دراسة الهندسة المدنية تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يقوم بتحديد ووصف الهيكل الحامل للبناء مع توضيح أبعاد المنشآت والعناصر المكونة للهيكل , إضافة إلى تصاميم الهياكل على نفس سلم الهندسة المعمارية

الفرع الثالث : كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

إذا كان من واجب الأفراد احترام قواعد العمران وذلك باتباع الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء فإنه من حقهم الحصول على القرارات المتعلقة بها بإيداع طلب الحصول على رخصة البناء تصبح الإدارة ملزمة قانوناً بدراسة هذا الطلب وتحويله إلى الجهات المختصة لتتولى البث فيه وفقاً لما يقرره القانون وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب .

وللوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء ينبغي (أولاً) تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة ثم كيفية التحقيق في الملف (ثانياً) ، وإما إصدار القرار فيكون (ثالثاً)

أولاً : الجهة المختصة بمنح رخصة البناء :

لقد نص القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، و القانون رقم 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها على الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار رخصة البناء من خلال مواد 65 ، 66 ، 67 وهذه الأخيرة يتم التطرق إليها وفق التقسيم الآتي :

1_ صدور الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي :

لقد نصت المادة 65 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 على أنه " مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و 67 أدناه تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة ، وبالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس

المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة وممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي ."

ولقد أولى المشرع الجزائري الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر من خلال نص المادة 48 التي نصت على انه يكون اختصاص في دراسة طلب رخصة البناء من خلال الشباك الوحيد للبلدية⁽¹⁾، وهذا ما استحدثه المشرع الجزائري من خلال تعديل أخير المتعلق بإلغاء المرسوم التنفيذي رقم 176/91 بموجب القانون 19/15 حيث أولى الاختصاص في حالة صدور قرار رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد للبلدية وإضافة إلى ذلك تقليص الآجال القانونية لإصدارها⁽²⁾.

ومن خلال هذا يتبين هذا يتبين إن رئيس المجلس الشعبي البلدي يخول له الحفاظ على المحيط من خلال منحه تراخيص البناء وذلك كله بعد دراسة المقاييس البيئية قبل منح رخصة البناء في هذا الإطار نصت المادة 76 من قانون 10/11 المتعلق بالبلدية على اختصاصه لتسليم رخصة البناء ، كما إن قانون البلدية أكد على تحقق الإدارة المختصة من احترام التخصصات الأرض وقواعد استعمالها بالإضافة إلى سهرها على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء⁽³⁾ وبالتالي وفقا لما سبق ذكره فان:

رخصة البناء تصدر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي إما بصفته ممثلا للبلدية وذلك في حالة وجود مخطط شغل الأراضي الذي يحدد قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

فرئيس البلدية يختص بمنح رخصة البناء بهذه الصفة في حالت ما إذا كانت القطاعات أو البناءات واقعة ضمن مخطط شغل الأراضي لبلديتها ، كما يقوم بموافقة الوالي بنسخة من

(1) _ انظر نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

(2) _ انظر نص المادة 45 من نفس المرسوم.

(3) _ انظر نص المادة 91 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية .

الرخصة التي قام بتسليمها وفي حالة ما إذا قام هذا الأخير بتسليم رخص غير مشروعة مخالفاً بذلك ما نص عليه القانون سوءاً بخرقه له أو بتجاوز حدود سلطته تثبت مسؤوليته وتتحمل البلدية عبء تعويض الأضرار الناتجة عن ذلك⁽¹⁾ ، ويقوم بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع الملف⁽²⁾!

ويختص بمنح رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة في حالة عدم وجود مخطط شغل الراضي إذا كان هذا المخطط لا يغطي القطاعات ويتخذ قرارات بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي ويرسل في هذه الحالة ملف طلب رخصة البناء في أربعة (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير والبناء على مستوى الولاية مع تسليم الوصل لطالب الرخصة في نفس اليوم⁽³⁾ . وبعد إيداع مصالح الولاية برأيها مع إعداد ثلاث (03) نسخ من الملف فان رئيس البلدية له مهلة خمسة عشر (15) يوم لإبداء رأيه لطالب رخصة البناء وبعد إن يتم الاطلاع على الرأي الموافق للوالي يبلغ القرار المتعلق برخصة البناء إلى صاحبها وفي جميع الحالات خلال العشرين (20) يوم الموالية لإيداع الطلب⁽⁴⁾ .

2_ صدور الرخصة من طرف الوالي :

يعتبر تسليم قرار رخصة البناء من طرف الوالي وذلك من خلال القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 السالف الذكر وذلك بنص المادة 62 منه، كما نص القانون رقم 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها على اختصاص الوالي وذلك بعد ما يتم تحضير الملف طلب رخصة البناء من خلال الشباك الوحيد للولاية الذي يسلمها إياه رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقاً برأي

(1) _ الزين عزري ، مسؤولية الإدارة في مجال العمران ، المرجع السابق ، ص(145) .

(2) _ انظر نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/ 15 .

(3) _ انظر نص المادة 45 الفقرة 02 من نفس المرسوم .

(4) _ انظر نص المادة 58 من نفس المرسوم .

مصالح التعمير التابعة للبلدية وذلك لإبداء الرأي المطابق خلال اجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب وبعد ما يتم تحضير ملف طلب رخصة البناء وتحدد تشكيلته وكيفيات سيره طبقا لأحكام القانون رقم 19/15⁽¹⁾ , ويتم الفصل في الطلبات من طرف مدير التعمير أو ممثله في اجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

كما حدد القانون رقم 19/15 المشاريع التي يكون الاختصاص للوالي في استصدار رخصة البناء المتعلقة بها بشكل مباشر وذلك من خلال الشباك الوحيد للولاية⁽²⁾ .

3_ صدور الرخصة من طرف الوزير المكلف بالتعمير :

يسند الاختصاص بمنح رخصة البناء للوزير المكلف بالتعمير بموجب المادة 67 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المادة 49 من القانون رقم 19/15 وخاصة بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية و يكون ذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين .

ثانيا : مضمون رخصة البناء

بعد دراسة طلب رخصة البناء وإجراء التحقيق الذي يتطلبه القانون في ملف طلب رخصة البناء تقوم حينها الجهة المختصة بالبت في ذلك بموجب إصدار قرار قبول منح الرخصة أو الرفض أو التأجيل في البت في طلب الرخصة

1_ قبول طلب منح الرخصة

يصدر القرار المتعلق بقبول منح رخصة البناء في حالة استيفاء الطلب المقدم من المعني و الملف المرفق على الشروط المنصوص عليها قانونا وكذا جميع المواصفات. حيث يتوجب على المرخص له مباشرة أشغال البناء المطابقة للترخيص الممنوح له من الجهة المختصة وفي هذا الإطار تمنح رخصة البناء .

(1) _ انظر نص المادة 49 من القانون رقم 19/15 ، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها .

(2) _ انظر نص المادة 49 الفقرة 03 من نفس القانون .

أ/ منح الرخصة بدون قيد أو شرط : وفي هذه الحالة تأخذ شكل الرخصة العادية حيث يتم تبليغ القرار المتضمن منح رخصة البناء إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من الملف وتودع نسخة أخرى منهم لدى المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، كما يتم إيداع نسخة من القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي⁽¹⁾.

ب/ منح رخصة البناء عن طريق تحفظات : تراعي السلطة الإدارية المختصة عند منح رخصة البناء بعض المقتضيات الخاصة التي تعتبر بمثابة تعديل جزئي لما سيتم انجازه⁽²⁾ ، وفي هذا الإطار نصت المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على "لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضي مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والإحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة إما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ. عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات، فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب إن يكون مبررا. ومن خلاله نستنتج انه في حالة منح الرخصة عن طريق تحفظ يجب أن يراعى أحكام مخطط شغل الأراضي في حالة ما إذا شملت الأرض المجزأة في نطاقه وفي هذه الحالة يكون القرار الصادر من الجهة المختصة مبررا⁽³⁾.

ت/ منح رخصة بناء بالزام:

يكون منح رخصة البناء بالزام في حالة ما إذا تطلب مشروع البناء إلى تهيئة خاصة ، حيث يمكن للإدارة أن تمنح رخصة البناء مع إلزام صاحبها بالقيام بعملية التهيئة هذه وتبئين الأعمال والالتزامات التي تقع على عاتق الباني من خلال نص المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 عندما نصت على " يجب إن تشتمل رخصة البناء على الالتزامات والخدمات التي ينبغي على الباني أن يحترمها ، عندما تقتضي البناءات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة " .

(1) _ انظر نص المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

(2) _ محمد سبتي ، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون فرع ادارة ومالية ،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ،سنة 2002 ،ص(46).

(3) _ انظر نص المادة 52الفقرة 03-04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2_ رفض منح رخصة البناء :

تعتبر الجهة المختصة بمثابة الرقيب وذلك أثناء تقديم طلب رخصة البناء من المعني ومن خلال هذه المهمة قد ترفض منح رخصة البناء وهذا ما جاء في نص المادة 62 الفقرة الأولى من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

أ/ الحالة الإجبارية التي من خلالها يرفض منح رخصة البناء (1) :

طبقا لما جاء في نص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 والتي نصت على "لا يمكن أن يرخص للبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه ، والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، أو مطابقا لوثيقة تحل محله".

ب/ الحالات الاختيارية التي يجوز فيها للإدارة منح رخصة البناء :

تتمتع الإدارة بسلطة تقديرية في اتخاذ قرار رفض منح رخصة البناء ويكون ذلك في حالة ما إذا كان البناء غير مطابق لمخطط التهيئة والتعمير (2) فان قرار رفض الصادر من طرفها يعد قرار سليم مسبب وذلك عن طريق تقديرها المرخص لها بموجب القانون بمجموعة من المواد التي نص عليها القانون رقم 175/91 السالف الذكر حيث إن مجملها تجمع على عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه وذلك يعد سببا في رفض تسليم رخصة البناء ونذكر منها ما يأتي (3):

-إذا كان موقع البناء معرض للضجيج .

-تعارض موقع البناء وأهميته مع مخططات التهيئة والتعمير.

-إذا كانت طبيعة البناء تمس بالآثار التاريخية .

-إذا كان المساس بالسلامة والأمن العمومي بالمراعاة مع حجم البناء ، وإضافة إلى إذا كانت

أرضية البناء تهددها أخطار طبيعية (4).

(1) _ انظر نص المادة 52 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

(2) _الزين عزري ،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق ،ص(32).

(3) _ انظر نص المواد 02 الى 06 من القانون رقم 175/91 .

(4) _ سماعين شامة ، المرجع السابق ،ص(218).

-إذا كان موقع البناء يؤدي من حيث مآله وحجمه إلى عواقب ضارة بالبيئة ويشوه المساحات الخضراء (1).

3_ تأجيل البث في طلب رخصة البناء :

إن قرار تأجيل البث في طلب رخصة البناء يعتبر بمثابة تعليق لكل رخصة بناء بهدف ملائمة المشاريع مع المخططات التي في طور الانجاز ، كما يعتبر إجراء وقائي يهدف إلى تفادي التعارض بين المشاريع المراد انجازها مع الرخصة المسلمة(2).

كما إن مسألة تأجيل البث في طلب رخصة البناء ترجع للسلطة التقديرية للجهة الإدارية المختصة بذلك وهذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على انه "يمكن إن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة 01 على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد ."

كما نصت المادة 53 من القانون رقم 19/15 على انه "يمكن إن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه :

تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك .

يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية داخل ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما .

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال اجل محدد للتحضير .

ولا يمكن إن يتجاوز ذلك سنة واحدة ."

ومن خلال المادتين أعلاه يتبين لنا إن هناك شرطين يجب احترامهما من الجهة الإدارية

المختصة حيث يمكنها التأجيل في قرار البث لطلب رخصة البناء واللذان يتمثلان في :

-إذا كانت أداة التهيئة والتعمير قيد الانجاز أي تكون القطعة الأرضية المعنية قيد الدراسة في

أطار مخطط عمراني (مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، أو مخطط شغل الأراضي).

-احترام الآجال القانونية :إن الجهة الإدارية المختصة ملزمة باحترام الآجال القانونية التي لا

(1) _ سماعين شامة، المرجع السابق، ص(219).

(2) _ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص(30).

تتجاوز مدة سنة (01) واحدة وذلك للتوفيق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة لطالب الرخصة

المطلب الثاني : رخصة التجزئة

إن رخصة التجزئة لا تقل أهمية عن رخصة البناء ولذلك وحد المشرع بين هاتين الرخصتين في ما يخص الإجراءات في الكثير من الأحكام وذلك لان الملكية العقارية الغير مبنية ولأجل تجزئتها وفق ما تحدده المخططات التوجيهية العمرانية فان القانون يلزم المالكين باستصدار رخصة التجزئة ، وهذا ما يسمح للإدارة المختصة في بسط دورها القبلي ورقابتها السابقة لعملية تهيئة الأراضي المخصصة للبناء ومن خلال ذلك سنتطرق إلى تعريف رخصة التجزئة وتحديد مجالها (الفرع الأول) ثم إلى إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة (الفرع الثاني) ، إما الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة نتطرق إليها في (الفرع الثالث).

الفرع الأول : تعريف رخصة التجزئة وتحديد مجال تطبيقها

لم يتطرق المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بتحديد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها لمفهوم رخصة التجزئة فقد تعرض إلى أحكام هذه الرخصة ولذلك من اجل تحديد الطبيعة القانونية لهذا العمل القانوني للإدارة يتطلب تعريف هذه الرخصة (أولا) لاستيعاب أحكامها ثم مجال تطبيقها (ثانيا).

أولا : تعريف رخصة التجزئة وخصائصها

لقد وردت العديد من التعريف للتجزئة كعملية وليس كرخصة وذلك لاعتبارها عملية يقوم بها الخواص بدون تدخل الإدارة ، ثم أصبحت عملية التهيئة تهم الجماعات المحلية ، مما يفرض الحصول عليها في كل عملية تجزئة .

أ/ تعريف رخصة التجزئة:

لقد عرفت رخصة التجزئة بأنها "تقسيم الملكية العقارية إلى قطع بغرض البناء عليها" (1).

(1) _ عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص فرع قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية ، جامعة سوق أهراس ، سنة 2008، ص (91) .

وعرفت كذلك على أنها "عملية تقسيم ملكية عقارية إلى عدة قطع موجهة لإنشاء بنايات" (1). أما بالنسبة للقانون رقم 29/90 فالمقصود بالتجزئة هي عملية تقسيم قطعة الأرض المعنية إلى قسمين أو قطعتين على الأقل وعدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها وهذا ما نصت عليه المادة 57 من القانون المشار إليه أعلاه (2). كما عرفت رخصة التجزئة في المادة 02 من القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 (3) المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها على إنها "القسم من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".

كما نظمتها المواد من 07 إلى 32 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، مضيفاً شرط استعمال القطعة الناتجة عن تقسيم لتشييد بناية ونستنتج مما سبق إن التجزئة هي عملية تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين اثنتين أو عدة قطع.

إضافة إلى ذلك ومن خلال تعريف القانون رقم 15/08 لرخصة التجزئة فقد استعرض (4) أهداف عملية تجزئة الملكية العقارية (البيع، الإيجار، البناء) تبعاً لأحكام مخطط التعمير كما ربط رخصة التجزئة بشرتين يتمثلان في:

- 1- ملكية العقار محل طلب رخصة التجزئة
- 2- مطابقة ملف الطلب لمخطط التعمير (مخطط شغل الأراضي).

ب/ خصائص رخصة التجزئة:

من خلال التعريف السابقة لرخصة التجزئة تظهر خصائصها ومميزاتها بالشكل الآتي:

- تمنح رخصة التجزئة بشكل قرار إداري.
- إن تكون صادرة من جهة مختصة سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي (بصفته ممثل للبلدية

(1) _ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص(43).

(2) _ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص(94).

(3) _ القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، سنة 2008.

(4) _ انظر نص المادة 02 من نفس القانون.

أو ممثل للدولة)، أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

- القيام بالقسمة من اجل البيع ، الإيجار أو التقسيم لملكية عقارية موجهة للبناء .

- تسلم بناءا على طلب صاحب الملكية بموجب عقد ملكية أو عن طريق موكله بموجب وكالة

ثانيا:تحديد نطاق تطبيق رخصة التجزئة

إن رخصة التجزئة لازمة لكل تقسيم لأرض عارية إلى قطعتين أو أكثر من ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها قصد البناء على قطعة منها أو على كل القطع ولا تطلب رخصة التجزئة في الأراضي الفلاحية ⁽¹⁾ وعليه فيمكن ترخيص لأي مالك لقطعة ارض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها .

ومن خلال ذلك نستنتج إننا نكون أمام التقسيم الذي يخضع لرخصة التجزئة إذا كان التقسيم لقطعتين أو أكثر من ملكية عقارية لمالك واحد ، وان تكون الغاية من هذه التقسيمات إقامة بنايات على الأرض المجزأة ، ويجب إن تكون الأراضي المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله .

حيث من خلال تعريفين السابقين يمكن القول إن النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة يتعلق بتقسيم الملكية العقارية بمفهوم قانون التوجيه العقاري إضافة إلى إن القطع الناتجة عن عملية التجزئة تتمتع بحقوق البناء⁽²⁾!

الفرع الثاني : إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

إن المشرع من خلال الاشتراطات المذكورة في القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب

القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير يوحى بشكل عام إلى إن التجزئة ليست مجرد القيام بعملية التقسيم لقطعة ارض أو مجموع قطع أرضية ، بل هي مشروع بناء ينبغي إن يحترم المستفيد من الرخصة مقتضيات أحكام البناء وهو ما يظهر أهمية رخصة التجزئة والقرار الصادر بشأنها والذي ينبغي إن يمر بإجراءات طويلة ومعقدة للحفاظ على موجبات المصلحة العمرانية⁽³⁾! قبل إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة لابد من تقديم طلب مرفق بملف يوجه إلى الجهة

(1) _ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية ، دار هومة، الجزائر ، 2004، ص(91).

(2) _ نورة منصوري ، المرجع السابق ، ص(59).

(3) _ الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق ، ص(46).

الإدارية المختصة ، التي تشرع في دراسته والتحقق فيه في المواعيد القانونية وتصدر قرارها بشأنه.

أولاً: طلب الحصول على الرخصة

1_ صفة طالب الرخصة: لكي تصدر الجهة المختصة قرارها المتعلق برخصة التجزئة يجب إن يكون الطلب العقد أمامها من طرف المالك مرفق بنسخة من عقد الملكية ، أو من طرف الوكيل مرفق بعقد الوكالة طبقاً لأحكام القانون المدني⁽¹⁾.

2_ ملف تقني:

ويتضمن ما يلي⁽²⁾ : أ/ تصميم للموقع على سلم 2000/1 أو سلم 5000/1 يشمل على الوجهة والهيكل القاعدية للخدمة ، مع بيان طبيعتها وتسميتها ، وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

ب/ التصاميم الترشيدية معدة على سلم 200/1 أو سلم 500/1 تشتمل حدود القطعة الأرضية ومساحتها ، ومنحنيات المستوى ، وسطح التسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ، نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة ، وكذا تحديد القطع الأرضية المبرمجة ، وقنوات التموين بالماء الشرب وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية ، وكذا تحديد موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني .

ت/ مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق معالجة المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العامة والزراعة والمحيط وكذلك تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.

ث/ مذكرة تشمل البيانات المتعلقة بقائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل منها ، وكذا نوع مختلف أشكال الأرض ، مع توضيح عدد السكان ، مناصب العمل ، العدد الإجمالي للسكان المقيمين ، والاحتياجات في مجال الماء ، الكهرباء ، الغاز والنقل ، وكيفية تلبيتها إضافة إلى دراسة مدى التأثير على المحيط وبرنامج الأشغال .

(1) _ انظر نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

(2) _ انظر نص المادة 44 من نفس المرسوم.

ج/ دفتر الشروط الذي يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بانجازها في أجل محدد ، وكذلك شروط التنازل على القطع الأرضية ، المواصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب إن تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها (1) وكذا يحدد تنظيم الملكيات والغازس والمساحات الخضراء و الأسيجة (2).

ثانيا : التحقيق في الطلب :

يتلقى رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف طلب رخصة التجزئة ببياناته المذكورة سابقا في خمسة (05) نسخ والذي عليه إن يتحقق من مطابقة الملف للنحو المنصوص عليه قانونا ، وبعد تمحيص الوثائق المرفقة بطلب يسلم للمعني وصل في نفس اليوم ويكون مفصل بالوثائق المرفقة (3) يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال اجل ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع ملف طلب رخصة التجزئة حسب الحالة

الحالة الأولى : نسخة واحدة من ملف طلب رخصة التجزئة إذا كان إصداره لقرار رخصة التجزئة بصفته ممثل البلدية ، وفي هذه الحالة تقوم مصلحة التعمير للبلدية باسمه بدراسة ملف رخصة التجزئة تحت إشراف لجنة مراقبة عقود التعمير على مستوى البلدية برئاسة رئيس البلدية ، والتي نص عليها القانون دعما لآليات رقابة البلدية القبلية على أشغال العمران (4)!

الحالة الثانية: خمسة (5) نسخ من ملف طلب رخصة التجزئة, إذا كان إصداره لرخصة التجزئة بصفته ممثلا للدولة, وفي هذه الحالة تقوم مصلحة الدولة المكلفة وتكون على مستوى الولاية بدراسة ملف الرخصة

ويكون رئيس البلدية في هذه الحالة ملزما قانونا بان يتبع الملف المرسل إلى هذه المصلحة خلال خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإيداع لديه برأيه حول الانعكاسات التي

(1) _ انظر نص المادة 58 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

(2) _ انظر نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

(3) _ انظر نص المادة 10 من نفس المرسوم .

(4) _ انظر نص المواد 79-80-81 من المرسوم التنفيذي رقم 03/06 .

يمكن حدوثها نتيجة انجاز الأراضي المجزئة طبقا لما يقرره مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، وكذا تأثير انجاز تجزئة الأراضي على النظافة والملائمة الصحية ، وطابع الأماكن المجاورة ، وكذا على حركة المرور ، والتجهيزات العمومية ومصالح النفعية العامة والمالية للبلدية.

تقوم مصلحة الدولة المكلف بالتعمير على مستوى الولاية بتحضير ملف رخصة التجزئة باستشارة أشخاص العمومية والمصالح المعنية برخصة التجزئة ، على إن ترد هذه الجهات في اجل خمسة عشر (15) يوم من تاريخ استلام طلب الرأي الوارد إليها من مصلحة التعمير على مستوى الولاية وإلا كان سكوتها بمثابة رأيا بالموافقة (1) .

وهذا ما استحدثه المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 19/15 حيث قلص الآجال القانونية التي كانت مدتها شهر (01) واحد وأصبحت خمسة عشر (15) يوم في كلتا الحالتين ، سوءا في إرسال الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو في حالة الرد وإبداء رأيها حيث كانت الآجال تقدر بمدة شهر (01) واحد في الحالتين وذلك ما جاء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى بموجب القانون رقم 19/15 أعلاه.

الفرع الثالث : الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

يعود الاختصاص لإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة إلى الجهة المختصة قانونيا وفقا للإحكام المعمول بها أو التي نص عليها القانون رقم 19/15 المؤرخ في 2015/02/25 بحث يعود الاختصاص بإصدار القرار منح رخصة التجزئة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا أو عن الوزير المكلف بالعمران (2) وفي هذا الصدد سنتطرق إلى اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة (أولا) ، ثم الالتزامات التي تفرضها الإدارة على المستفيد من هذه الرخصة (ثانيا) إما اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتهيئة والتعمير بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة يأتي (ثالثا)

(1) _ انظر نص المادتين 05-12 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

(2) _ انظر نص المادة 22 من نفس المرسوم .

أولاً : اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

بتوفر الشروط المنصوص عليها تشريعياً وتنظيمياً فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي وفي غير الحالات المنصوص عليها في المادتين 66-67 من القانون رقم 29/90 فإنه يصدر قراراً إدارياً يتضمن رخصة التجزئة ويبلغه ضمن الآجال القانونية المحددة في القانون.

1_ بصفته ممثلاً للبلدية : عندما تكون البلدية تحوز مخطط شغل الأراضي مصادق عليه فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي وباستيفاء الملف المتعلق برخصة التجزئة على الشروط المنصوص عليها قانوناً يصدر وجوباً قرار إداري يتضمن رخصة التجزئة وذلك خلال شهرين (02) المواليين من تاريخ إيداع الطلب .

وفي غضون ثلاثة (03) أشهر في باقي الحالات وعليه أن يرسل نسخة من طلب رخصة التجزئة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف وهنا يتم تحقيق وبعد انتهائه يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزماً على إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة ⁽¹⁾ وذلك بعد اخذ الرأي المطابق لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ⁽²⁾.

إضافة إلى إن الأجل المحدد للإدارة (البلدية) لإصدار قرار رخصة التجزئة يتوقف في حالة ما إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال للوثائق أو للمعلومات أو محل إجراء تحقيق عمومي حيث يسري مفعوله ابتداءً من تاريخ استلام هذه الأخيرة ⁽³⁾.

ثانياً : الالتزامات التي تفرضها الإدارة على المستفيد من رخصة التجزئة

في الحالتين فإن الإدارة تفرض التزامات يتضمنها قرار رخصة التجزئة على المعني بالرخصة وتتمثل هذه الأخيرة في التزامات وجوبية و التزامات محتملة.

1_ الالتزامات الوجوبية:

والتي تتمثل فيما يلي :

أ/ انجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزئة قابلة للأشغال, وذلك من خلال انجاز شبكات الخدمة ، وتوزيع الأرض المجزئة إلى شبكة طرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف .

(1) _ انظر نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

(2) _ انظر نص المادة 17 من نفس المرسوم.

(3) _ انظر نص المادة 16 الفقرة 02 من نفس المرسوم.

ب/ انجاز مساحات توقيف السيارات ، والمساحات الخضراء والميادين الترفيهية .حيث إن يكون الترخيص بانجازها عبر مراحل(1).

2_ الالتزامات المحتملة:

والتي تتمثل فيما يلي:

أ/ تحقيق المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي ، وإقامة محلات مهنية

ب/ مساهمة المستفيد من رخصة التجزئة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية لانجاز مشروع الأرض المجزئة .

ت/ تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزئة حيث يكون هذا التعديل من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة المعني وإجراء تحقيق عمومي (2) .

ثالثا :اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

يعود الاختصاص بمنح رخصة التجزئة للوالي في الحالات الآتية (3):

-المشاريع ذات الأهمية.

-المشاريع الواقعة في المناطق الغير مغطاة بمخطط شغل الأراضي موافق عليه وهذه

المناطق (4) المشار إليها في القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

كما تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بال عمران بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية (5)!

(1) _ انظر نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

(2) _ انظر نص المادة 20 من نفس المرسوم.

(3) _ انظر نص المادة 15 من نفس المرسوم .

(4) _ انظر نص المواد من 44-49 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

(5) _ انظر نص المادة 15 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

وفي كلتا الحالتين يتم دراسة ملف الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية الذي يرسل أربعة (04) نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في اجل شهر (01) واحد من تاريخ إيداع الملف قصد تسليم رخصة التجزئة (1).

المطلب الثالث: رخصة الهدم وشهادتي التعمير والتقسيم

إن التطور العمراني يفرض في احد جوانبه إزالة البنايات القديمة التي أصبحت لا تتماشى والوظائف المخصصة لها ، بغرض إعادة بنائها وفقا لما يفرضه الواقع وباعتبار إن بعض هذه البنايات ذات طبيعة خاصة ، فالمرشح عمد إلى تنظيم أشغال الهدم ومن خلال هذا السياق سنتطرق إلى تعريف رخصة الهدم ونطاق تطبيقها (الفرع الأول) ثم إلى إجراءات إصدار القرار المتعلق بها (الفرع الثاني) وبعد ذلك نتطرق إلى شهادتي التعمير والتقسيم (الفرع الثالث)

الفرع الأول: التعريف برخصة الهدم ونطاق تطبيقها

تتشارك رخصة الهدم مع نظيراتها (رخصة البناء و رخصة التجزئة) في كون كل منها تصدر بموجب قرار إداري مضمونه القيام بعملية عمرانية و لكن تختلف عنهما من حيث نطاق التطبيق والإجراءات(2)

أولا : تعريف رخصة الهدم وخصائصها

لقد نصت المادة 60 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية. والملاحظ من هذا التعريف إن المشرع حدد دون تفصيل مجال تطبيقها والإجراءات الواجبة لمنحها . حيث يعتبر الفقه المجال الواسع الذي يخوض مسألة التعريف على خلاف التشريع الذي يتطرق إلى القواعد التنظيمية والقانونية (3) وفي هذا الإطار نورد التعريف الفقهي لرخصة الهدم على إنها " القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا ، متى كان هذا

(1) _ انظر نص المادة 15 الفقرة 02 من نفس المرسوم .

(2) _ سميحة حنان خوادجية ، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير، فرع قانون خاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، سنة 2008،ص(115).

(3) _ الزين عزري ،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق ، ص(11).

البناء واقع ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا للبنىات المجاورة⁽¹⁾؛

كما أن المقصود بالهدم هو "إزالة البناء كله أو بعضه وذلك لاعتبار الجزء المهدم غير قابل للاستعمال فيما اعد له"⁽²⁾؛

ثانيا: مجال تطبيق رخصة الهدم

لقد حدد المشرع مجال تطبيقها من خلال المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور سابقا حيث جعلها إلزامية في حالتين

الحالة الأولى: البناء الواقع في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية، الثقافية، الطبيعية

الحالة الثانية: البناية الآيلة للهدم تعتبر سندا للبنىات المجاورة، وفرض رخصة الهدم في هذه الحالة حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف أصحاب البنىات . كما إن

الأصل هو حرية الأفراد في هدم بنياتهم متى شاءوا دون الحاجة لترخيص مسبق والاستثناء الوارد في الحالتين السابقتين ألزم أفراد من الحصول على رخصة الهدم قبل الشروع في عملية الهدم بالنسبة للمناطق التي نصت عليها المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

الفرع الثاني : إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

إن إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم لا يختلف عن إجراءات إصدار قرارات المتضمنة رخصة البناء ورخصة التجزئة ، فهي تبدأ بإيداع طلب مرفق بملف لدى المجلس الشعبي البلدي لتباشر إجراءات الدراسة والتحقيق (أولا) وإصدار القرار بعد ذلك (ثانيا) .

أولا : إيداع الطلب والتحقيق فيه

لا تتم عملية ومباشرة التحقيق واستصدار القرار دون إيداع طلب ممن له الصفة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، ولذلك يجب تبيان صفة طالب الرخصة وكيفية الدراسة والتحقيق في الطلب المقدم من طرفهم

(1) _الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ،المرجع السابق ، ص(57).

(2) _ سميحة حنان خواتمية ،المرجع السابق ،ص(139).

1- صفة طالب الرخصة

لقد منح المشرع صفة طالب رخصة الهدم لثلاث أصناف المالك، الوكيل، والهيئة المخصصة لها
البنائية.

فمالك البناية الآيلة للهدم له الحق في إن يتقدم بطلب لترخيص له بهدمها من طرف الجهة
الإدارية المختصة ، وذلك بإثباته ملكيته أو شهادة الحياة طبقاً لأحكام القانون رقم 25/90
ويمكن إن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية طبقاً لأحكام القانون المدني ، أما الهيئة
العمومية المخصصة لها البناية ومن اجل إثبات صفتها عليها إن تقدم نسخة من القرار الإداري
ينص على تخصيص البناية المعنية⁽¹⁾ .

ب/التحقيق في الملف

يشتمل الملف المرفق بطلب رخصة الهدم على⁽²⁾ :

- تصميم للموقع يعد على سلم 2000/1 أو 5000/1 .
- تصميم للكتلة يعد على سلم 500/1 من البناية الآيلة للهدم أو معدة للحفاظ في حالة الهدم
الجزئي.

-عرض لأسباب العملية المبرمجة .

-حجم أشغال الهدم ونوعها .

-التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره .

-خبرة تقنية لتحديد شروط الهدم المتوقع عند الاقتضاء .

وعلى طالب الرخصة إن يرسل الطلب مرفقاً بهذا الملف في ثلاثة (03) نسخ إلى رئيس

المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، والذي يسلمه وصلاً في نفس اليوم يثبت تاريخ

الإيداع⁽³⁾، يحال الملف على الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية من الطلب خلال

ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير

(1) _ انظر نص المادة 72 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

(2) _ انظر نص المادة 72 الفقرة 02 من نفس المرسوم .

(3) _ انظر نص المادة 73 من نفس المرسوم .

على مستوى الولاية التي لديها شهر (01) واحد لإبداء رأيها⁽¹⁾ .

وطبقا للمادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها تجتمع المصلحة المكافئة بالتعمير بتحضير طلب المقدم آراء الشخصيات أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع .وعلى هذه الأخيرة إبداء رأيها خلال خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي , وينبغي إن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع توجيهات خاصة و مهما كان رأيها فعليها إن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه

ثانيا : إصدار قرار منح رخصة الهدم

يعد إصدار قرار منح رخصة الهدم من اخطر القرارات التي تصدرها الإدارة المختصة وفي مجال العمران وتطبيقا لإحكام المادة 68 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فان الاختصاص بإصدار قرار الهدم يعود إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بعد رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية ويكون إصدار القرار كالأتي :

1_ المنح الو جوبي لرخصة الهدم:

ينص القانون على حالة المنح الو جوبي لرخصة الهدم وهي الحالة المتعلقة كون إن عملية الهدم هي الحل الوحيد الذي يجنب البناءات الآيلة للسقوط من الانهيار , وهذا ما نصت عليه المادة 76 من القانون 19/15 المؤرخ في 2015/02/22 التي جاء فيها " يمكن رفض منح رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية " .

وما يلاحظ من خلال هذه المادة إن المشرع نص صراحة على الحالة الوجوبية التي تفرض على الإدارة المختصة في منح رخصة الهدم .

2_ إصدار القرار بالرفض أو بالتحفظ

بعد التحقيق في ملف طلب رخصة الهدم ضمن الآجال القانونية (شهر واحد) ابتداء من تاريخ إيداع طلب يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قراره بشأنها إما بالرفض أو بالموافقة ببعض التحفظات, ويجب في هذه الحالة إن يكون القرار معللا في كلتا

(1) _ انظر نص المواد 74-75 من نفس المرسوم .

الحالتين لصاحب الطلب (1)!

والذي في حالة غيابه أو في حالة عدم اقتناع المعني به يمكنه إن يعترض ضد هذا القرار للجهة الإدارية المختصة إقليمياً ، حيث يكون هذا الاعتراض مبرراً أو مدعماً بوثائق قانونية يرفقها هذا الأخير بعريضة الاعتراض (2)!

3_ حالة سكوت الإدارة وعدم إصدارها لقرار منح رخصة الهدم :

في حالة سكوت الإدارة المختصة بإصدار القرار المتعلق بطلب رخصة الهدم فقد منح المشرع للمعني المجال لإجبار الإدارة بالرد فيما يخص الطلب المتعلق برخصة الهدم وذلك طبقاً للمادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 حيث يمكنه إن يودع طعناً مقابل وصل استلام لدى الولاية ، وإذا لم يبلغ بأي رد بعد انقضاء أجل الخمسة عشر (15) يوماً لتقديم الطعن فيمكنه إن يرفع طعناً لدى الوزارة المكلفة بالعمران والتي تقوم هي الأخيرة بأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المبرر خلال خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن (3)

الفرع الثالث: شهادتي التعمير والتقسيم

أسس القانون لهذه الشهادات التي لم تكن من قبل وذلك في إطار عملية إشراك المواطنين لتنفيذ سياسة التعمير من خلال إعلامهم بما يسمح لكل مالك أو صاحب حق في البناء ، إضافة إلى رغبة المشرع في ضبط العمليات العمرانية ، فبالإضافة إلى رخص العمران التي تطرقنا إليها فإنه قد وضعوا أمام الأفراد إمكانية الحصول على بعض الشهادات والتي سنتطرق من خلال هذا التقسيم شهادة التعمير (أولاً) ، وشهادة التقسيم (ثانياً) .

أولاً : شهادة التعمير

سنتطرق إلى تعريف شهادة التعمير ثم تبيان إجراءات تسليمها .

1_ تعريف شهادة التعمير :

حسب المادة 51 من القانون رقم 29/90 فان شهادة التعمير " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات إن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناءات

(1) _ انظر نص المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

(2) _ انظر نص المادة 81 من نفس المرسوم .

(3) - انظر نص المادة 82 من نفس المرسوم .

والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية " .

ومن خلال هذه المادة يتجلى لنا إن شهادة التعمير تعتبر شهادة اختيارية أو جوازيه وبالتالي فان المعنيين بالعمليات العمرانية لهم الحرية في طلب هذه الأخيرة أو عدمه.
وحسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فان شهادة التعمير هي " تلك الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية " .

ومن خلال هذه التعاريف تعتبر شهادة التعمير شهادة معلومات تحدد حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزود المعني بهذه المعلومات من اجل إن يتصور مدى انسجام غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي يطلبها بعد ذلك (1) .

2_ تسليم شهادة التعمير :

يتوقف تسليم طلب شهادة التعمير على طلب من المعني (2) ، والذي يوضح فيه صفته (مالك أو موكل أو شخص معني) ويتضمن هذا الطلب على (3) : طلب خطي ممضي من طرف صاحب طلب ، اسم مالك الأرض ، تصميم حول الوضعية ، تصميم يوضح حدود القطع الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني ، إضافة إلى بطاقة معلومات (تتضمن نفس المعلومات باستثناء هوية المعني) .

ويودع طلب شهادة التعمير بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم ، حيث تقوم مصالح التعمير للبلدية بالاعتماد على أحكام التعمير المعمول بها أثناء دراسة الطلب ، كما يمكن لهذه الأخيرة الاستعانة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية (4) .

تسلم شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال اجل الخمسة عشر (15) يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب (5) ويجب إن يبين ما يلي :
- أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية .

(1) _الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق ، ص(64).

(2) _ انظر نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

(3) _ انظر نص المادة 03 من نفس المرسوم .

(4) _ انظر نص المادة 03 الفقرة 02 من نفس المرسوم .

(5) _ انظر نص المادة 04 الفقرة 02 من نفس المرسوم .

- الارتفاقات المدخلة على القطع الأرضية والأحكام التقنية الخاصة .
 - إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة .
 - الأخطار الطبيعية التي يمكن إن تمس موقع المعني وكذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوعية على خرائط والتي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطع الأرضية (ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض وحركات التربة ، انزلاقات ، انهيار ، إرتصاص ، تمييع ...).
 - الإخطار التكنولوجية الناتجة عن المؤسسات الصناعية الخطرة و خطوط نقل الطاقة .
- وقد مكن المشرع طالب شهادة التعمير في حالة عدم اقتناعه برد الجهة المختصة وفي حالة سكوتها إن يرفع طعنا لدى الولاية، وفي حالة عدم تسليم هذه الأخيرة للشهادة أو الرفض المسبب خلال خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إيداع الطعن إضافة إلى إمكانية طعن ثاني لدى الوزارة المكلف بالعمران التي تأمر مصالح الولاية المكلفة بالتعمير بالرد بالإيجاب على صحة الطلب أو إخطاره بالرفض المعلل خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطعن، كما مكن المشرع طالب شهادة التعمير إمكانية رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة⁽¹⁾.

ثانيا : شهادة التقسيم

نظرا لأهمية شهادة التقسيم لتنظيم عمليات البناء فقد أحاطها المشرع بمجموعة من الأحكام ولذلك سنتطرق إلى تعريفها ثم تبيان إجراءات الحصول عليها .

1_ تعريف شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء حيث نصت المادة 59 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي جاء فيها " تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو إلى عدة أقسام . لا تصلح هذه الشهادة شهادة تعمير .

تحضر شهادة التقسيم وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم "

(1) _ انظر نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

كما نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 19/15 من المادة 33 إلى المادة 39 منه حيث حددت طبيعتها واعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام ،ومن خلال ذلك يتجلى أن شهادة التقسيم تتميز عن رخصة التجزئة ويظهر ذلك من خلال ما يلي :

-إن شهادة التقسيم تخص الملكية العقارية المبنية ، بينما رخصة التجزئة تخص تجزئة أو تقسيم قطع أرضية غير مبنية .

-أنها تحافظ على حقوق البناء أو الارتقاقات المفروضة عليها أثناء التقسيم على عكس رخصة التجزئة حيث ينتج عن عملية التجزئة أجزاء تتمتع بحقوق البناء .

2_ إجراءات الحصول على شهادة التقسيم :

إن الحصول على شهادة التقسيم يتوقف على طلب يقدمه المالك أو موكله يحمل توقيع المعني و إثبات صفة الطالب أما بنسخة من عقد الملكية أو توكيل طبقاً لأحكام القانون المدني إذا كان الطالب وكيلًا وليس مالكا (1).

ويجب إن يرفق الطلب بالوثائق التالية :

-تصميم للموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000 .

-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 و تشمل حدود القطعة الأرضية

ومساحتها ومخطط البناءات الموجودة على القطعة الأرضية، مع تحديد المساحة المبنية

والمساحة الإجمالية وكذا بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية ، و

المواصفات التقنية الرئيسية لذلك ، اقتراح تقسيم المساحة الأرضية وتخصيص القطعة الأرضية

المقررة في إطار اقتراح التقسيم (2) .

ويرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (05) نسخ إلى رئيس

(1) _ انظر نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

(2) _ انظر نص المادة 35 من نفس المرسوم .

المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية مقابل وصل إيداع (1) ، حيث يباشر التحقيق في الملف و دراسته ومهما كانت الجهة المختصة فعليها إن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر (01) الموالي لتاريخ إيداع الطلب (2)،وتقدر مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها (3).

(1) _ انظر نص المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

(2) _ انظر نص المادة 38 من نفس المرسوم .

(3) _ انظر نص المادة 39 من نفس المرسوم.

الفصل الثاني :

دور البلدية البعدي في مجال التهيئة والتعمير

إن العلاقة القائمة بين المستفيدين من الرخص والشهادات وبين الإدارة التي تمنح هذه الرخص لا تقطع بل تبقى قائمة من خلال الالتزامات المتبادلة بين الطرفين ، حيث يكون المستفيد من الرخص ملزما بتنفيذ ما جاء في أحكامها وبالمقابل يقع على عاتق السلطات الإدارية المختصة بإصدار هذه الرخص والشهادات و المراقبة البعدي لجميع الأنشطة العمرانية ⁽¹⁾، سواء كانت بعد تنفيذ الأشغال أو أثناء تنفيذها وذلك بمتابعة مدى مطابقة هذه الأشغال للرخص المعنية بها.

وسنتطرق إلى كل هذا في الفصل الثاني من خلال شهادتي المطابقة وقابلية الاستغلال والتهيئة (المبحث الأول) ، ثم سنتطرق إلى المخالفات العمرانية والإجراءات التصحيحية المتخذة لها في (المبحث الثاني).

(1) _ ياسمين شريدي ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، الجزائر ، سنة 2008 ، ص(64).

المبحث الأول: شهادتي المطابقة وقابلية الاستغلال والتهيئة

إن المراقبة المستمرة لعمليات البناء و الوقوف على مختلف المخالفات العمرانية لا يكفي لضمان احترام هذه الأشغال ، لذلك يتعين على الإدارة المختصة متابعة هذه الأشغال لضمان مطابقتها للشروط التي تتضمنها الرخص المعنية بها (المطلب الأول)، ورغم هذا فان الوضع العمراني السيئ وانتشار ظواهر البناء الغير مشروع دفع المشرع البحث عن الوسائل الكفيلة لمعالجة هذه الظاهرة وذلك بإصدار القانون رقم 15/08 لحل هذا المشكل وذلك بمحاولة تسوية هذه البنايات (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تسليم شهادتي المطابقة وقابلية الاستغلال والتهيئة

لقد حول المشرع الإدارة المختصة إمكانية مراقبة ومتابعة ما تم انجازه بخصوص رخص التعمير المسلمة للوقوف على تنفيذ ما تتضمنه من أشغال⁽¹⁾ وضمان مطابقة هذه الأخيرة لإحكام الرخص المعنية بها ، إذ تقوم بتسليم شهادة المطابقة (الفرع الأول) بعد إجراء المعاينة والتأكد من إن أشغال البناء أنجزت وفق أحكام رخصة البناء الخاصة بها , وضمان من المشرع لتنفيذ أشغال التجزئة مطابقة لما اتفق عليه فقد مكن المستفيد من الحصول على شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تسليم شهادة المطابقة

يجب على القائم بأشغال البناء عند الانتهاء منها باستخراج شهادة المطابقة من الجهات الإدارية المختصة حتى يتجسد سلامة الأشغال وتحقيق مطابقتها مع رخصة البناء وقواعد التعمير وذلك لأنها تشكل رقابة بعدية لكل ما تم انجازه ويرخص بموجبها فتح الأماكن

(1) _ياسمين شريدي ، المرجع السابق ، ص(65) .

للجمهور والسكن⁽¹⁾، وفي هذا الإطار يتم تعريف شهادة المطابقة (أولاً) ثم إجراءات الحصول عليها (ثانياً)

أولاً: تعريف شهادة المطابقة وطبيعتها

1_ تعريف شهادة المطابقة

كما هو الحال في الغالب فان المشرع لم يعرفها تاركا ذلك للفقهاء فقد عرفها احد الباحثين بالقول إن شهادة المطابقة (هي وثيقة إدارية تعلن الإدارة بموجبها عن صحة البناء المرخص به طبقا للمخطط المصادق عليه من طرف سلطة الإدارة التي منحت رخصة البناء وكذا تمامه طبقا للمواصفات التي تم تحديدها في قرار الترخيص ودون المساس بحق الغير)⁽²⁾.

وفي تعريف آخر (شهادة المطابقة ضرورية لصاحب رخصة البناء عند انتهائه من الأشغال , فانه يجب على المالك أو صاحب المشروع إن يشعر المجلس الشعبي المختص بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة)⁽³⁾.

ونظرا لأهمية شهادة المطابقة فقد جعل المشرع الجزائري الحصول عليها أمرا وحبويا كما نصت المادة 75 من القانون رقم 29/90 التي جاء فيها " يتعين على المستفيد من رخصة البناء بعد انتهاء أشغال البناء , عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك , استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".

(1) ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ،ص(351).

(2) عيسى مهزول ،صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، الطبعة الاولى جسور للنشر والتوزيع ،الجزائر ،سنة 2014،ص(165)

(3) الزين عزري ،قرارات العمران وطرق الطعن فيها ،ص(66).

2_ طبعة شهادة المطابق

تظهر أهمية شهادة المطابقة من خلال نص المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

المؤرخ في 2015/02/12 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي الغي

المرسوم التنفيذي رقم 176/91، التي نصت على انه "تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربوية والخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية وفي ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية".

من خلال نص المادة أعلاه نجد إن شهادة المطابقة تعتبر بمثابة الترخيص القانوني لشغل البناء السكني أو استعمال البناء ذي الطابع التجاري أو المهني⁽¹⁾.

ثانيا : إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

من خلال ما سبق يتم التطرق إلى شروط وإجراءات الحصول على شهادة المطابقة وفق لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وذلك اعتمادا على التقسيم الآتي :

1_ تقديم طلب شهادة المطابقة:

عند إتمام الأشغال المتعلقة بالبناء وانتهاء أشغال التهيئة وطبقا للمادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فإنه يتعين على المستفيدين من رخصة البناء بإيداع تصريح يعد على نسختين كإشهاد على انتهاء الأشغال بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل نص الإيداع في نفس اليوم، كما ترسل نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي لتعمير على مستوى الدائرة⁽²⁾.

أما في حالة عدم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال طبقا للأجال والشروط المطلوبة فقد مكن المشرع في هذه الحالة الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال متبعا آجال الانجاز المتوقعة

(1) _ عيسى مهزول، المرجع السابق، ص(164).

(2) _ انظر نص المادة 66 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

في رخصة البناء وتكون المبادرة بمطابقة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة وجوبية (1)!

2_دراسة طلب شهادة المطابقة

تسند دراسة طلب شهادة المطابقة والتحقيق فيه إلى لجنة تظم ممثلين مؤهلين قانوناً من رئيس المجلس الشعبي البلدي وممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة بالإضافة إلى ممثلين المصالح العمومية الأخرى ولا سيما الحماية المدنية ، حيث إن مراقبة المطابقة تكون بالتحقق من مدى مطابقة الأشغال مع أحكام رخصة البناء ، وتجتمع لجنة المراقبة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني (2)، والمصالح التي تم استدعاؤها ذلك خلال خمسة عشر (15) يوم بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال ، كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المطابقة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من تاريخ إجراءها (3) .

حيث انه بعد زيارة موقع البناء والقيام بالمعاينة يحرر أعضاء لجنة المراقبة محضراً بجرد الأعمال التي تمت معاينتها فور الانتهاء مع ذكر جميع الملاحظات وإبراز رأي اللجنة حول مدى مطابقة الأعمال لقانون التهيئة والتعمير ثم يختتم للتوقيع عليه من طرف أعضاء هذه اللجنة (4)

3_ البث في طلب شهادة المطابقة :

بعد الانتهاء من عملية المراقبة وفقاً لما سبق ذكره ترسل لجنة المراقبة عن طريق ممثل رئيس المجلس الشعبي البلدي محضر الجرد مرفقاً باقتراحها في الموضوع إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة حيث إن نتائج محضر الجرد هي التي تقرر قبول منح

(1) _انظر نص المادة 66 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

(2) _انظر نص المادة 67 الفقرة 01 من نفس المرسوم .

(3) _ انظر نص المادة 67 الفقرة 02 من نفس المرسوم .

(4) _ انظر نص المادة 67 الفقرتين 03-04 من نفس المرسوم .

أو رفض منح شهادة المطابقة⁽¹⁾.

أ/ قبول منح شهادة المطابقة:

تسلم السلطة المختصة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة للمعني بها في حالة ما إذا ثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بها وكذا مواصفات وإحكام رخصة البناء⁽²⁾.

ب/ رفض منح شهادة المطابقة:

إذا ما اثبت محضر الجرد إن الأشغال المنجزة غير مطابقة للتصاميم المصادق عليها في الملف التقني المتعلق برخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني برفض تسليمه شهادة المطابقة , وتعلمه بأنه يجب القيام بإشغال تجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها ومن اجل ذلك تمنحه مدة زمنية للقيام بإجراءات المطابقة مع إخطاره بضرورة استكمال واستدراك أوجه وحالات عدم المطابقة في اجل لا يتجاوز ثلاثة (03) أشهر وبعد انقضاء هذا الأجل تتخذ السلطة المختصة ما تراه مناسباً لذلك بإحدى القرارين⁽³⁾.

إما إن يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة بعد تأكده من قيام المعني بالإجراءات المطابقة للإشغال وأما إن يرفض تسليمه شهادة المطابقة و تطبق عليه الإجراءات اللازمة التي تتمثل في تحرير محاضر المعاينة للمخالفات المرتكبة من طرف الأعوان المؤهلين قانوناً⁽⁴⁾. وإرساله إلى الجهة القضائية المختصة ويكون لها صلاحية البث في الدعوة العمومية وذلك أما بالقيام بمطابقة البناء للرخصة أو الهدم الجزئي أو الكلي للبناء ويتم وفق الآجال التي تحددها⁽⁵⁾.

(1) _انظر نص المادة 68 الفقرة 01 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

(2) _انظر نص المادة 68 الفقرة 02 من نفس المرسوم .

(3) _انظر نص المادة 78 من القانون رقم 29/90 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير .

(4) _انظر نص المادة 68 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

(5) _ليلي زروقي، عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ،ص(361).

والملاحظ انه برغم من إلزام المشرع المستفيد من رخصة البناء من اجل القيام بالتصريح في الأجل المحدد قانوني من تاريخ انتهاء الأشغال إلا أنها من الناحية العملية لا يتم تجسيد ذلك بسبب كثرت المخالفات المرتكبة أثناء انجاز الأشغال المرخص بها هذا من جهة ونقص الرقابة من طرف رؤساء البلديات وهذا جعل الظاهرة تتفاقم مع مرور الوقت ونعكس حقيقة عدم احترام قواعد العمران⁽¹⁾!

الفرع الثاني : شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة

للقوف على انجاز أشغال قابلية الاستعمال والتهيئة التي تتضمنها رخصة التجزئة والتي تقع على عاتق طالبها فانه لضمان مطابقة هذه الأشغال مع أحكام رخصة التجزئة لابد من الحصول على شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة .ونظرا لأهمية هذه الشهادة فانه يتعين تعريف شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة (أولا) ، ثم التطرق إلى إجراءات الحصول عليها (ثانيا) .

أولا: تعريف شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة

حسب نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها تعد شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة "يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام إشغال قابلية الاستغلال والتهيئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة ،تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها " .

وما يلاحظ إن المشرع خص مراقبة هذه الأشغال بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة بتسليمها لصاحبها بموجب طلب مستقل عن طلب شهادة المطابقة⁽²⁾ .ورغم أهميتها نجد إن المشرع قد جعل الحصول عليها بموجب المادة أعلاه أمر اختياري أو جوازي وذلك حيث جاءت " يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة ...".

على خلاف القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها الذي جعل الحصول عليها إلزامي بما اوجب إرفاق ملف طلب الحصول على رخصة البناء بشهادة

(1) _ياسمين شريدي ، المرجع السابق ، ص(79).

(2) _انظر نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

الربط بالشبكات والتهيئة لذلك كان من المفترض إن تكون إلزامية من خلال النص تنظيمي لان العبرة ليس من الحصول على رخصة التجزئة لتقسيم الأرض وإنما تهيئتها وجعلها قابلة للاستغلال أو إقامة مشروع البناء عليها (1).

ثانيا :إجراءات الحصول على شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة

إن الحصول على شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة يكون وفق الإجراءات التالية :

1_إيداع طلب:

يتم الحصول على شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة وفق طلب يرسله المستفيد من رخصة التجزئة في نسختين (02) إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة باعتبار إن الاختصاص يعود إليه في منحها ،وذلك مقابل وصل إثبات إيداع طلب بعد التحقق من الوثائق اللازمة (2) التي يجب إن تكون مطابقة لتكوين الملف كما هو منصوص عليها والتي تتمثل في :_تصاميم الجرد يعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال كما هي منجزة مع إظهار إن اقتضى الأمر بالتعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها .

_محضر استلام الأشغال(3).

2_التحقيق في الطلب وإصدار القرار المتعلق به:

تقوم المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية بدراسة طلب رخصة التجزئة من التأكد بمدي مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة طبقا لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانات التي سلمت على أساسها رخصة التجزئة (4)، وعلى هذه الأخيرة إن تصدر ردا في اجل لا يتعدى شهر واحد(30يوم) ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للاماكن .

(1) _عيسى مهزول،المرجع السابق ، ص(108).

(2) _انظر نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

(3) _ انظر نص المادة 24 من نفس المرسوم .

(4) _ انظر نص المادة 26 من نفس المرسوم .

ومثلما هو الأمر بالنسبة لرخصة التجزئة فإن التحقيق في ملف شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة أما مصلحة التعمير على مستوى البلدية أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية⁽¹⁾ حيث تقوم هذه المصلحة بجمع الآراء والموافقات تطبيقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما وبعد انتهاء مرحلة التحقيق يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة لطالبا خلال اجل شهر واحد (30يوم)، الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ويبلغه للمعني به ضمن الأجل نفسه وذلك في الحالة التي اصدر فيها القرار سوءا بصفته ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة⁽²⁾.

3_قرار رفض تسليم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة :

لم يتطرق المشرع في حالتي رفض الإدارة المختصة تسليم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة وفي حالة سكوتها عن الرد على الطلب المتعلق بهذه الشهادة إلا أن القاعدة العامة في الحالة الثانية هي قرار ضمني برفض تسليم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة مما يفرض على المعني اللجوء إلى القضاء سوءا في الحالة الأولى حتى يمكنها إلغاء القرار صريح بالرفض ، وفي الحالة الثانية إلغاء القرار الضمني بالرفض⁽³⁾.

المطلب الثاني :مطابقة البناءات وإتمام انجازها

من خلال الآليات الممنوحة للإدارة المختصة (البلدية) المتمثلة في منح الرخص والشهادات وكذلك العقابية التي تصدرها من خلال معاينة المخالفات العمرانية والمراقبة المستمرة والسهر على مطابقة البناءات بتسليم شهادة المطابقة ، إلا إن ظاهرة البناء الفوضوي الغير قانوني عرف توسعا كبيرا مما دفع المشرع الجزائري بإصدار قانون خاص يعالج ما تم

(1) _ عيسى مهزول ، المرجع السابق ،ص(109).

(2) _ انظر نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

_ عيسى مهزول ، المرجع السابق ،ص(110).

(3) _ عيسى مهزول ، نفس المرجع ،ص(111).

خرقه في القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 جاء لتسوية وضعيات البناءات ومحاولة تكييفها مع قواعد التهيئة والتعمير⁽¹⁾ وسنتطرق إلى أهداف هذا القانون وشروط تحقيقه (الفرع الأول) ثم الأجهزة المكلفة بإجراءات التسوية (الفرع الثاني) وأخيراً إلى إجراءات تحقيق المطابقة وإتمام الانجاز (الفرع الثالث).

الفرع الأول: أهداف وشروط قانون مطابقة البناءات وإتمام انجازها

لقد جاءت أحكام هذا القانون لتحقيق مطابقة البناءات والوقوف على إتمام انجازها، لكن هذه الأخيرة لا تخضع جميعها إلى هذه الإجراءات فهناك من المباني لا تسمح وضعيتها بتطبيق هذه الإجراءات ومن خلال ذلك سنتطرق إلى أهداف هذا القانون (أولاً)، ثم التطرق إلى شروط تحقيق مطابقة البناءات (ثانياً).

أولاً: أهداف قانون مطابقة البناءات وإتمام انجازها

إن الأهداف المرجوة من وضع القانون 15/08 تتمثل في :

1_هدف عام :يتمثل في تحديد قواعد مطابقة البناءات بإتمام انجازها .

2_أهداف خاصة وتتمثل في:

ا/وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات

ب/تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون.

ت/ تحديد شروط شغل البناءات أو استغلالها .

ث/ ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي مهياً بانسجام .

ج/تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير⁽²⁾.

(1) _عيسى مهزول، المرجع السابق، ص(180).

(2) _انظر نص المادة 01 من القانون رقم 15/08 .

وبقراءة مضمون هذا القانون نجد إن المشرع الجزائري ولأول مرة يقوم بسن قانون يتضمن أحكام مؤقتة وأحكام دائمة في نص تشريعي واحد ، ومن مميزات هذا القانون انه وضع تعاريف ومصطلحات دقيقة رفع بها تأويلات التي كانت سائدة في التشريعات العمرانية السابقة (1). وهذا ما يعكس التطور الذي وصل إليه المشرع الجزائري في مجال العمران (2).

ثانيا :شروط تحقيق مطابقة البناءات

لقد نصت المادة 14 من القانون رقم 15/08 على انه "يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها أشغال البناء أو التي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون".

ما يتبين إن هذه المادة مضمونها جاء بخلاف ما ورد في المادة 75 من القانون 29/90 التي نصت على "يتم عند انتهاء الشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي".

فبموجب المادة 14 أعلاه فان الأفراد ملزمون بإتمام بناياتهم طبقا للقانون الجديد رقم 15/08 وهذا ما أكدته المادة 07 منه حيث نصت على "يعد إلزاميا إتمام أشغال انجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها ويفرض على كل مالكي و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض".

وباستقراء المادة 14 من القانون رقم 15/08 نجد المشرع قد حدد شروط الاستفاضة من التسوية المتعلقة بحالة البناءات سواء كانت تامة الانجاز أو في طور الانجاز بشرط أن تكون قبل نشر هذا القانون (3).

حيث لا يمكن لأي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية قبل انجازها وذلك إلا بعد

(1) _ عبد الله مويسي، ملتقى جهوي حول الترقية العقارية والقانون 15/08، بقصر العدالة باتنة ،جوان 2009 ،ص(08).

(2) _الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص(33).

(3) _حسنا بوشريط، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة ، عدد تجريبي، سنة 2013، ص(482).

الحصول على شهادة مطابقة في إطار احترام أحكام القانون رقم 29/90 ونصوصه التطبيقية تتم مطابقة البناء وفق هذا القانون (15/08) بإتباع الشروط⁽¹⁾ التالية:

1_ البناءات الخاضعة لتحقيق المطابقة :

يشتمل تحقيق المطابقة البناءات التالية :

-البناءات الغير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء .

-البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة

-البناءات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء والبناءات الغير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء⁽²⁾.

عند التمعن في نص المادة 15 من القانون رقم 15/08 نجد أن هناك أربعة أصناف من البناءات الصنف الأول والثاني يدخل ضمن تحقيق البناءات لاستهدافه تحقيق مطابقة الأشغال أو التي هي في طور الانجاز لأحكام الرخصة ,والصنف الثالث والرابع يدخل في إطار تسوية البناءات الغير مشروعة وذلك لان هذه البناءات أنجزت أصلا دون رخصة بناء⁽³⁾، خلافا على ما نص عليه المشرع في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وعلى هذه المادة بالموازاة مع ما تم ذكره في القانون 15/08 انه يمكن تسوية البناءات التي شيدت دون رخصة بناء .

2_ البناءات المستثناة من تحقيق المطابقة

تطبيقا للمادة 16 من قانون رقم 15/08 المذكور أعلاه لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار هذا القانون البناءات المقامة في المواقع التالية :

(1)_انظر نص المواد من 08-10 من القانون رقم 15/08 .

(2)_انظر نص المادة 15 من نفس القانون.

(3)_انظر نص المادة 52 من القانون رقم 29/90 .

-البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتقاقات ويمنع البناء عليها .

-البنائيات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والاثارية وحماية البيئة والساحل

-البنائيات المشيدة على الراضي الفلاحية أو ذات الطابع لفلاحي أو الغابية ذات الطابع ألبابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

-البنائيات المشيدة خرقا لقواعد الأمن التي تشوه البيئة والمنظر العام للموقع.

-البنائيات التي تشكل عائقا لتشيد بنائيات ذات منفعة عامة أو مضرة بالمنفعة العامة مع استحالة نقلها (1)

وعليه فان البنائيات المذكورة أعلاه يجب إن تكون بعد معاينتها من طرق الأعوان المؤهلين موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 05/04 ، وتقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف (2)

الفرع الثاني: الأجهزة المكلفة بإجراءات التسوية

لقد احدث القانون رقم 15/08 أجهزة تختص بعمليات التكفل بتسوية وضعيات البنائيات الغير مشروعة سننتظر إلى لجنة الدائرة (أولا) ثم إلى لجنة الطعن (ثانيا)

أولا: لجنة الدائرة

تم إنشاء لجنة بالدائرة ، تكلف بالبحث في التحقيق مطابقة البنائيات (3) وفق أحكام القانون رقم

(1) _جميلة دوار ، البنائيات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري ،مجلة الحقوق والحريات ، جامعة بسكرة ، عدد تجريبي ، سنة 2013، صص(307)(308).

(2) _عيسى مهزول ،المرجع السابق ،ص(182)

(3) _انظر نص المادة 32 من قانون رقم 15/08 .

15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ،لهذا سوف نتناول تشكيلتها وكيفية

سيرها

1_ تشكيلة لجنة الدائرة:

تتشكل لجنة الدائرة من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا ،رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء ، مفتش الأملاك الوطنية ، المحافظ العقاري المختص إقليميا ، رئيس القسم الفرعي للفلاحة ، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية ،رئيس القسم الفرعي للري ، ممثل مديرية البيئة للولاية ،ممثل مديرية السياحة ،ممثل الحماية المدنية ، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية ، ممثل سونا لغاز ،وبإمكان لجنة الدائرة الاستعانة بأي هيئة او شخص او سلطة يمكنها أن تساعد في إشغالها(1).

وتحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي ، وفي حالة انقطاع عهدة احد الأعضاء يتم استبدالها حسب الأشكال نفسها (2) وللجنة الدائرة في أيطار سيرها أمانة تقنية تكلف بما يأتي:

- استلام إيداع ملفات طلب تحقيق مطابقة وتسجيل طلبات تحقيق المطابقة تبعا لتاريخ وصولها
- إرسال الإستدعاءات مرفقة بجدول أعمال إلى لجنة الدائرة .
- تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى .
- تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا .

(1) انظر نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 ،يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث بتحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، سنة 2009 .

(2) انظر نص المادة 03 من نفس المرسوم .

-إعداد التقارير الفصلية عن النشاط (1).

2_ كيفية سير لجنة الدائرة:

تجتمع لجنة الدائرة في مقار الدائرة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية ، وفي كل مرة كلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورات غير عادية ، ويبلغ رئيس لجنة الدائرة الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع (2).

كما يمكن للجنة في دراسة ملفات تحقيق المطابقة إن تطلب إي خبرة تراها ضرورية في هذا المجال ، ولهذا الغرض تلتزم مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بتقديم الخبرات المطلوبة في الآجال المحددة من لجنة الدائرة(3).

ولا تصح مداولتها إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل ، وإذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في اجل لا يتجاوز الثمانية (08) أيام الموالية وتدون هذه المداولات في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين حيث تسير اجتماعاتها بنظام داخلي يحدد بقرار الوزير المكلف بالتعمير (4).

إما بالنسبة لقرارات لجنة الدائرة فتتخذ بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ويجب عليها في جميع الحالات ، إن تبث في كل طلب يقدم لها في ظرف ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ أخطارها (5).

(1) _ انظر نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 .

(2) _ انظر نص المادة 05 من نفس المرسوم .

(3) _ انظر نص المادة 06 من نفس المرسوم .

(4) _ انظر نص المواد 07 -10- 12 من نفس المرسوم.

(5) _ انظر نص المادتين 08-11 من نفس المرسوم .

وعند قبول اللجنة الملف وعدم وجود تحفظات توافق على تحقيق مطابقة البناية موضوع الطلب طبقا للقانون رقم 15/08 أما في حالة وجود تحفظ لأحد المصالح التي تمت استشارتها على لجنة الدائرة حسب الحالة تقوم أما بطلب ملف إضافي من المصريح أو تقديم الموافقة مبدئية بشروط أو ترفض الطلب لسبب معلل (1)

ثانيا :لجنة الطعن

تعد لجنة الطعن الجهاز الثاني المختص بإجراءات التسوية حيث تختص بالبحث في طلبات الطعن ولذا سوف نتناولها من حيث التشكيلة ومن حيث كيفية سيرها .

1_ تشكيلة لجنة الطعن:

تتشكل لجنة الطعن من الوالي رئيس ، رئيس المجلس الشعبي الولائي ،عضوين من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما ، مدير التعمير والبناء ، مدير الأملاك الوطنية ، مدير المحافظة العقارية ، مدير المصالح الفلاحية ، مدير الأشغال العمومية ، مدير الموارد المائية ، مدير الطاقة والمناجم ، مدير البيئة ، مدير السياحة ، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، مدير الثقافة ، كما يمكن لها الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعدها في أشغالها (2).

وتقوم الأمانة التقنية للجنة الطعن باستلام ملفات الطعون ،تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها ،تحضير اجتماعات لجنة الطعن ، إرسال إستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن ،تحرير محاضر الاجتماعات ، تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون وأخيرا تقوم بإعداد التقارير الفصلية عن النشاط (3).

2_ كيفية سير لجنة الطعن:

تتم اجتماعات لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة

(1) _ حناء بوشريط ، المرجع السابق ، ص(487).

(2) _انظر نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

(3) _انظر نص المادة 17 من نفس المرسوم .

إلى ذلك ولا تصح مداوات لجنة الطعن إلا بحضور ثلثي أعضائها على الأقل⁽¹⁾، حيث تسجل هذه المداوات في محاضر يوقعها أعضاؤها وتدون في سجل يوقعه الرئيس ويرقمه ويؤشر عليه (2)

أما بالنسبة لقرارات لجنة الطعن فتتخذ بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح، ولاتخاذ قرار نهائي يمكن للجنة الطعن المبادرة بكل تحقيق تراه مفيدا لتأكيد أو تعديل قرارها، وعند نهاية أشغال دراسة الطعون الذي يحدد لها اجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام قرار لجنة الدائرة، ترسل لجنة الطعن المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في اجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ استلامها الطعن والتي تبث نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب وترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلام⁽³⁾.

كما تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة إمامها خلال الشهر (30يوم) الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية⁽⁴⁾.

الفرع الثالث: إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام انجازها

من اجل القيام بمطابقة البناء وإتمام انجازها لابد من تباع إجراءات تحقيق المطابقة المتمثلة في مجموع التدابير المتبعة لتسوية الوضعية للبناء المنصوص عليها في القانون 15/08⁽⁵⁾، وسنتطرق إلى هذه الإجراءات المتبعة من خلال تقديم طلب (أولا) وثم فحص هذا الطلب (ثانيا) . أما أخيرا إصدار القرار المتعلق بتحقيق المطابقة وإتمام الانجاز (ثالثا).

(1) _انظر نص المادتين 14-15 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

(2) _انظر نص المادة 20 من نفس المرسوم .

(3) _انظر نص المواد 16-18-19 من نفس المرسوم .

(4) _حسنا بوشريط، المرجع السابق ، ص(487).

(5) _ نفس المرجع ، ص(483).

أولاً: تقديم طلب تحقيق البناءات وإتمام إنجازها

بموجب نص المادتين 23 و 24 من القانون رقم 15/08 السالف الذكر ، فإنه يتعين على ملاك البناءات غير المتممة وكذلك أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل إن يتمموا بنياتهم وبشكل وجوبي وفقاً للشروط المحددة في هذا القانون ، كما يجب في هذا الإطار ومن أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الانجاز على مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل تقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية قصد إجراء المطابقة ويكون ذلك بإتباع جملة من الإجراءات المتمثلة في تقديم تصريح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً ويتم إعداده في خمس نسخ طبقاً لاستمارة النموذج المرفق بالملحق المدرج في المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 2009/05/02⁽¹⁾ المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، وبعد ذلك يجب إن يسحب المصريح استمارة التصريح في خمس (05) نسخ طبقاً لاستمارة النموذج المرفق بملحق هذا المرسوم والذي يكون في حالة ما إذا كانت البناية متممة إما في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة فيجب على صاحب التصريح إن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة ، كما يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة تحت طائلة العقوبات⁽²⁾ .

وفي حالة عدم امتثال الشخص المعني لهذه الالتزامات يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعاينة وغلق الورشة مع تحرير محضر عدم المطابقة دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا القانون ويجب أن يشتمل التصريح على البيانات التالية :

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع .

- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الانجاز .

- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها .

(1) _الجريدة الرسمية العدد 27 ، سنة 2009.

(2) _انظر نص المادة 24 من القانون رقم 15/08 .

-مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت .

-الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة دون رخصة بناء .

-تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء .

ويجب إن يرفق التصريح بملف تقني يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء (1)!

يختلف الملف التقني بحسب كل حالة والتي من بينها :

1_ عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام الانجاز والتي تكون عند انتهاء الأجل الممنوح بالنسبة للبناءية الغير متممة والمتحصل فيها على رخصة بناء حسب المادة 19 من القانون رقم 15/08 فان الملف الذي يجب إن يرفق بالتصريح يختلف حسب الوضعيات التالية:

أ/فيما يخص البناءية الغير متممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة :

وفي هذه الحالة أو الصورة فان الملف يحتوي على :

_ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة .

_ بيان وصفي للأشغال المزمع انجازها يعده مهندس معماري معتمد .

_ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناء .

_ اجل إتمام البناءية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا لإحكام المادة 29 من القانون رقم 15/08.

ب/فيما يخص البناءية المتممة والغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة:

وفي هذه الحالة أو الصورة فان الملف يحتوي على :

الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة .

(1) _ انظر نص المادة 25 من القانون رقم 15/08.

-مخططات الهندسية المدنية للأشغال التي تم انجازها.

-وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدتين فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها التعديلات.

-مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية⁽¹⁾.

-اجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا للمادة 29من القانون رقم 15/08 .

2_ عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة⁽²⁾ يجب إن يحتوي الملف على :

-الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

-مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 500/1 .

-المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتمل بسلم 500/1.

-المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 50/1.

-مخططات الهندسية المدنية لأشغال المنجزة مع اخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.

-مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية⁽³⁾.

3_ عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة البناء ويجب إن يحتوي الملف على :

-يجب إن تكون الوثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية اكتملت ومعدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو مطلوب تسليم رخصة

(1)_ انظر نص المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 05/04 ,المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90.

(2)_ انظر نص المادة 20من القانون رقم 15/08 .

(3)_ انظر نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 .

البناء .

-بيان وصفي للأشغال التي تم انجازها .

-مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية (1)

4_ عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية الغير متممة والغير حائزة على رخصة البناء ويجب إن يحتوي الملف على :

-الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءية تبين الأجزاء الباقي انجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني للمعتمدين .

-اجل إتمام البناءية يتم تقديره من مهندس معماري معتمد (2).

-مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية .

ومن هنا لا بد ان يودع التصريح لتحقيق مطابقة بناءية مرفقا حسب الحالة بأحد الملفات المذكورة سابقا لدى مصالح التعمير المجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناءية مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصرح ويدون في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي ، يرقم هذا السجل ويؤشر عليها رئيس المحكمة المختص إقليميا كما يجب على المصرح إن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يوقف الأشغال ويسلمهم شهادة بذلك من اجل تحقيق المطابقة (3) .

إضافة إلى ذلك يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة أماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءيات ويترتب على ذلك تحرير محضر عدم المطابقة (4).

(1) _ انظر نص المادة 21 من القانون رقم 15/08 .

(2) _ انظر نص المادة 22 من نفس القانون .

(3) _ انظر نص المواد 05-06-07 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 .

_حسنا بوشريط ،المرجع السابق ، ص(485).

(4) _ انظر نص المادة 27 من القانون رقم 15/08

ثانياً: فحص الطلب

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال أربع (04) نسخ من التصريح المرفق بالملف وبمحضر المعاينة، والرأي المعطى لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير والبناء التابعة للولاية في خلال خمسة عشر (15) يوماً التي تلي تاريخ إيداع هذا الأخير من أجل دراسته لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية⁽¹⁾ وتكون هذه الدراسة وفق ما يلي

1_ الجهة المكلفة بالدراسة

إن دراسة التصريح من اختصاص مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، بالإضافة إلى الرأي المعطى لمصالح التعمير التابعة للبلدية فإنها تقوم بجمع الموافقات والآراء

من طرف مجموعة من المصالح وهي:

-المصالح المكلفة بالأموال الوطنية

-مصالح الحماية المدنية فيما يخص البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري .

-مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق والمواقع المصنفة.

-مصالح الفلاحة⁽²⁾؛

ويجب على هذه المصالح إبداء رأيها المعطى في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من تاريخ أخطارها⁽³⁾ ، وفي حالة سكوتها بعد فوات هذا الأجل يعد رأيها موافقة⁽⁴⁾ ، بعد دراسة التصريح

تجمع الموافقات والآراء من المصالح السابقة و تشكل مديرية التعمير والبناء ملفاً

(1) _انظر نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 154/ 09 .

(2) _حسنا بوشريط، المرجع السابق، ص(486).

(3) _انظر نص المادة 28 الفقرة 02 من قانون رقم 15/08 .

(3) _انظر نص المادة 12 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09.

لكل طلب تحقيق للمطابقة يحتوي على التصريح لما تقدم به المصرح و محضر المعاينة والرأي
المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية و الرأي المعلل لمصالح الدولة التي تمت استشارتها ورأي
مديرية التعمير والبناء⁽¹⁾.

ويجب إن يحمل هذا الملف رقما ترتيبيا تبرز فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة
المكلفة بالتعمير , هذه الأخيرة التي تودعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبحث في
طلبات تحقيق المطابقة وذلك في اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ أخطارها⁽²⁾.

2_ مضمون الدراسة

يراعى في دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة
عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير , كما يؤخذ
بعين الاعتبار الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطرق , والحجم والمظهر العام
للبناية أو البنايات المبرمجة وانسجامها مع الأماكن نظرا لقواعد التعمير وجميع أنواع الارتفاقات
الإدارية المطبقة في المكان المعني وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو
المبرمجة⁽³⁾.

كما انه لابد من احترام ومراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بهما في مجال الأمن
والصحة والبناء والخصائص الجمالية وكذلك فيما يخص حماية المحيط والمحافظة على طابع
الاقتصاد الفلاحي⁽⁴⁾.

ثالثا: إصدار القرار المتعلق بتحقيق المطابقة وإتمام الانجاز

إن عملية إصدار القرار المتعلق بتحقيق المطابقة وإتمام انجازها تأتي بعد عملية دراسة طلب

(1) _حسنا بوشريط, المرجع السابق ,ص(487).

(2) _انظر نص المادتين 30 -31 من القانون 15 /08 .

(3) _انظر نص المادتين 08-09 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 .

_حسنا بوشريط ,المرجع السابق ,ص(485).

(4) _انظر نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09.

على مستوى لجنة الدائرة (أولاً) ثم تأتي مرحلة إصدار القرار (ثانياً).

أولاً: دراسة الطلب على مستوى لجنة الدائرة

تقوم لجنة الدائرة بالبحث في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها ، وذلك في اجل ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ أخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽¹⁾.

وعند دراسة ملف تحقيق المطابقة (التصريح) تأخذ اللجنة عدة اعتبارات حسب وضعية حالة كل بناية⁽²⁾.

-فيما يخص البنائات المستثناة من تحقيق المطابقة والمحددة حصراً ضمن المادة 16 من القانون رقم 15/08 فيأخذ بعين الاعتبار ما يلي :

العناصر المنصوص عليها في المادة 18 من القانون رقم 15/08 وتتمثل في :

1_ الطبيعة القانونية للوعاء العقاري:

حيث انه يمكن إن تكون بنايات الواجب مطابقتها أو إتمام انجازها قد شيدت على أراضي ذات طبيعة قانونية مختلفة لذلك قبل تسوية وضعية هذه البناية لابد من الأخذ بعين الاعتبار الطبيعة القانونية للوعاء العقاري وذلك قبل تسوية وضعية العقار الذي تشغله البناية أولاً.

وتكون الاعتبارات بالشكل التالي:

أ/عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزاً لوثيقة إدارية:

سلمت من طرف جماعة إقليمية رخصة البناء وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار التجزئة دون غيرها تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار وبعد

(1)_ انظر نص المادة 33 من القانون رقم 15/08 .

(2)_ جميلة دوار , المرجع السابق ، ص(309).

تسوية وضعية الوعاء العقاري وإذا كانت البناية متممة يجب على المالك أو صاحب المشروع إن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة، إما إذا كانت البناية غير تامة الانجاز فهنا يجب على المالك أو صاحب المشروع إن يودع ملف للحصول على رخصة إتمام الانجاز (1)!

ب/إذا كانت البناية المشيدة دون رخصة بناء على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية للدولة:

فطبقا لإحكام المادة 37 من القانون 15/08, فان البنائيات المشيدة فوق هذه الأراضي بدون رخصة بناء لا تكون موضوع تحقيق المطابقة إلا تلك المشيدة فوق الأراضي التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

لذلك فان لجنة الدائرة تأمر بتحقيق عقاري لتحديد وضعية قطعة الأرض وعلى اثر التحقيق الذي أنجزته المصالح المكلفة بأمالك الدولة تقوم لجنة الدائرة بإخطار حسب الحالة:

إما الوالي من اجل تسوية وضعية الأرض التي تكون قابلة لإعادة التصنيف عن طريق عقد طبقا للتشريع وتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز إي رئيس المجلس الشعبي البلدي (2) أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من اجل القيام بهذه البناية تطبيقا لأحكام المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 05/04 المتعلق بالهيئة والتعمير .

ت/إذا كانت البناية المشيدة على الأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية :

فيما يخص البنائيات المشيدة فوق هذه الأراضي وطبقا لأحكام المادة 40 من القانون رقم 15/08 فان تسوية الوعاء العقاري الذي تشغله عن طريق التنازل بالتراضي بعد اتفاق لجنة الدائرة مع السلطات المعنية وتوجه الموافق على التسوية من اجل إعداد عقد تنازل وكذلك

(1)_ انظر نص المادة 36 من القانون رقم 15/08 .

(2)_ انظر نص المادة 38 من نفس القانون.

يجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية مع المساحة المبنية ⁽¹⁾ تمنح لصاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته مهلت ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد لإيداع طلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية وإذا لم يتم بذلك يعاقب بغرامة مالية ⁽²⁾

2_ الاعتبارات المتخذة من طرف لجنة الدائرة :

- (3) بالإضافة إلى اعتبار الطبيعة القانونية للوعاء العقاري فان لجنة الدائرة تأخذ بعين الاعتبار
- في إطار تسوية البناءات ما يأتي :
 - احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء .
 - تخصيص البناءات واستعمالها
 - موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات .

ثانيا :إصدار القرار المتعلق بتحقيق المطابقة

إن قرار لجنة الدائرة الصادر بخصوص طلب التصريح بتحقيق المطابقة في نهاية أعمالها إما يكون قرار بالموافقة أو قرار بالموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض , ثم ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ⁽⁴⁾ وبعدها يصدر هذا الأخير قرار المتعلق بتحقيق المطابقة حسب الحالة ⁽⁵⁾.

1_ صدور القرار بالموافقة : رخصة البناء على سبيل التسوية حسب المادة 21 من القانون رقم 15/08.

(1) _انظر نص المادة 02 من القانون رقم 15/08.

(2) _ انظر نص المادة 87 من نفس القانون .

(3) _جميلة دوار , المرجع السابق , ص(309).

(4) _انظر نص المادتين 41-42 من القانون رقم 15/08.

(5) _انظر نص المادة 43 من نفس القانون.

-رخصة إتمام الانجاز حسب المادة 19 من القانون رقم 15/08.

-شهادة المطابقة حسب المادة 20 من القانون رقم 15/08.

2_ حالات الموافقة المقيدة بشروط : يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في الأسبوع

الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في اجل يحدده له ثم بعدها يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي وثيقة تحقيق المطابقة ويعلم لجنة الدائرة بذلك⁽¹⁾

3_ حالة صدور القرار بالرفض :

في حالة الرفض وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في اجل شهر واحد وفي هذا الإطار يجب عليه تبليغ المصرح بقرار الرفض المعل الصادر في اجل خمسة عشر (15) يوما بعد استلامه⁽²⁾ ويشير بأنه يمكن للمصرح إن يودع طعنا مكتوبا مرفقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة ضد لجنة الطعن وذلك في اجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض مقابل وصل استلام , وفي الأخير تلزم لجنة الطعن بالبت في الطعن المعروض عليها في اجل لا يتجاوز ثلاثين(30) يوما ابتداء من تاريخ الإيداع كما يمكنها في سبيل ذلك القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة⁽³⁾.

وعند نهاية أعمال التحقيق ودراسة الطلبات الخاصة بالطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها تبلغ لجنة الطعن قراراتها إلى لجنة الدائرة وعلى أساس هذا القرار تفصل لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقات بصفة نهائية وتبلغه للمعني ويعود الاختصاص بالفصل في الطعون المرفوعة إلى المحاكم الإدارية المحلية التي تختص إقليميا بالفصل في هذه الطعون

(1) _انظر نص المادة 44 من القانون رقم 15/08 , السابق.

(2) _انظر نص المادة 45 من نفس القانون.

(3) _انظر نص المادتين 48-49 من نفس القانون.

خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولاية (1).

المبحث الثاني : المخالفات العمرانية والإجراءات التصحيحية المتخذة لها

لا يكفي للإدارة إن تمكن الأفراد من مختلف التراخيص السابقة ، بل يجب إن تتأكد من الأشغال الجارية في الميدان مرخص بها إداريا ومتطابقة تقنيا مع مواصفات وشروط الترخيص وذلك من أجل ضبط التوسع العمراني الغير قانوني بالإضافة إلى حماية البيئة والصحة والمحيط العمراني وذلك بإيقاف هذه الأشغال والأعمال الغير قانونية المتسببة في ذلك (2) لذلك يقصد بالمراقبة في ميدان التهيئة والتعمير "التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها ومطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة " (3)، وبموجب هذه الصلاحية تبدأ عمليات التصدي للمخالفات العمرانية وذلك عن طريق معاينتها أولا (المطلب الأول) ، ثم اتخاذ الإجراءات التصحيحية المقررة قانونا لكل منها (المطلب الثاني).

المطلب الأول : معاينة المخالفات العمرانية

إن المعاينة هي أول إجراء ميداني يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية ، يتم بمقتضاه إثبات وجود مخالفات لقواعد العمران ولذلك سنتطرق إلى المخالفات العمرانية في (الفرع الأول) وكيفية معاينة هذه المخالفات في (الفرع الثاني).

الفرع الأول : المخالفات العمرانية

إن اختلاف وتنوع أعمال وأشغال البناء والتعمير يترجم تعدد المخالفات الناتجة عن مخالفة

(1) انظر نص المواد 50-51-52 من نفس القانون.

(2) ياسمين شريدي ، المرجع السابق ، ص(68).

(3) انظر نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 ، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ، الجريدة الرسمية العدد 06 ، سنة 2006.

الأحكام القانونية المتعلقة بمجال العمران ، ولذلك سنحدد أنواع المخالفات العمرانية (أولا) ثم سنتطرق إلى المخالفات العمرانية التي نص عليها القانون رقم 15/08 (ثانيا).

أولا : أنواع المخالفات العمرانية

يعتبر نص المادة 77 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير الركن الشرعي لكل جرائم العمران ، فنجدها قد نصت عن هذه الجرائم بصفة هامة دون تعدادها أو ذكر الأعمال المجرمة بصفة مباشرة ، حيث أن المادة أعلاه أحوالت هذه الأعمال إلى نصوص القانون رقم 29/90 والمراسيم التنفيذية المتممة له كما أنها اعتبرت كل مخالفة لهذه المصادر تعد جريمة يعاقب عليها مرتكبها طبقا لنص المادة 77 من القانون رقم 29/90.

ولذلك جاءت المادة 76 من القانون رقم 05/04 موضحة لما جاء في نص المادة 77 أعلاه لتذكر أنواع هذه المخالفات والمتمثلة في :

1_ جريمة الشروع في أشغال البناء دون رخصة

المقصود بأشغال البناء في هذا الصدد كل أعمال التشييد ، التمديد ، التغيير ، وبمفهوم آخر كل الأشغال والأعمال التي تدخل في مجال فرض رخصة البناء ⁽¹⁾ طبقا لأحكام القانون رقم 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2_ جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء :

تعد هذه المخالفة عكس مخالفة البناء بدون رخصة ، حيث أن الأشغال في هذه المخالفة تم انجازها لكن دون احترام المخططات البيانية التي تم على أساسها منح هذه الرخصة ، لان المشرع الجزائري في مجال عدم المطابقة اقتصر فقط على مبدأ عدم احترام المخططات البيانية المرفقة بطلب رخصة البناء .

(1) _ عيسى مهزول , المرجع السابق ,ص(155).

وذلك لان المستفيد من رخصة البناء يتوجب عليه التقيد بالرخصة المسلمة له وفقا للتصاميم والمخططات المرفقة بالرخصة والمصادق عليها وكل تغيير يجعله تحت طائلة مخالفة أحكام قانون التهيئة والتعمير (1)!

3_ جريمة الشروع في الأشغال بدون رخصة الهدم :

لم يتطرق المشرع صراحة من خلال المادة 76 من القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 إلى هذه المخالفة ومن خلال ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 (2) التي أشارت إلى محاضر المخالفات لقواعد التعمير والتي من بينها محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم واعتبرتها مخالفة عمرانية ، أي كل الأشغال بدون رخصة الهدم تعد جريمة عمرانية يعاقب عليها القانون بنص هذه المادة .

4_ جرائم تتعلق برخصة التجزئة :

إن المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها وسع من دائرة المخالفات العمرانية التي كانت تقتصر على المخالفتين السابقتين المذكورتين في المادة 76 من القانون 05/04 حيث أضاف عدة مخالفات تتعلق برخصة التجزئة تتمثل في جريمة إنشاء تجزئة ومجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة (3).

ثانيا:مخالفات التعمير المنصوص عليها في القانون رقم 15/08 :

لقد حددت هذه المخالفات بموجب المواد من 74 إلى 92 من القانون رقم 15/08 السالف

(1) _ عيسى مهزول ، المرجع السابق ،ص(156).

(2) _ الجريدة الرسمية العدد06 ،سنة 2006.

(3) _ انظر نص المادتين 02-03 من القانون رقم 15/08.

الذكر التي نجلها فيما يأتي :

- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة⁽¹⁾.
- تشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة⁽²⁾.
- بيع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير المرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع⁽³⁾.
- عدم انجاز البناية في الآجل المحدد في رخصة البناء .
- تشيد أو محاولة تشيد بناية دون رخصة بناء.
- عدم إتمام إشغال الانجاز في الآجل المحددة في رخصة إتمام الانجاز.
- عدم تحقيق المطابقة في الآجل المحدد.
- شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.
- عدم تصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق لمطابقة.
- الإدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام انجاز الأشغال.
- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة.
- عدم إيداع طلب إتمام الانجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء، على سبيل التسوية في الآجل المحدد من طرف مصرح تمت تسوية وضعيته.

(1) _انظر نص المادة 74 من القانون رقم 15/08 .

(2) _انظر نص المادة 75 من نفس القانون .

(3) _ انظر نص المادة 77 من نفس القانون .

- الربط المؤقت أو النهائي الغير قانوني للبنية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة .

-فتح ورشت إتمام الانجاز دون ترخيص مسبق أو عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الانجاز .

-عدم الشروع في إشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز .

-عدم تقديم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال (1).

الفرع الثاني :معاينة المخالفات العمرانية

نظرا لأهمية البلدية ومكانتها في التنظيم الإداري للدولة تجعلها في تواصل يومي مع الأفراد لفرض الأحكام المتعلقة بالعمران ، وبالتالي تسهيل عملية المراقبة وضبط النظام العمراني ومحاربة كل أشكال العمران الغير قانوني ووضع حد لعدم احترام قواعد العمران هذا من جهة ، ومن جهة أخرى نظرا للطابع التقني المعقد الخاص بقواعد التعمير والذي لمسناه من خلال دراستنا للمخططات ومختلف الرخص والشهادات في الفصل الأول وما تخلفه هذه الأخيرة من صعوبات في تقدير المخالفات جعلت المشرع الجزائري يفرض مهمة معاينة المخالفات من خلال مراقبة رئيس المجلس الشعبي البلدي (بصفته ممثلا للبلدية) وكذلك أشخاص المختصين يتمثلون في أعوان مؤهلين حددهم المشرع من خلال القوانين والتنظيمات المعمول بهما .

أولا :مراقبة رئيس المجلس الشعبي البلدي

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي كسلطة إدارية في ميدان التهيئة والتعمير المراقبة التي تتجلى في التحقيق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي

(1) _انظر نص المواد من 78 إلى 92 من القانون 15/08 .

شرع في تنفيذها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الرخص والشهادات المسلمة (1).

بالإضافة إلى ذلك جاء في نص المادة 73 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدلة بالمادة 06 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/04 انه "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت !

يتبين من خلال هذه المادة أن المراقبة المتعلقة بزيارة البنايات في طور الانجاز أصبحت إجبارية على خلاف ما كان قبل التعديل ⁽²⁾ حيث كانت المراقبة الاختيارية وذلك بنص المادة 73 من القانون رقم 29/90 التي جاء فيها "يمكن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء".

ومن خلال المادة 73 من القانون 29/90 فان زيارة ورشات البناء للقيام بالمراقبة اختيارية ⁽³⁾ ولا تترتب مسؤولية مما يجعل إمكانية انجاز بنايات مخالفة للقانون تتجاوز حدوث الوثائق المرخصة للإشغال ، أي البناء بكل حرية حتى في حالت وجود الرخص طالما إن الرقابة على تنفيذها مرا اختياريا وهذه الثغرة جعلت المادة أعلاه محل تعديل ⁽⁴⁾ .

(1) _انظر نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 .

(2) _عيسى مهزول ،المرجع السابق ،ص(153).

(3) _ياسمين شريدي ،المرجع السابق،ص(70).

(4) _انظر نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 .

_انظر ياسمين شريدي ،المرجع السابق ،ص(70).

إضافة إلى ذلك فإن هذا التعديل جعل المهمة في هذه المرة حصريا من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استثناء الوالي⁽¹⁾.

وباعتبار أن رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة ضبط إدارية فقد تزويده بوسائل بشرية توضع تحت تصرفه في ممارسة في مراقبة المخالفات العمرانية وتتمثل فيما يلي :

1_ الشرطة البلدية : نص قانون البلدية 10/11 على الصلاحيات المخولة لرئيس المجلس

الشعبي البلدي الخاصة بالأمن على هيئة الشرطة البلدية والتي يحدد صلاحياتها التنظيم⁽²⁾

إضافة إلى تمكينه من الاستعانة بشرطة البلدية وقوات الشرطة والدرك الوطني وذلك لتحقيق

مجموعة من الأهداف والتي منها السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال التعمير⁽³⁾!

ويعد هذا التمكين عامل أساسي يخول الإدارة المختصة بمراقبة مخالفات التعمير كما يعتبر آلية

فعالة للحد من المساس بقواعد التعمير ومكافحة البناءات الغير قانونية .

2_ لجنة مراقبة عقود التعمير :

إن المشرع الجزائري ألزم كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي وكذا الوزير

المكلف بالتعمير بإنشاء لجنة مراقبة عقود التعمير⁽⁴⁾ حيث تعد هذه اللجنة جهاز للتنفيذ أنشأت

لمراقبة عقود التعمير مع الإشارة مع الإشارة إن الطبيعة القانونية لهذه اللجنة تحدد بقرار

(1)_ انظر نص المادة 73 من القانون رقم 29/90 .

(2)_ انظر نظر نص المادة 93 من القانون رقم 10/11 ، المتعلق بالبلدية .

(3)_ انظر نص المادة 95 من نفس القانون .

(4)_ المرسوم التنفيذي رقم 03/06 ، المؤرخ في 2006/01/07 ، الجريدة الرسمية العدد 01 ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم

من الوزير المكلف بالتعمير⁽¹⁾.

وتختص هذه اللجنة بمجموعة من المهام نجلها فيما يأتي :

- القيام بالتنسيق في ميدان إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير .

- الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة .

- متابعة مختلف العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في ميدان تسليم الرخص⁽²⁾.

ثانيا :مراقبة الأعوان المؤهلين قانونا

لقد اسند المشرع الجزائري وبقوة القانون مهمة المراقبة كذلك لمجموعة من الأعوان المؤهلين

قانونا استنادا الى نصوص مواد عديدة منها :

- بموجب نص المادة 06 من القانون رقم 05/04 المعدلة للمادة 73 من القانون رقم

29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير (القيام بالزيارات الميدانية المطلوبة والخاصة بالبنائيات في طور

الانجاز بالإضافة إلى المعاينات التي يرونها ضرورية)

بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 التي نصت

على القيام بزيارة مختلف الورشات والمنشأة الأساسية بهدف التعرف على مدى مطابقتها

للنصوص التشريعية والتنظيمية .

- بموجب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 التي نصت على الاطلاع على

الوثائق التقنية الخاصة بالبناء التي تسلمها المصالح المختصة وذلك أثناء قيامهم بالمراقبة

اللازمة التي يطلبون فيها من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع بتقديم بعض

الوثائق التي منحها التصريح بفتح ورشة ، رخصة بناء ، رخصة تجزئة ...

(1) _ انظر نص المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 03/06 .

(2) _ انظر نص المادة 80 من نفس المرسوم .

-مراقبة رئيس المجلس الشعبي البلدي لحسن سير أشغال ولأداء مهامه يكون مرفقا بأعوان مؤهلين (1).

كما يمكن إن تتم المراقبة لهذه المخالفات العمرانية نهارا أو ليلا وأثناء قيام العطل وأيام الراحة مع إمكانية الإعلان عنها بان تتم بشكل فجائي (2) وذلك وفق جدول زمني يعده كل من: - رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية كما يجب أن تبلغ نسخة من هذا الجدول إلى مدير التعمير والبناء والوالي المختص إقليميا.

-مدير التعمير والبناء فيما يتعلق بالمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير كما يبلغ نسخة من هذا الجدول إلى الوالي و إلى الوزير المكلف بالتعمير (3).

وما تجدر الملاحظة إليه إن نص المادة 73 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير كانت قبل التعديل تنص على جوازية المراقبة بالنسبة للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان والمحلفين المفوضين فيما يخص البناءات الجاري تشييدها وكذا إجراء التحقيقات أما بعد التعديل وذلك بمقتضى نص المادة 06 من القانون رقم 05/04 أصبحت المراقبة مهمة إلزاميا لرئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا .

ثالثا : تحرير محاضر المعاينة

في حالة أو عند انجاز الأشغال بدون تراخيص صادرة عن الجهة الإدارية المختصة (البلدية) المؤهلة قانونا بإصدار الرخص العمرانية أو بدون احترام أحكام الرخص المسلمة وكذا المخططات المرفقة يجعل الأعوان المؤهلين قانونا بتحرير محاضر المعاينة وذلك نتيجة

(1) _انظر نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 .

(2) _ انظر نص المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي.

(3) _ انظر نص المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي.

مخالفات الأشغال العمرانية وتكون هذه المحاضر بالشكل الآتي :

1_شكل محاضر المعاينة

على خلاف المحاضر العامة لمخالفات التعمير التي كانت مدرجة في التشريع الجزائري وتم إلغاؤها⁽¹⁾ فإن قانون التهيئة والتعمير نص على مخالفات تتم معابنتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 343/09 المؤرخ في 2009/10/22⁽²⁾ والتي تتمثل حسب نص المادة 16 منه بالشكل الآتي :

-محاضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء .

-محاضر معاينة أشغال شرع فيها الغير مطابقة لأحكام رخصة البناء.

- محاضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم

تحرر هذه المحاضر في الحالات التي تكون فيها أشغال البناء مخالفة للأحكام القانونية المتعلقة بالرخص العمرانية المسلمة من الجهات الإدارية المختصة قصد التشييد أو البناء وهذا نتيجة للجرائم العمرانية التي عرفتها معظم المدن ، نتيجة لعدم احترام قواعد التهيئة العمرانية ومخالفة المخططات والتصاميم التي تم على أساسها منح الرخص العمرانية .

2_ أوقات المعاينة:

إن القانون لم يقيد رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا لمعاينة المخالفات العمرانية بوقت محدد من اجل القيام بمهمة المراقبة وذلك من خلال نص المادة 73 من

(1) انظر نص المواد من 50 الى 54 من المرسوم التشريعي رقم 94 / 07 الملغاة بموجب المادة 02 من القانون رقم 06/04 والمؤرخ في 2004/ 08/14 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسته مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية العدد 51.

(2) _المرسوم التنفيذي رقم 09 / 343 المؤرخ في 2009/10/22 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات المجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 27 ، سنة 2009.

القانون رقم 05/04 على انه "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا أعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البناياتفي أي وقت ."

وكذلك نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 على انه يمكن إن تتم المراقبة نهارا أو ليلا وأثناء أيام الراحة ، وأيام العطل ، كما يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي أما بالنسبة للمراقبة التي تتم عن طريق أعوان الفرق والمتابعة حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 فتتم كذلك في أي وقت ما عدا الليل وبالتالي فان المجال الزمني للتصدي للمخالفات العمرانية من شأنه تفعيل الرقابة حتى يكون هناك حد كبير للأشغال المخالفة، سوءا أثناء أو بعد الانتهاء من الأشغال ، ومن جهة تضع الإدارة موضع المسؤول عما ينجز من بنايات مخالفة نتيجة سكوتهما وعسوفها عن ممارسة سلطتها في فرض قواعد التعمير (1).

3_ تبليغ المحاضر :

يتعين على الأعوان المؤهلين قانونا بعد عملية تحرير محاضر المعاينة المخالفة إرسال هذه إلى الجهة المحددة قانونا حسب الحالة:

-فيما يخص محضر معاينة الأشغال التي شرع فيها دون رخصة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الوالي المختص إقليميا في اجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة (2) .
- إرسال محضر معاينة الأشغال الغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة إلى وكيل الجمهورية ورئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا في اجل لا يتعدى اثنين

(1) _عادل بن عبد الله ، تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان التعمير على مسؤوليتها ، ملتقى حول دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية ،يومي 04/03 ماي، مجلة الاجتهاد القضائي ،العدد06 ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، سنة 2009 ، ص(209).

(2) _انظر نص المادة 12 من القانون رقم 05/04 .

وسبعين (72) ساعة⁽¹⁾!

المطلب الثاني: الإجراءات التصحيحية المتخذة من طرف الإدارة

إن الصلاحيات الممنوحة للإدارة (البلدية) والأعوان المؤهلين قانونا في معابنة المخالفات لا يضع حدا للمساس بالعمران الذي أحدثته هذه الأخيرة، إلا أن الوضع يتطلب إجراءات تصحيحية للمخالفات العمرانية المرتكبة، ولقد حدد المشرع هذه الإجراءات من خلال مواجهة الإدارة لمختلف هذه المخالفات سواء كانت تتعلق بالبناء بدون رخصة (الفرع الأول) ، أو البناء المخالف لأحكام الرخصة في (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: الإجراءات التصحيحية في حالة البناء بدون رخصة

لقد حدد المشرع الإجراءات التصحيحية التي تتخذها الإدارة المختصة في حالة البناء بدون رخصة ومواجهة المخالفات العمرانية المتعلقة بها، سواء مخالفات البناء بدون رخصة (أولا) ، وحالة الهدم بدون رخصة (ثانيا).

أولا: الإجراءات التصحيحية في حالة البناء بدون رخصة

لقد مكن المشرع الجزائري الإدارة سلطة اتخاذ الإجراءات التصحيحية الواجب إتباعها بالتعامل مع المتهمين بمخالفة البناء بدون رخصة وهذا ما نصت عليه المادة **76 مكرر 04 من القانون رقم 05/04** المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث فرضت إجراءات تؤكد سلطة الإدارة في مباشرة عملية هدم كل بناية أنشأت دون رخصة بناء دون الرجوع إلى القضاء⁽²⁾.

فبعد تحرير محضر من احد الأعوان المؤهلين قانونا الذي يثبت المخالفات المرتكبة في مجال العمران وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي والوالي المختصين إضافة إلى إرسال

(1) انظر نص المادة 13 من القانون 05/04 .

(2) _ عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص(101).

وعنوانه للسهر على تطبيقهما (1) في اجل لا يتجاوز اثنين وسبعين (72) ساعة (2). نسخة منه إلى مدير التعمير والبناء مرفقة بتقرير يوضح فيه طبيعة المخالفة وهوية المخالف

وفي هذه الحالة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الهدم خلال ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلامه من محضر إثبات المخالفة ، وفي حالة تقاعس هذا الأخير في إصدار قرار الهدم فان الوالي المختص يحل محله بعد انقضاء مهلة ثمانية (08) أيام ، ويمكن الوالي أن

يصدر قرار الهدم في اجل لا يتعدى الثلاثون (30) يوما (3) وعليه فالإدارة إذا هي من تقوم بإصدار قرار الهدم وهي من تقوم بتنفيذه فهي حسب المادة 76 من القرار 04 من القانون رقم 05/04 الخصم والحكم في نفس الوقت ، والقضاء محروم من النظر مطلقا في القضية وان كان ذلك بعد إتمام عملية الهدم لان المادة أعلاه توصي الإدارة لعدم إهمال إثارة إجراءات المتابعة الجزائية "...ومراعاة للمتابعات الجزائية...".

والملاحظ ان المشرع بموجب المادة أعلاه قد أعطى للإدارة صلاحية التنفيذ المباشر في مجال التعمير الذي يعتبر من اخطر امتيازات السلطة العامة على حقوق الأفراد في حين حرم صاحب البناية من الطعن في قرار الهدم وذلك من خلال عدم اعتبار أي اثر موقف لأية معارضة ضده "...إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية".

كما ان المبدأ بخصوص عملية الهدم فإنها تتم بوسائل البلدية وفي حالة عدم كفاية هذه الوسائل فإنها تتم بواسطة الوسائل المنجزة من الوالي ،بناءا على طلب رئيس المجلس

(1) انظر نص المادتين 17- 19 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06.

(2) انظر نص المادة 76 مكرر 04 الفقرة 02 من القانون رقم 05/04 .

(3) انظر نص المادة 76 مكرر 04 الفقرة 03 من نفس القانون .

الشعبي البلدي ويتحمل مخالف تكاليف الهدم ويتم تحصيل المبالغ المترتبة عن عملية الهدم بكل الطرق القانونية⁽¹⁾ ، إضافة إلى ذلك مكن المشرع الإدارة صلاحية التنفيذ المباشر في

مجال التعمير وذلك بموجب المادة أعلاه .وطبقا للتعديل وفق للقانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير وبتكريسه لآليات أكثر فعالية وتدعيمه للمراقبة البعدية جعل سلطة تدخل الإدارة أكثر شدة عن طريق الهدم المباشر للبناءات القائمة دون رخصة بناء .

أما بالنسبة لدور القضاء في حالة مخالفة البناء بدون رخصة منحت المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 05/04 الاختصاص للقاضي الجزائي للحكم بالعقوبات الجزائية المقررة قانونا

بموجب المادة 77 من القانون رقم 29/90 باعتبارها الركن الشرعي لجميع الجرائم العمرانية حيث نصت على العقوبات الصادرة في حق المخالفين سواء كان مستفيد من الأشغال (المالك أو المستأجر) ، مستعملي الأرض أو المهندسين المعماريين أو المقاولين بغرامات مالية⁽²⁾ .

كما خص المشرع من خلال القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها (خلال فترة تطبيقه) جريمة تشييد البناية بدون رخصة بعقوبة تتمثل في غرامة تتراوح ما بين خمسين ألف (50.000دج) إلى مئة ألف (100.000دج) ، وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة (06) أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة حسب السلطة التقديرية للقاضي⁽³⁾ .

(1) _انظر نص المادة 77 من القانون رقم 29/90 .

(2) _انظر نص المادة 77 من القانون رقم 15/08 .

(3) _انظر نص المادة 79 من نفس القانون .

ثانيا :في حالة الهدم بدون رخصة

على اعتبار إن المشرع لم يتطرق إلى مخالفة الهدم بدون رخصة ضمن المخالفات العمرانية المشار إليها في المادة 76 من القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير , فانه كذلك لم يقرر بشأنها الإجراءات التصحيحية للتصدي لها, واعتبار أن الهدم هو إجراء إزالة البناء تماما ونظرا لخطورة هذا الإجراء يكفي فقط بتطبيق النص العام المتضمن العقوبة الجزائية المقررة في حالة أي مخالفة عمرانية⁽¹⁾.

الفرع الثاني :الإجراءات التصحيحية في حالة البناء المخالف لأحكام الرخصة

إن الإجراءات التصحيحية التي تقوم بها الإدارة (البلدية) في الحالات التي يكون فيها البناء مخالف لأحكام الرخص المسلمة , وهذه الأخيرة تتمثل في المخالفات العمرانية الناتجة عن عدم احترام المستفيدين من الرخص لأحكام الرخص الممنوحة لهم من خلال الإدارة المختصة , ولهذا سنتطرق إلى الإجراءات المتخذة في حالة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء (أولا) والبناء المخالف لأحكام رخصة التجزئة (ثانيا).

أولا :في حالة البناء المخالف لأحكام رخص البناء .

إن سلطة الإدارة فيما يخص الإجراءات التصحيحية التي تتخذها في حالات عدم مطابقة البناء للرخص الممنوحة تختلف عن سلطتها في حالات البناء بدون رخصة ففي حالة عدم المطابقة اشترط المشرع إتباع بعض الإجراءات فبموجب المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 05/04 يتعين على العون المؤهل أن يحضر محضرا ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في اجل لا يتجاوز 72 ساعة كما ترسل نسخة من المحضر مرفقة بتقرير

(1) _انظر نص المادة 77 من القانون رقم 29/90 .

يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في نفس الآجال (1) , كما ترسل نسخة من المحضر مرفقة بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقه (2).
وتقوم الجهة القضائية المختصة بإصدار حكمها بالزام المخالف بمطابقة البناء رخصة البناء الممنوحة له أو بهدم البناء كلياً أو جزئياً خلال اجل محدد (3). إذا كانت المخالفة فيها استحالة بما لا يمكن مطابقتها , إضافة إلى فرض الجزاءات المترتبة على ارتكاب المخالفات والحكم بالعقوبات الجزائية المنصوص عليها (4).
والملاحظ إن عملية اتخاذ الإجراءات التصحيحية بالنسبة للبناءات الغير مطابقة لرخصة البناء تكون من اختصاص القضاء وليس الإدارة التي لها دور في تمثيلها فقط إضافة إلى إجراء معاينة المخالفة المتعلقة بها (5).

ثانياً: في حالة مخالفة أحكام رخصة التجزئة

إن الإجراءات التصحيحية المتخذة من طرف الإدارة المختصة هي المخالفات المتضمنة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية فوق الأملاك الوطنية أو فوق الأملاك الخاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول دون رخصة التجزئة , جعلها المشرع من اختصاص الإدارة لكن هذه المرة الاختصاص الأصلي و ألحصري يعود للوالي دون رئيس المجلس الشعبي البلدي وفي حالة عدم الامتثال من طرف المخالف خلال آجال محددة

(1) _انظر نص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 .

(2) _انظر نص المادة 19 من نفس المرسوم التنفيذي

(3) _ عيسى مهزول ، المرجع السابق ،ص(158).

(4) _ انظر نص المادة 77 من القانون رقم 29/90 .

(5) _عيسى مهزول ، المرجع السابق،ص(160).

يأمر الوالي بأشغال هدم على نفقة المخالف (1).

أما اختصاص القضاء فيقتصر فقط على توقيع العقوبة الجزائية التي خص بها هذه المخالفة وتضاعف العقوبات في حالة عدم امتثال المخالف، أما في حالة تشييد البناية فوق تجزئة غير مرخصة فإن الاختصاص لهذه المخالفة يعود للقاضي الجزائي بتوقيع العقوبة الجزائية المتمثلة في غرامة مالية وتضاعف هذه الغرامة في حالة العود (2).

لكن فيما يخص مخالفة تشييد بناية فوق تجزئة لم تنتهي بها أشغال الشبكات والتهيئة، نجد أن المشرع لم يقرر أي إجراءات أو عقوبات جزائية للتصدي لهذه المخالفة (3).

(1) انظر نص المادتين 73 -74 من القانون 15/08 .

(2) انظر نص المادتين 75 من نفس القانون.

(3) _عيسى مهزول، المرجع السابق، ص(162).

الخاتمة :

إن تناول موضوع دور البلدية في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري انطلاقا من الإشكالية المطروحة يتبين لنا دور البلدية في الرقابة على مجال التهيئة والتعمير وذلك من خلال الدور القبلي للسلطة المختصة في وضع المخططات التوجيهية العمرانية وتسليم الرخص والشهادات والذي يمثل الضبط الإداري العمراني ،الذي يمكن الإدارة من التدخل المسبق في الأنشطة العمرانية المختلفة ، والدور البعدي للإدارة والسلطات المختصة المتمثل في المراقبة البعديّة للأنشطة العمرانية سواء كانت في تنفيذ البناء او بعد الانتهاء منه والذي يظهر من خلال التصدي للمخالفات العمرانية ومعاينتها واتخاذ الإجراءات التصحيحية المقررة قانونا لكل منها وضمان مدى مطابقتها لشروط وأحكام الرخص المعنية بها .

فدراسة دور البلدية في هذا المجال تجعلنا نتعرف على توجهات المشرع الجزائري في هذا المجال خاصة بالنسبة للجهات الإدارية المختصة والمعنية بذلك والتي تستخدم سلطتها المخولة لها قانونا من خلال الإجراءات والشروط التي تتبعها وتفرضها في وضع المخططات التوجيهية العمرانية وتسليم الرخص والشهادات الى غاية المعاينات التي تقوم بها للتصدي للمخالفات العمرانية والإجراءات التصحيحية التي تقوم بها لمطابقة البناءات وفقا لأحكام الرخص المسلمة .

فالمشرع الجزائري كغيره من المشرعين الآخرين اصدر مجموعة من النصوص القانونية والمراسيم التي تضبط قواعد العمران حماية للإدارة حتى لا تتجاوز سلطتها وحماية للأفراد حتى يتم تكريس حقهم في البناء ، فمن خلال مجموعة الشروط والإجراءات التي يسعى المشرع من ورائها إلى الحد من الصعوبات والعراقيل التي قد تحدث في بداية أول إجراء تنفذه الإدارة المختصة إلى غاية إقامة البناءات بصورة نهائية ،فان ذلك قد يقلص على الأقل من المباني الغير شرعية والبناءات الفوضوية التي اصبحت تتميز بها اغلب المدن الجزائرية مما جعل المشرع يتدخل لمواجهة هذه الظاهرة التي أصبحت تورق المواطن وتزيد من أعباء الدولة وذلك بوضع النصوص القانونية الكفيلة لتنظيم المجال العمراني .

ففيما يخص الدور القبلي ، نجد أن المشاركة في وضع المخططات العمرانية تسمح لها فعلا بمراقبة التعمير والتحكم فيه من خلال التطور المنظم لكل تجمع سكني، وهذا الدور دعمه المشرع من خلال تقنين هذه الأدوات وجعله الإطار العام لأية عملية عمرانية، كما قام بربط هذه الأدوات بالوثائق الإدارية المتمثلة في الرخص والشهادات ومن خلال هذا تظهر الرقابة القبلية للأنشطة العمرانية قبل الشروع فيها والتي تمثل الدور الوقائي لعملية البناء .

كما نجد ان القانون رقم 29/90 قد وسع في مجال تطبيق رخصة البناء على عكس ما جاء بالقوانين السابقة التي ألزمتها في بعض المناطق دون أخرى ، ومن خلال هذا يتضح حماية مصالح الأفراد والمجتمع من مخاطر البناء ، إضافة إلى تمتع الهيئة المنفذة على مستوى البلدية في منح رخصة الهدم التي أولى المشرع الاختصاص الحصري لها في منح هذه الرخصة بالنظر للطابع الاستعجالي لعملية الهدم وذلك نظرا لعدم قابليتها للتأجيل فيما يخص ميعاد تسليمها .

أما فيما يخص الدور البعدي للبلدية في مجال التهيئة والتعمير والذي يتجسد في المراقبة البعدي لعمليات البناء سواء أثناء التنفيذ او بعد تنفيذ عمليات البناء من خلال المعايينات والإجراءات التصحيحية التي تتخذها الإدارة من اجل تحقيق المطابقة للبنىات المنجزة أو التي في طور الانجاز فنجد المشرع من خلال التعديل الجديد بموجب قانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير سعى إلى فرض رقابة بعدي صارمة وذلك من خلال تقوية وتدعيم صلاحيات الهيئة المنفذة على مستوى البلدية لممارسة هذه الرقابة ، حيث تتجلى في إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين المكلفين بضرورة القيام بالزيارات الميدانية التي تسهل عمل الرقابة على تنفيذ مضمون وأحكام الرخص والشهادات المسلمة ، تفاديا للتجاوزات التي قد يقدم عليها الأفراد ، بعد ما كانت هذه المعايينات اختيارية تعود لرغبة الإدارة في القيام بها .

وتظهر هذه الرقابة من خلال منح صفة الضبطية لعدة أصناف من الأعوان مثل فرق المتابعة والتحقق إضافة إلى أعوان مصلحة التعمير على مستوى البلدية إضافة إلى لجنة التنفيذ

التي تم إنشاؤها على مستوى البلدية والتي تقوم بالإشراف على تنفيذ الأشغال طبقا للرخص الإدارية المسلمة .

لذلك وخاتمة الدراسة أجملت جملة من النتائج نعددها ببعض الاقتراحات :

1/لاحظنا عدم التوازن بين المهام و المسؤوليات المنسدة قانونا للبلديات وبين الموارد المالية والبشرية بالنسبة للتجهيز والتأطير التقني ، الذي يشكل عائق لأداء البلديات فيما يخص وضع المخططات وهذا ما يتطلب الدعم وتقوية القدرة المالية للبلديات .

2/تحقيق التوازن والانسجام بين وضعيات الأراضي العقارية ومطالب التعمير ، مما يتطلب عمليات مسح الأراضي من اجل تحديد الأصناف القانونية المختلفة للأراضي .

3/صعوبة الإجراءات الإدارية المتخذة في إعداد والمصادقة على المخططات العمرانية ، مما يتطلب تبسيط الإجراءات وتقليص الآجال القانونية لدراستها والمصادقة عليها بصفة نهائية ، وهذا نظرا للتغيرات والتطورات العمرانية التي تعرفها مختلف المدن خلال فترة الدراسة والمصادقة النهائية لهذه المخططات .

4/ مبدأ سكوت الإدارة بعد فوات آجال الرد القانونية على طالبي الرخص العمرانية يفسر بالرفض الضمني،فانه لا يصح في مادة العمران لان عسوف وإهمال الإدارة في دراسة الملفات حسب الآجال المنصوص عليها قانونا لا يقوم إلا إذا اعتبر هذا المبدأ موافقة ضمنية، والسبب في ذلك دفع الإدارة إلى الفصل في الطلبات والرد على المعنيين في الآجال المحددة قانونا .

5/إن الاعتماد على مبدأ الفصل بين السلطات يدفع الإدارة إلى التعسف في استعمال سلطتها ضد الأفراد، وذلك من خلال رفضها تسليمهم رخص البناء دون تفسير قانوني أو تقني ، مما يجعل الأفراد اللجوء للقضاء لإلغاء قرارات الإدارة التعسفية وإلزامها بمنحهم الرخص المطلوبة ، وإلا اضطروا إلى البناء الغير مرخص ،وهذا ما يؤدي إلى زيادة الفوضى العمرانية .

6/ بالرغم من تقليص الآجال المقررة لمنح الرخص والشهادات حيث اصبحت تتراوح على العموم في حدود الشهر الواحد وفقا لتعديل الأخير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود تعميم وتسليمها ، ورغم استحداث الشباك الوحيد على مستوى البلدية الذي تتم فيه دراسة الطلبات وهذا ما استحدثه المشرع لتسهيل وتبسيط الآجال والإجراءات القانونية لتمكين الأفراد من مختلف التراخيص العمرانية ، إلا أن الواقع يعكس ذلك مما يظهر جليا لعدم تطبيق الإدارة لهذه المستجدات ليومنا هذا ، الأمر الذي يصعب على الأفراد ويحددهم على طلب الرخص المطلوبة قانونا لمباشرة انجاز الأشغال العمرانية .

7/ إن تمكين الأفراد من مختلف التراخيص لا يقابله بالضرورة إقامتهم للأشغال عمرانية مطابقة لأحكام الرخص المعنية بها فلذلك كان من المفروض على الإدارة المختصة القيام بالمراقبة المستمرة لهذه الأعمال والتدخل في حالة وجود مخالفات عن طريق اتخاذ الإجراء التصحيحي المناسب .

لكن بالرغم من المزايا التي تضمنها التعديل إلا انه يلاحظ بعض النقائص نذكر منها :

* عدم تحديد المشرع لجزاء يترتب عن إخلال رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا عن القيام بواجب الرقابة ، ولهذا كان لا بد على المشرع ان يقرر الجزاء لإعطاء الرقابة فعالية أكثر .

* نظرا لإجراء المعاينة الذي يمثل أول إجراء تقوم به الجهة المختصة على مستوى البلدية للتصدي للمخالفات ونظرا لخطورة التصريحات المترتبة عن هذا الإجراء إلا انه يلاحظ غياب نص قانوني يفرض تبليغ هذه المعاينات ، خاصة في إجراء الهدم الذي يعتبر من اخطر الإجراءات التصحيحية ، والتي تكون معارضته قضائيا غير موقفة لتنفيذها ، ولذلك كان على المشرع ان يعطي للمواطن على الأقل الحق في تقديم دفوعه والنص على تبليغ محاضر المعاينة للمخالفين.

*ورغم التحسن الذي وصل إليه جهاز المراقبة الإدارية العمرانية في الجزائر فان هذه المهمة تبقى صعبة ومعقدة ، نظرا للصعوبات التي يواجهها في الميدان ، ولذلك فان المخالفات العمرانية تبقى مستمرة ولهذا اصدر المشرع الجزائري القانون رقم 15/08 للحد من هذا المشكل وذلك بإلزام الأفراد بضرورة إتمام بناياتهم والقيام بعمليات التسوية الأزمة في حالات البناء بدون رخصة أو تجاوز أحكام الرخص المسلمة إليها .

*ان الاهتمام بتسوية البنايات الفوضوية التي تم إنشاؤها غير كاف لتحقيق رقابة إدارية فعالة في مجال العمران لان الواجب هو القضاء بصفة نهائية على كل ما يتعلق بتشييد البناءات الفوضوية حاضرا أو مستقبلا والذي لا يتحقق إلا بتفعيل الرقابة العمرانية بصفة عامة وكذا نشر الوعي العمراني الذي يجب ان يكون لدى الهيئة المنفذة على مستوى البلدية التي وضع المشرع الجزائري أمامها كل الوسائل القانونية والمادية لتنظيم الأنشطة العمرانية ، فلا يبقى أمامها سوى عدم المماطلة والتردد في ضبط الحركة العمرانية عن طريق فرض قواعد العمران.

قائمة المراجع :

1/الداستير :

_دستور سنة 1996 ،ج.ر،العدد 76 ،لسنة 1996.

2/النصوص القانونية :

_القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12ديسمبر2001،يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ،ج.ر.ج.ج ،العدد 77 ،لسنة2001.

_القانون رقم 08/02 المؤرخ في 08ماي2002 ،المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها ،ج.ر.ج.ج،العدد 34 ،لسنة2002.

_القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14اوت 2004 ،المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المؤرخ في01ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير ،ج.ر.ج.ج ،العدد 51 ، لسنة 2004 .

_القانون رقم 06/04 المؤرخ في 14اوت 2004 ،يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18ماي 1994 ،المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ،ج.ر.ج.ج،العدد 51،لسنة 2004.

_القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20فيفري 2006،يتضمن القانون التوجيهي للمدينة ،ج.ر.ج.ج،العدد 15،لسنة2006.

_القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20جويلية 2008،يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها،ج.ر.ج.ج،العدد 44،لسنة2008.

_القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22نوفمبر 2011 ،المتعلق بالبلدية ،ج.ر.ج.ج،العدد 37 ،لسنة2011.

_القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18نوفمبر 1990،المتضمن التوجيه العقاري ، ج . ر . ج . ج ، العدد 49 ،لسنة 1990 .

_القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01ديسمبر 1990 ،يتعلق بالتهيئة والتعمير ،ج.ر. ج.ج،
العدد 52 ،لسنة 1990.

_القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01ديسمبر 1990 ،المتضمن الأملاك الوطنية ، ج.ر. ج.
ج،العدد52 ،لسنة 1990.

_المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18ماي 1994 ، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري
وممارسة مهنة المهندس المعماري ،ج.ر.ج.ج،العدد32، لسنة 1994 .

3/المراسيم التنفيذية:

_المرسوم التنفيذي رقم 250/02 المؤرخ في 24جويلية2002 ،المتعلق بالصفقات العمومية
،ج.ر.ج.ج،العدد52 ،لسنة2002.

_ المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 ،المحدد للقواعد العامة للتهيئة
والتعمير والبناء ،ج.ر.ج.ج،العدد 26،لسنة1991.

_المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28ماي1991 ،الملغى بموجب المرسوم التنفيذي
رقم19/15 المؤرخ في 25فيفري2015 ،المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء
ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ،ج.ر.ج.ج،العدد
26 ،لسنة1991.

_المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 ،يحدد إجراءات إعداد المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة على محتوى الوثائق المتعلقة به ،ج.ر.ج.ج،العدد 26
،لسنة1991.

_المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28ماي1991،يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل
الأراضي و المصادقة على محتوى الوثائق المتعلقة به،ج.ر.ج.ج،العدد26،لسنة1991 .

_المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10سبتمبر 2005 ، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي
رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 ،الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة
والتعمير والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ،ج.ر.ج.ج، العدد 62،لسنة2005.

_المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005 ،يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ،ج.ر.ج.ج،العدد62،لسنة 2005.

_المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07جانفي2006 ،يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة تعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك،ج.ر.ج.ج،العدد 01، لسنة 2006 .

_المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02ماي 2009 ،يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ،ج.ر.ج.ج،العدد 27 ،لسنة2009 .

_المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02ماي2009 ،يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما ،ج.ر.ج.ج،العدد 27، لسنة2009.

_المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02ماي 2009 ،يحدد شروط وكفايات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرهما ،ج.ر.ج.ج،العدد27،لسنة2009.

_المرسوم التنفيذي رقم 317/09 المؤرخ في 22سبتمبر 2009 ،يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28ماي 1991 ،الذي يحدد كفايات تحضير شهادة تعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك،ج.ر.ج.ج،العدد55 ،لسنة2009.

_المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 ،المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91،ج.ر.ج.ج،العدد 55 ،لسنة2009.

_المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 22اكتوبر 2009،الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30جانفي 2006 ،الذي يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ،ج.ر.ج.ج،العدد01،لسنة2009.

_المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 فيفري 2015 ،الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 ،يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ،ج.ر.ج.ج،العدد07،لسنة2015.

4/الكتب:

أ-الكتب العامة :

_عمار بوضياف ،الوجيز في القانون الإداري ،الطبعة الثانية ،جسور للنشر والتوزيع ،الجزائر ،2007.

_عمار عوابدي ،القانون الإداري،النشاط الإداري ،الجزء الثاني ،د.م.ج،الجزائر،2000.

ب-الكتب المتخصصة:

_الزين عزري ،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ،الطبعة الأولى ،دار الفجر للنشر والتوزيع ، القاهرة ،مصر ،2005.

_إسماعين شامة ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر ،2004.

_بشير التجاني ،التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ،د.م.ج،الجزائر ،2000.

_عمر حمدي باشا،حماية الملكية العقارية الخاصة ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر ،2003.

_عمر حمدي باشا ،نقل الملكية العقارية ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر ،2004.

_ليلى زروقي ،عمر حمدي باشا ،المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات واحداث الأحكام ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر ،طبعة 2012/2013.

_نورة منصور ،قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ،دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر ،طبعة 2010.

_ عيسى مهزول ،صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ،جسور للنشر والتوزيع ،الجزائر ،الطبعة الأولى ،2014.

5/ المذكرات الجامعية:

_ محمد سبتي ، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع إدارة ومالية ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر ، سنة 2002.

_ عايدة ديرم ،الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير ،في القانون الخاص فرع قانون عقاري ،المركز الجامعي لسوق أهراس ،سنة 2008.

_ عبد الله لعويجي ،قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ،فرع قانون إداري وإدارة عامة ،جامعة باتنة ،سنة 2012.

_ سميحة حنان خوادجية ،قيود الملكية العقارية الخاصة مذكرة ماجستير في الحقوق فرع القانون الخاص -قسم القانون العقاري ،كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة ،سنة 2008.

_ ياسمين شريدي ،الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء ،مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق،جامعة الجزائر ،سنة 2008.

6/المقالات :

_الزين عزري ،النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ،مقال منشور في مجلة الفكر البرلماني ،الصادرة عن مجلس الأمة ،الجزائر ،العدد 09جويلية 2005 .

_جميلة دوار ،البنائات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات ،جامعة محمد خيضر ،بسكرة ،عدد تجريبي ،لسنة 2013.

_حسنا بوشريط ،إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنائات وإتمام انجازها ، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات ،جامعة محمد خيضر ،بسكرة ،عدد تجريبي ،لسنة 2013.

_محمد الصغير بعلي ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ،مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ،المركز الجامعي ،الشيخ العربي التبسي ،تبسة ،عدد 01مارس 2007.

_محمد الهادي لعروق ،التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية ،حوليات خاصة
بمحاضرات الملتقى الوطني حول تسيير الجماعات المحلية المنعقد يومي 10/09 جانفي 2008
،جامعة قسنطينة ،2008.

_عادل بن عبد الله ،تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها ،مجلة
الاجتهاد القضائي ، العدد السادس ،عدد خاص بأعمال الملتقى الدولي الخامس حول دور
ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية ،المنعقد يومي 04/03 ماي 2009 ، جامعة محمد
خيضر بسكرة ،سنة 2009.

أ-ج المقدمة

الفصل الأول

- 08 دور البلدية القبلي في مجال التهيئة والتعمير
- 10 المبحث الأول : دور البلدية في وضع المخططات التوجيهية العمرانية.....
- 10 المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 10 الفرع الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
- 11 أولا : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
- 12 ثانيا : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 13 الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي والمصادقة عليها ..
- 13 أولا: أعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 19 ثانيا : المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 24 المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي.....
- 24 الفرع الأول :مفهوم مخطط شغل الأراضي.....
- 24 أولا :تعريف مخطط شغل الأراضي
- 25 ثانيا : أهداف مخطط شغل الأراضي.....
- 26 الفرع الثاني: إجراءات الأعداد والمصادقة عليه.....
- 26 أولا:مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي.....
- 29 ثانيا : المصادقة على مخطط شغل الأراضي
- 33 المبحث الثاني: دور البلدية في تنظيم الرخص والشهادات.....
- 33 المطلب الأول : رخصة البناء

- 34 الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء وعناصرها
- 34 أولاً :تعريف رخصة البناء
- 35 ثانيا : عناصر رخصة البناء.....
- 36 الفرع الثاني : إجراءات منح رخصة البناء
- 36 أولاً : تقديم طلب الحصول على رخصة البناء
- 40 ثانيا : مضمون ملف طلب رخصة البناء
- 42 الفرع الثالث : كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء
- 42 أولاً : الجهة المختصة بمنح رخصة البناء.....
- 45 ثانيا : مضمون رخصة البناء
- 49 المطلب الثاني : رخصة التجزئة
- 49 الفرع الأول : تعريف رخصة التجزئة وتحديد مجال تطبيقها
- 49 أولاً : تعريف رخصة التجزئة وخصائصها
- 51 ثانيا:تحديد نطاق تطبيق رخصة التجزئة
- 51 الفرع الثاني : إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة
- 52 أولاً: طلب الحصول على الرخصة.....
- 53 ثانيا : التحقيق في الطلب
- 54 الفرع الثالث : الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة .
أولاً : اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرار
- 55 المتعلق برخصة التجزئة
- ثانيا : الالتزامات التي تفرضها الإدارة على المستفيد
- 55 من رخصة التجزئة

ثالثا: اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير بإصدار

- 56 القرار المتعلق برخصة التجزئة
- 57 المطلب الثالث: رخصة الهدم وشهادتي التعمير والتقسيم
- 57 الفرع الأول: التعريف برخصة الهدم ونطاق تطبيقها
- 57 أولا : تعريف رخصة الهدم وخصائصها
- 58 ثانيا: مجال تطبيق رخصة الهدم
- 58 الفرع الثاني : إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم
- 58 أولا : إيداع الطلب والتحقق فيه
- 60 ثانيا : إصدار قرار منح رخصة الهدم
- 61 الفرع الثالث: شهادتي التعمير والتقسيم
- 61 أولا : شهادة التعمير
- 63 ثانيا : شهادة التقسيم

الفصل الثاني

- 66 دور البلدية البعدي في مجال التهيئة والتعمير
- 67 المبحث الأول :شهادتي المطابقة وقابلية الاستغلال والتهيئة
- 67 المطلب الأول :تسليم شهادتي المطابقة وقابلية الاستغلال والتهيئة
- 67 الفرع الأول :تسليم شهادة المطابقة
- 68 أولا:تعريف شهادة المطابقة وطبيعتها
- 69 ثانيا : إجراءات الحصول على شهادة المطابقة
- 72 الفرع الثاني : شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة
- 72 أولا: تعريف شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة

- 73 ثانيا: إجراءات الحصول على شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة
- 47 المطلب الثاني: مطابقة البناءات وإتمام انجازها
- 75 الفرع الأول: أهداف وشروط قانون مطابقة البناءات وإتمام انجازها
- 75 أولا: أهداف قانون مطابقة البناءات وإتمام انجازها
- 76 ثانيا: شروط تحقيق مطابقة البناءات
- 78 الفرع الثاني: الأجهزة المكلفة بإجراءات التسوية
- 78 أولا: لجنة الدائرة
- 81 ثانيا: لجنة الطعن
- 82 الفرع الثالث: إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها
- 83 أولا: تقديم طلب تحقيق البناءات وإتمام انجازها
- 87 ثانيا: فحص الطلب
- 88 ثالثا: إصدار القرار المتعلق بتحقيق المطابقة وإتمام الانجاز
- المبحث الثاني: المخالفات العمرانية والإجراءات التصحيحية
- 93 المتخذة لها
- 93 المطلب الأول: معاينة المخالفات العمرانية
- 93 الفرع الأول: المخالفات العمرانية
- 94 أولا: أنواع المخالفات العمرانية
- 95 ثانيا: مخالفات التعمير المنصوص عليها في القانون رقم 15/08
- 97 الفرع الثاني: معاينة المخالفات العمرانية

97	..... أولًا: مراقبة رئيس المجلس الشعبي البلدي
100	..... ثانيا: مراقبة الأعوان المؤهلين قانونا
101	..... ثالثا : تحرير محاضر المعاينة
104	المطلب الثاني :الإجراءات التصحيحية المتخذة من طرف الإدارة
	الفرع الأول :الإجراءات التصحيحية في حالة البناء
104	..... بدون رخصة
104	..... أولًا :الإجراءات التصحيحية في حالة البناء بدون رخصة
107	..... ثانيا :في حالة الهدم بدون رخصة
	الفرع الثاني :الإجراءات التصحيحية في حالة البناء
107	..... المخالف لأحكام الرخصة
107	..... أولًا :في حالة البناء المخالف لأحكام رخص البناء
108	..... ثانيا :في حالة مخالفة أحكام رخصة التجزئة
110	..... الخاتمة
115	..... قائمة المراجع
121	..... الفهرس

الملخص:

إن البناء الفوضوي ،أخذ يتفاقم يوم بعد يوم على حساب النواحي الفنية والجمالية للمدينة مما جعل المشرع الجزائري يتدخل بوضع إطار قانوني كفيل لتنظيم النشاط العمراني ،مانحا للإدارة خاصة البلدية سلطات التدخل لفرض احترام قواعد قانون العمران ،سواء بموجب القانون رقم 10/11 ،أو بموجب النصوص المتعلقة بالتعمير ،حتى تتم الأنشطة العمرانية وفقا للشروط القانونية والتقنية المنصوص عليها .

ان دور البلدية في هذا المجال يتلخص في نوعين من الرقابة ؛قبلية باحترام المخططات العمرانية (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي)،وبفرض التراخيص الإدارية المتعلقة (بالبناء ،الهدم،التجزئة ،....).

أما بعد الانطلاق في الأشغال فالتأكد من أن هاته الأخيرة مرخص بها إداريا ومتطابقة تقنيا مع أحكام وشروط الترخيص ،يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا بالمراقبة الميدانية لهذه الأشغال ومعاينة المخالفات العمرانية والتصدي لها باتخاذ الإجراء التصحيحي المناسب .

وعند الانتهاء من الأشغال تأتي مرحلة المتابعة للتأكد من مطابقة الأشغال مع أحكام الرخص المعنية بها ،بتسليم شهادة المطابقة و قابلية الاستغلال والتهيئة ، وفيما يخص ما تم انجازه مخالفا للتشريع العمراني فقد تبنى المشرع حلولا كان من بينها إصدار القانون 15/08 محاولة منه تسوية وضعية هذه البناءات وتكييفها مع قواعد التعمير ،وهذا ما يمثل الرقابة البعدية للبلدية .

Résumé :

La construction illicite. À commencer à répandre de jour en jour .influençant sur l'architecture urbaine et menaçant les cotés artistiques et esthétique de la ville .ce qui à obligé législateurs algérien à intervenir en mettant un statu juridique qui gère toute action urbaine. attribuant à l'administration notamment la commune les pouvoir d'intervenir soit en vertu de la loi commune 11/10ou par les textes relatifs à l'urbanisme . afin que les activités urbaines soient conformes aux condition légales et technique prévues.

Le rôle attribué an la commune dans ce domaine .se résume en deux types de contrôle ; le contrôle primitif par le respect de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U)et le plan d'occupation des soles(P.O.S).ts par l'obligation des autorisation administratives concernant (la construction, démolition , lotissement....).

Après déroulement des travaux ,et afin de vérifier si ces derniers sont autorisés et conformes techniquement aux disposition et aux condition de permis, le président de l'Assemblée Populaire Communale et les agents qualifiés légalement ,procèdent aux contrôle sur site de ses travaux ,et à la constatation des différent infraction urbaines son prenant les mesures de restitution appropriées.

A la fin des travaux suivre ce qui était achevé des travaux pour s'assurer sont conformité au disposition du permis de construire ,par la délivrant ce d'un certificat de conformité et un certificat de viabilité et déménagement.

Concernant les travaux réalisée contrairement à législation urbaine , le législateur a adopté des solution citant loi 08/15 pour régulariser la situation de ses constructions en l'adaptant au règles d'urbanisme.