

تمهيد:

انتشرت في السنوات الأخيرة ظاهرة البناء العشوائي في مدن وأرياف الجزائر، حيث أصبحت تشكل انتهاكا خطيرا للمراسيم والقوانين الخاصة بتنظيم المدن، الأمر الذي أثار سلبا على البيئة العمرانية الجزائرية وحرمان حق المواطن في سكن صحي وجوار سكني تحترم فيه حاجته ورغباته الصحية والاجتماعية والبيئية.

من مخالفات البناء بدون ترخيص والمخالفات التي تحدث رغم وجود الترخيص بالبناء ، حيث أثرت مخالفات قواعد البناء على البيئة العمرانية الصحية والبيئية من حيث شروط السكن الصحي والخصوصية والتعدي على الشوارع.

1. مفاهيم عامة :

1- تعريف المدينة¹:

هي رمز التعامل الودي و العلاقات الوطيدة بين الناس ,والعلاقات الودية بين العلم ،الفن،الثقافة، الدين هي مركز التبادلات و الملتقيات و مكان تواجد العمل ومقر السلطات بفضل كثافة بناياتها وتحركاتها العمرانية تخلق قدرة ارتباطية.

2- المخالفات العمرانية :

هي كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق للقوانين المتعلقة بال عمران الذي يحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة بناء والمخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة. وتشمل الدراسة تحليل الأسباب والعوامل التي تؤدي إلى مخالفات البناء التنظيمية مثل عوامل اقتصادية،اجتماعيه وسياسية، وعوامل أخرى لها علاقة بالتشريعات وسلوكيات المواطنين. ثم تعرج على آثار المخالفات التنظيمية على البيئة العمرانية مثل الآثار الصحية والبيئية من حيث شروط السكن الصحي والخصوصية والتعديت على الشوارع والآثار الاجتماعية وتأثيرها على الطابع المعماري والعمراني².

3- التهيئة العمرانية:³

هي نوع من أساليب و تقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات

¹ فاطمة الزهراء معاذ انشاء حي إيكولوجي في المناطق الجافة دراسة حالة مخطط شغل الأراضي رقم 04 لحي المستقبل تقرت مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر 2016 ص 10

² فطيسة اسامة ، زناتي بوجمعة المخالفات العمرانية في مدينة سكيكدة و آلية معالجتها حي صالح بوالكرورة مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية تخصص تسيير المدن 2013 ص 06

³ بوجوجو مهدي ، ركروك عبد السلام المخالفات العمرانية و اثرها على النسيج الحضري دراسة حالة مدينة الطاهير ولاية جيجل مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية لتخصص تسيير المدن و التنمية المستدامة 2015 ص 07

و وسائل التنفيذ و الانجاز لتنظيم و تحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء أكان ذلك على المستوى المحلي أو الإقليمي أو الوطني.

4- النسيج العمراني:

يعبر هذا المفهوم عن الخلايا المتضامنة، والفراغات من العناصر الفيزيائية، الشبكات المختلفة، الفضاءات المبنية وغير المبنية، الأبعاد، شكل ونوعية البناء والعلاقة التي تربط بينها.

يرتبط مفهوم النسيج العمراني بالمرفولوجية العمرانية (تحليل الهياكل الفضائية) كما ترتبط عموماً بإدراك السكان وخصائص الإطار المبنى، ويتخذ شكلاً ثابتاً مثل حالة الأشكال العمرانية خلال فترة معينة وقد يتخذ ديناميكية لإمكانية تطور نمو هذه الأشكال¹

5- العقوبات العمرانية:

هي تلك الإجراءات الأمنية التي تقوم بها المصلحة المكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات أي هي الجزاء التي تفرضه السلطة العامة على الساكن نتيجة لمخالفة ما سواء كانت عمومي أو ملكية وذلك لعدم التماشي مع الرخص المنصوص عليها في القانون 29/90 بحيث تفرض على المرتكبين إجراءات أمنية منها سواء كان غرامة مالية أو هدم البناء المرتكب للمخالفات².

6- العمران:

هو تنظيم مجالي ظهر كاختصاصات نظرية وتطبيقية في مجال تنظيم المدينة يعبر عن ظاهرة التوسع المستمر للمدينة واللا تنظيم واللا توازن من الناحية الوظيفية للمجال كما ان العمران يحدد بدقة جميع المتدخلين الفاعلين في المجال الحضري وينظم العلاقات بينهم وعلى هذا الأساس فان العمران ينظم واقع

¹ بوجود مهدي، ركوك عبد السلام المخالفات العمرانية و اثرها على النسيج الحضري دراسة حالة مدينة الطاهير ولاية جيجل مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية لتخصص تسيير المدن و التنمية المستدامة 2015 ص 07

² ابن زابط منير، بن علي صفاء، عفاني فلة ابتسام، فخار عبد اللطيف، قادرين وسيلة المخالفات والعقوبات العمرانية دراسة حالة حي العالية و حي الحوزة 2017 مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس 2017 ص 07

المدينة ويحاول تطبيقها حسب طبيعتها المعقدة للتأقلم معها والتحكم في ثروتها عن طريق أدوات وآليات تتماشى مع أدوات التهيئة والتعمير.¹

7- العقار:

هناك عدة تعاريف للعقار منها مايلي:

-حسب المشرع الجزائري "كل شيء مستقر وثابت وكل ما عدا ذلك من الشيء فهو منقول"

-حسب قانون التوجيه العقاري "الأملك العقارية هي كل الأراضي أو كل الثروات العقارية غير مبنية.

8- المعاملات:

أ) معامل شغل الأرض « COS » : هو العلاقة التي تبين عدد الأمتار المربعة لمساحة الأسطح المبنية

على المساحة القابلة للبناء على الأرض (المساحة العقارية الصافية) ، بحيث تحفظ القوانين الأخرى

والإرتقافات المحددة لاستعمالات الأرض.

وبعبارة أخرى هو النسبة بين مساحة الأسطح والمساحة العقارية $COS=SP/SF$

SP :مساحة الأسطح.

SF :المساحة العقارية.

ب) معامل استلاء على الأرض "CES":

يمثل نسبة الأرض المبنية بالمقارنة مع المساحة العقارية وعبارة أخرى هو النسبة بين المساحة المبنية

والمساحة العقارية $CES=SB/SF$

SB :المساحة المبنية. SE :المساحة العقارية

¹ د. خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى، الجزائر، 2005، ص 09.

II. أدوات و عقود التعمير :

1- أدوات التعمير¹ :

تشتمل أدوات التعمير على مخططات التوجيه للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي و كذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابل للمعارضة أمام الغير، و تحدد أدوات التهيئة و التعمير التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير و قواعده .

1-1 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير² :

(أ) تعريفه : هو أداة التخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي .

(ب) أهدافه :

- حماية المساحات الحساسة و المواقع و المناظر .
- تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة .
- تعيين الأراضي المخصصة للبنىات المرصودة للاحتياجات الحالية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية .
- يحدد شروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية .

1-2 مخطط شغل الأرض:

تعريفه : هو أداة قانونية لتسيير المجالي الحضري , يحدد لنا الكيفيات و الطرق العلمية للتهيئة و القواعد و الارتفاعات الخاصة بشغل الأرض و البناء على المدى المتوسط 05 إلى 10 سنوات و هو أداة قابلة للمعارضة .

¹ المادة 10 من القانون 90 - 29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير في الجريدة الرسمية رقم 52 , ص 1654 .
² المادة 16 من القانون 90 - 29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير في الجريدة الرسمية رقم 52 , ص 1654 .

(أ) أهدافه¹ :

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكاري المواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديدتها وإصلاحها.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح بيه المعبر عنها المتر مربع من الأرضية المبنية المسموح بها و أنماط البناء واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات
- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم و حقوق البناء واستعمال الأراضي.

2- عقود التعمير :

1-2 الرخص :

1-1-2 رخصة البناء:

(أ) تعريف:

يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية على حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من قانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ، ومع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم

(ب) تكوين ملف طلب رخصة البناء²:

عقد الملكية أو عقد الحيازة أو عقد إداري، أو توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 .

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع
- مرجع رخصة التجزئة.

¹ المادة 31 من القانون 90 - 29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير في الجريدة الرسمية رقم 52 , ص 1656
² المادة 42-43 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

- تقييم تفصيلي للأشغال
- تقرير عن : قدرة الاستقبال ، نوع البناء و طبيعة المواد المستعملة.
- طريقة التزويد بالمياه الصالحة للشرب، الكهرباء، الصرف الصحي، التدفئة و التهوية.
- وصف التجهيزات و مستوى الضجيج التي تحدثه.
- قرار الوالي بالنسبة للمنشآت المصنفة.
- تقييم الأثر البيئي بالنسبة للمشاريع الصناعية.

ج) إيداع ملف طلب رخصة البناء¹:

- يودع طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية ، لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الارض.
- يودع طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج رأي المصالح العمومية ، لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل قطعة الارض.

د) التحضير:

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الدراسة تتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية² .

- في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب للمصالح المستشارية من خلال ممثلها في الشباك الوحيد في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب
- يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب

¹ المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها
² المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

▪ يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران الدراسة تتم على مستوى الشباك الوحيد للولاية¹

▪ يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع(7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إيداع رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية(8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب

▪ يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير و ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية و يجب الفصل في الطلبات في أجل (15)يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب

هـ) التسليم² : من طرف الوزير:

بالنسبة لـ:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية
- الأشغال والبنائات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية و أصحاب الامتياز

▪ المنشآت المنتجة والناقلة الموزعة والمخزنة للطاقة

من طرف الوالي : بالنسبة لـ :

▪ التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية

¹ المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها
² المادة 48-49 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

▪ مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600

وحدة سكنية

من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي :

تسليم باقي الرخص الأخرى

(و) التبليغ¹ :

يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب في

جميع الحالات خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ الإيداع

• توضع نسخة تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية المعنية

• تحفظ نسخة في أرشيف DUAC

• تحتفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بنسخة

❖ يتم تأشير الملف من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف المجلس الشعبي البلدي .

❖ يتم تأشير الملف من طرف مصالح التعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من الوالي.

❖ يتم تأشير الملف من طرف المديرية العامة للهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

¹ المادة 51-55 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

(ز) مدة صلاحية الرخصة¹ :

يتم تحديد أجل الرخصة بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية

يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد أجل الصلاحية

المحدد ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة البناء

✓ في حالة الرفض² :

يمكن للمعني إيداع طعن لدى الولاية

▪ تسلم الرخصة في مدة 15 يوم

▪ تقديم سبب الرفض في مدة 15 يوم ، يمكن تقديم طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران و يتقرر :

تقديم رد بالإيجاب في مدة 15 يوم أو تقديم الرفض في مدة 15 يوم حينها يمكن للمعني رفع دعوى لدى

الجهة القضائية .

2-1-2 رخصة التجزئة :

(أ) تعريف :

تتشرط رخصة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان

موقعها اذا كانت قطعة أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية

(ب) تكوين ملف الطلب³ : في 5 خمسة نسخ :

¹ المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

² المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

³ المادة 08 و 09 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

- سند الملكية

- الملف البياني و التقني : و فيه

- تصميم الموقع بسلم مناسب
- التصاميم الترشيدية بسلم 200/1 أو 500/1
- مذكرة (خاصة بالمشاريع الصناعية - خاصة بباقي التجزئات)
- برنامج الأشغال يجب توضيح المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة و التجهيزات

العمومية

• دفتر الشروط

ج) إيداع ملف الطلب:

- بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته

د) دراسة الملف¹:

- تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية في حالة مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي

في هذه الحالة يرسل رئيس لمجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من

خلال ممثليها في الشباك الوحيد في لأجل ثمانية(08) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب

- تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية في حالة غياب مخطط شغل أراضي.

¹ المادة 14 -15-16-17 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

في هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربع (04) نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد (01) ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية
تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء و الموافقات تطبيقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها حيث تقرر ما يلي :

▪ الموافقة : تسليم رخصة التجزئة

▪ التأجيل : يتم التأجيل في حالة الدراسة سارية المفعول لأداة التهيئة

لا يمكن أن تتجاوز المدة سنة (01)

▪ عدم الموافقة : يلجأ صاحب الطلب إلى الطعن

هـ) التسليم¹ :

تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن:

• رئيس المجلس الشعبي البلدي

ممثلاً للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي

• الوالي :

▪ المشاريع ذات الأهمية المحلية.

▪ المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه

• الوزير:

المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية و ذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

¹ المادة 14 -15 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

(و) التبليغ¹ :

في حالة تسليم رخصة التجزئة من طرف:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي: يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين (2) المواليين لتاريخ إيداع الطلب

يتم تأشير الملف من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية في هذه الحالة.

- الوالي: يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون ثلاثة (3) أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب

يتم تأشير الملف من طرف مصالح التعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة.

- الوزير: يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون ثلاثة (3) أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يتم تأشير الملف من طرف المديرية العامة للهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمارة في هذه الحالة يبلغ القرار + نسخة من المخططات ودفتر الشروط المؤشر من طرف المصلحة المعنية بالدراسة إلى²:

- نسخة إلى مصالح التعمير على مستوى الولاية
- نسخة إلى صاحب الطلب
- نسخة توضع تحت تصرف الجمهور

¹ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها
² المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

▪ نسخة في أرشيف الولاية

▪ نسخة لدى السلطة المختصة التي سلمت الرخصة

(ز) مدة صلاحية رخصة التجزئة¹ :

تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية :

- إذا لم يتم المشروع في أشغال التهيئة في أجل ثلاثة (03) سنوات.
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات يحدد مدة إنجاز الأشغال وبعد تقرير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة و تقييمها.
- عندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

2-1-3 رخصة الهدم :

(أ) تعريف :

هي إحدى الوثائق المتعلقة بعمليات الهدم الجزئي أو الكلي للبنية في الحالات التي يذكرها القانون في المادة 46 في قانون 29-90.

- حالة 1: البنية واقعة في مكان مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو الثقافية طبقاً لأحكام التشريعية والتنظيمية المطابقة عليها.

- حالة 2: في حالة ما تكون البنية مقابلة للهدم سندا للبنىات المجاورة بالنسبة للملف .

¹ المادة 30 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

ب) ملف رخصة الهدم¹ :

يقدم طلب الحصول على رخصة الهدم من قبل صاحب المبنى المعني بالهدم، أو وكيله، أو من قبل الهيئة العمومية الشاغلة للمبنى.

- نسخة من عقد الملكية، شهادة الحيازة أو العقد الإداري أو توكيل إذا لزم الأمر
- طلب رخصة الهدم
- نسخة من مخطط الموقع على سلم مناسب
- مخطط الكتلة على سلم 500/1 أو 200/1
- تقرير أو تعهد على القيام بعملية الهدم
- مخطط مراحل الهدم.
- مخطط على سلم 100/1 للبناءية.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره

ج) إيداع ملف طلب رخصة الهدم² :

يرسل طلب رخصة الهدم و الملفات المرفقة به في (03) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ويسلم المعني وصل ايداع .

د) التحضير³ :

على مستوى الشباك الوحيد للبلدية يحضر طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء، يحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب.

¹ المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها
² المادة 73 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها
³ المادة 74-75 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

هـ) التسليم¹ :

- تسلم رخصة الهدم في شكل قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي
- تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها لدى الأشخاص العموميين و المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج
- يجب على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد إبداء رأيها في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي . يجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة
- يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية.
- يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب ، في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي الموافقة مع تحفظات خاصة يجب تبليغ القرار والرأي معلل لصاحب الطلب.

و) مدة صلاحية الرخصة² : تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (05) سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة .

¹ المادة 75-76-77-78-79 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها
² المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

2-3 الشهادات

1-2-2 شهادة التعمير:

(أ) تعريف

ان الحصول على شهادة التعمير شرط مسبق لجميع مشاريع البناء فهو يوضح بصفة رسمية القواعد العمرانية الواجب احترامها عند البناء في قطعة الأرض المعينة.

تسمح كذلك شهادة التعمير بالحصول على معلومات موثوقة ودقيقة عن طريقة البناء في القطعة الأرضية و كذا حول الحقوق والالتزامات المرتبطة بهذه الأرض كما تمكن من إعلام صاحب الأرض عن معامل استخدام المساحة الأرضية الذي يحدد مساحة و حدود المبنى بالنسبة للمساحة الكلية للأرض. كما تبين شهادة التعمير حقوق الارتفاق التي تؤثر على الأراضي وخدمة القطعة الأرضية بالشبكات و الهياكل القاعدية الموجودة أو المتوقعة (الماء والغاز والكهرباء والصرف الصحي...).

شهادة التعمير ليست تصريح أو إذن بالبناء، فهي لا تحل محل رخصة البناء.

تستخرج شهادة التعمير مقابل دفع مبلغ الرسم على الرخص العقارية.

(ب) تكوين ملف طلب شهادة التعمير¹:

يجب تقديم طلب شهادة التعمير لإذن للتخطيط والملف المرفق في (02) نسختين ، الوثائق المطلوبة هي

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

¹ المادة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

▪ تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني

(ج) مكان إيداع ملف طلب شهادة التعمير:

يودع الملف مباشرة بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، حيث يسلم المعني وصل ايداع.

(د) دراسة الملف:

يدرس الملف من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها

(هـ) تسليم شهادة التعمير¹:

تسلم شهادة التعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال 15 يوم من إيداع الطلب.

(ز) الطعن²:

في حالة عدم الرد من طرف السلطة او لم يرضه الرد ، يمكن للمعني إيداع طعن لدى الولاية

تسليم أو رفض الرخصة محدد بـ 15 يوم

• في حالة القبول : تسلم للمعني الشهادة

• في حالة الرفض : تقديم سبب الرفض كما يمكن للمعني تقديم طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران

وفي حالة الرفض يمكن للمعني رفع دعوى لدى الجهة القضائية.

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

² المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

(ي) مدة صلاحية شهادة التعمير¹

صلاحية بطاقة المعلومات 3 أشهر

شهادة التعمير ترتبط بصلاحية مخطط شغل الأراضي ، في حالة عدم وجوده ترتبط بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

2-2-2 شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام .

(أ) تكوين ملف الطلب² في 5 خمسة نسخ :

- نسخة من عقد الملكية
- استمارة طلب شهادة التقسيم
- مخطط الموقع
- التصاميم الترشيدية بسلم 200/1 أو 500/1
- مخطط مختلف الشبكات
- اقتراح تقسيم الشبكات

(ب) إيداع ملف الطلب³ :

- بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذات .

¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها
² المادة 34 و 35 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

³ المادة 36 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

ج) تحضير الملف¹ :

يتم تحضير الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية

د) التسليم² :

تسلم الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي

و) التبليغ³ :

تبليغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب

هـ) مدة الصلاحية⁴ :

تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها .

ي) امكانية الرفض⁵ :

يمكن للمعني إيداع طعن لدى الولاية

- تسلم الرخصة في مدة 15 يوم
- تقديم سبب الرفض في مدة 15 يوم
- تقديم طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران حيث يتقرر :

¹المادة 37 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

² المادة 37 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

³المادة 38 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

⁴المادة 39 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

⁵المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

- تقديم رد بالإيجاب في مدة 15 يوم
- تقديم الرفض في مدة 15 يوم حينها يمكن للمعني رفع دعوى لدى الجهة القضائية .

3-2-2 شهادة المطابقة:

(أ) تعريف :

- تطبيقاً لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها ، إن اقتضى الأمر ذلك إستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء .

(ب) الإيداع¹ :

- يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين (2) يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني ، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء
- بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي مكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم
- ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة .

¹ المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

ج) التحضير¹:

يتم التحقق من مطابقة الأشغال المنجزة من طرف لجنة تضم ممثلين عن المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة تجتمع لجنة المطابقة بناء على استدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك في اجل 15 يوم من ايداع التصريح ، يعد محضر الجرد فوراً بعد عملية المراقبة وتذكر فيه جميع الملاحظات ، في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط .

د) التسليم :

- يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه على طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها .
- تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء .
- يحدد للمعني أجل لا يتعدى ثلاثة شهور قصد القيام بعملية المطابقة .
- يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في رخصة البناء
- تكون مدة اجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوم²

¹ المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها
² المادة 68-69 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية تسليمها

هـ) اللجنة المكلفة بالمطابقة :

- يتم تحضير محضر الجرد و يذكر فيه جميع الملاحظات من طرف :

- القسم الفرعي للبناء
- المصلحة التقنية البلدية
- الحماية المدنية

III. علاقة التوسع العمراني بظهور المخالفات العمرانية

1 - التوسع العمراني المنتظم :

يمكن القول أن اغلب البرامج و المشاريع العمرانية التي أنجزت من طرف الدولة و مؤسساتها في الجزائر كانت خاضعة لوسائل التهيئة و التعمير مع وجود بعض النقائص في بعض البرامج و المشاريع كبعض الأخطاء المرتكبة في اختيار الموقع أو المبالغة في المساحات الأرضية المخصصة لهذه البرامج و المشاريع العمرانية في مجال السكن الجماعي و المناطق الصناعية و المركبات الجامعية و التعدي على الأراضي الفلاحية و إهمال جانب المساحات الخضراء في بعض مشاريع التوسع العمراني , و عدم إعطاء أهمية كبيرة لحماية البيئة و عناصرها الطبيعية عند تنفيذ بعض هذه المشاريع و توجد أعمال البناء الموجهة لتوفير السكن الفردي المنجز من طرف الأفراد في مساحات أرضية تشرف الجماعات المحلية (البلديات) على تهيئتها و توفير الهياكل الأساسية بها و تعرف هذه المساحات الأرضية المهيأة بالتجزئات (التخصيصات). و الملاحظ في هذا النوع من التخصيصات الهادفة على توفير السكن عدم الأخذ بعين الاعتبار آراء الإسكان مما يؤدي إلى حدوث مخالفات و التي تبدو من خلال عدم الانسجام بين البيوت المنجزة و تباين الارتفاعات من مسكن إلى آخر و تقارب واجهات البيوت لبعضها البعض . الخلط بين المهام السكنية التي أنشئ المنزل

من اجلها و الأنشطة التجارية , زيادة على عدم إعطاء الجوانب الترويجية الأهمية المنوط بها في المسكن كعدم تخصيص مساحة من المنزل للحديقة و تقليصها.

2 - التوسع العمراني غير المنتظم :

التوسع العمراني غير المنتظم في الجزائر اطلق عليه عدة مصطلحات منها البناء الفوضوي , البناء السري , البناء غير القانوني ، وهذا النوع من السكن توسع من جراء عملية التحضر التي شهدتها الجزائر بسبب الاستيطان الأوروبي المكثف و سياسة التفرقة العرقية التي كانت متواجدة في السكان و التي نتج عنها في المدن , ظهور الأحياء السكنية الأوربية الراقية و الأحياء العربية التي تتواجد في المدن التقليدية , أو أحياء من السكن المتدني و عشش الصفيح التي هيكل بعضها فيما بعد ليطلق عليها اسم تجزئات السكن العربي و التي كانت مأهولة بالجزائريين فقط , و أسبابها الرئيسية ترجع إلي الانفجار الديموغرافي في المدن و حدة أزمة الإيواء بها , و النزوح الريفي المكثف نحوها بسبب انعدام سياسة تنموية متوازنة بين مختلف الأقاليم و التركيز على المدن الكبرى و المتوسطة في مجال التنمية الحضرية بصفة خاصة و التنمية الاقتصادية بصفة عامة و الإخفاق في إيجاد سياسة تهيئة حكيمة في الأرياف و المناطق النائية تحفز الإنسان على الاستقرار بمسقط رأسه.

IV . الإطار القانوني للمخالفات العمرانية :

- أ) القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير .
- ب) القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 الذي يعدل ويتم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير .
- ج) القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها
- د) المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 2015-01-25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وكيفية

تسليمها

هـ) المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق

المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء و سيرها

و) القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل و المتمم للقانون رقم 30/90 المتضمن قانون

الأماك الوطنية .

ز) القانون رقم 04/95 المؤرخ في 25/09/1995 الذي يعدل ويتمم القانون رقم 25/90 المؤرخ

في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري

ح) المرسوم رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ..

ط) المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/91 الذي يحدد إجراءات إعداد المخططات شغل

الأراضي والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به .

ي) المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير

ك) الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13/08/85 قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

V. الأجهزة المكلفة بمراقبة العمران :

المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 يحدد شروط و كفاءات تعيين الاعوان

المؤهلين للبحث عن المخالفات العمرانية يمكن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا

الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي

يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء، وعليه يتضح من

خلال هذه المادة أن هيئات الرقابة البعدية في مجال العمران هي نوعان:

• المصالح الإدارية وهي أجهزة الضبط الإداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني

والصحة العامة.

- شرطة العمران والمتمثلة في الموظفين المحلفين والمؤهلين للتقصي والبحث عن المخالفات في مجال البناء و الهندسة المعمارية .

1- المصالح الإدارية:

هي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده وصيانتها وحق مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية ومدى مطابقتها ذلك وانسجامه مع مختلف القوانين والتنظيمات والقواعد المعمول بها في هذا المجال وإصدار القرارات الإدارية واللوائح لضمان ذلك و هي:

1-1 : الولاية :

الوالي والمجلس الشعبي الولائي حسب القانون الولاية 09/90 المؤرخ في 07/04/1990 .

الولاية هي الجماعة العمومية الإقليمية و تمثل قاعدة اللامركزية في التسيير أن الوالي هو ممثل الدولة ومندوب الحكومة على مستوى الولاية كما أن المجلس الشعبي الولائي هو المجلس المنتخب وهيئة التداول فيها وعليه فإنهما يلعبان دورا أساسيا في مجال التهيئة والتعمير عن طريق المصالح التقنية وكذا مديرية التهيئة والتعمير أو عن طريق اللجان المشكّلة لهذا الغرض.

وهكذا فإن المجلس الشعبي الولائي يشكل من بين أعضائه لجان دائمة ومنها لجنة التهيئة العمرانية تتمثل اختصاصاتها في متابعة جميع الأنشطة العمرانية الممارسة على تراب الولاية ووضع التقارير من أجل التداول على أعمال التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وتهيئة إقليم الولاية وكذا آليات حماية وتوسيع الأراضي الفلاحية والتهيئة والتجهيز القروي وترقية الأراضي الفلاحية.

أما الوالي وهو الهيئة التنفيذية فإنه ينشط ويراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية و منها التهيئة والتعمير والمصالح التقنية وكذا تنفيذ القوانين والتنظيمات في إطار المحافظة على النظام العام والأمن والسلامة السكنية العامة واتخاذ ما يرد مناسباً من قرارات إدارية.

2-1: البلدية :

المجلس الشعبي البلدي - رئيسه - حسب القانون البلدية 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 البلدية هي الجماعة الإقليمية الأساسية ومكان مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية فإن المجلس الشعبي البلدي يشكل كذلك من بين أعضائه لجانا دائمة أو مؤقتة منها لجنة التهيئة العمرانية والتعمير بموجب مداولة ويرأس اللجنة منتخب بلدي وله أن يستعين بأي شخص يستطيع بحكم اختصاصه تقديم معلومات مفيدة لأشغال اللجنة وكذا إعداد التقارير المناسبة و عرضها للتداول.

أما رئيس المجلس الشعبي البلدي وهو الهيئة التنفيذية فإنه يكلف بتنفيذ مداولات المجلس الشعبي البلدي وعليه فإنه يطلع بالمهام الآتية:

يتولى رئيس البلدية في إطار المحافظة على النظام العام العمراني، السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال التعمير وتسليم رخص البناء أو تجزئة العقارات وقسمتها أو هدمها عندما يكون مختصا بذلك بموجب القوانين.

السهر على نظافة العمارات وسهولة السير في الشوارع والمساحات والطرق العمومية.

على البلدية أن تتزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

على البلدية أن تتحقق من إحترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين و التنظيمات

تتحمل البلدية في إطار حماية التراث العمراني مسؤولية حماية الطابع الجمالي والمعماري وكذا المحافظة على المواقع الطبيعية والآثار نظرا لقيمتها التاريخية والجمالية.

تعمل على مراقبة و متابعة كل أصحاب المبادرات العمرانية ومدى مطابقة أعمالهم مع التعليمات والقواعد العمرانية وكل المعطيات الخاصة بالعملية المزمع القيام بها ، و تشترط الموافقة القبلية للمجلس الشعبي من أجل إنشاء أية مشروع على تراب البلدية يتضمن مخاطر من شأنها الأضرار على البيئة

3-1: مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء:

هي هيئة ولائية ينحصر دورها في الإشراف الفني على عمليات التعمير والبناء باعتبارها هيئة تقنية وفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-07-1980 وتعتبر هيئة وصايا لها فروعها على المستوى المحلي ولها كامل الصلاحيات فيما يتعلق بالملفات التقنية لمشاريع التعمير والبناء والمصادقة عليه .

2- شرطة العمران :

هي جهاز تنفيذي يسهر على تطبيق التشريعات و التنظيمات في مجال التطور العمراني و حماية المحيط و البيئة , و يحافظ على بروز تراث معماري منظم بالمواصفات و المقاييس المرخص بها . .

1-2 المهام :

(أ) المهام العامة :

- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التنمية العمرانية و حماية البيئة .
- السهر على جمال المدن و التجمعات السكنية و المنشآت .
- مراقبة رخص البناء لمختلف أشكال البناءات أو تجزئة الأراضي .
- منع كل البناءات الفوضوية .
- السهر على احترام وضع الألواح المبنية لمراجع البناء و فتح الورشة .
- محاربة كل أشكال البناءات الفوضوية و الاحتلال اللاشعري للأراضي أو التهيئة أو التحويل العقاري و الاستعمال السكني أو التجاري
- السهر على تطبيق الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية .

ب) المهام الوقائية :

- حملة نوعية إعلامية تنظم بالتنسيق مع وسائل الإعلام و هذا لتوعية المؤهلين .
- احتلال الميدان وهذا بتعيين دوريات مراقبة .

ج) المهام القمعية :

- توجيه السلطات المحلية لاتخاذ الإجراءات اللازمة .
- توجيه إنذارات لتوقيف الأشغال .
- معاقبة المخالفات وتحرير محاضر توجيه للعدالة .
- مساعدة المصالح التقنية في حالة الهدم والحجز .

VI . الرقابة العمرانية :**1- فرق المتابعة والتحقق¹ :**

حددها القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 هي مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء في الولاية و للمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية حيث :

- يمكن أن تتشكل الفرق من ثلاثة إلى أربع أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية و حظيرة سكنات
- لكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات و تنسيقها

¹ المادة 02-03-04-05 المرسوم التنفيذي رقم 156-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنجاز التجزئات والمجموعة السكنية وورشات البناء و سببها

▪ تكلف الفرق المشكلة على هذا النحو طبقاً لأحكام المادة 68 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 بالمتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات إنجاز البناءات و بهذه الصفة فهي مكلفة ب:

- البحث عن مخالفات القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 و معابنتها .
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة و التحقق منها
- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات

يؤهل أعوان الفرق للتدخل تطبيقاً لأحكام المادة 62 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 في إطار مهامهم و لهذه الصفة يخولون للقيام بما يأتي :

- زيارة ورشات التجزئة و المجموعات السكنية و البناءات
- القيام بالفحوص و التحقيقات
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية الخاصة بها
- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة

2- شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع¹:

طبقاً للأحكام المادة 66 مكرر من القانون رقم 90-29 يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معابنتها ، زيادة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية

أ) مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونياً ، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في

14 جويلية 1991

ب) المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن و العمران ، و

¹ المادة 3-2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر ، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 06-56 المؤرخ في جانفي 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين المؤهلين ، الجريدة الرسمية رقم 61 ص 5

الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية و الذين يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية)

- المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين (في الهندسة المدنية)

- المهندسين التطبيقيين الذين يحوزون خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير

- التقنيين الساميين في البناء الذين يحوزون خبرة ثلاث سنوات في ميدان التعمير

يعين الأعوان المذكورون على قائمة اسمية بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من:

* مدير البناء و التعمير للولاية ، فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية

التابعة لوزارة السكن و العمران

* رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم

بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

3- عملية المراقبة¹ :

✓ يجب أن تتم المراقبة نهارا أو ليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم

المعمول بهما

✓ يمكن الإعلان عنها أو تكون بشكل فجائي

✓ يجب أن تتم حسب الجدول الزمني للزيارة والذي يعده كل من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الاعوان المؤهلين التابعين للبلدية: يجب أن تبلغ

نسخة من هذا الجدول الزمني إلى مدير البناء والتعمير وإلى الوالي إقليميا

¹ المادة 62 إلى غاية 71 من القانون 08-15 الصفحة 27-28 و المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنجاز التجزئات والمجموعة السكنية وورشات البناء وسيبرها

- مدير التعمير والبناء في ما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير:

تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى الوزير المكلف بالتعمير، يمكّن رئيس المجلس الشعبي

البلدي ومدير التعمير والبناء المختص إقليمياً على التوالي: سجلات لمتابعة الأشغال ومعاينة

المخالفة

✓ يزود مفتشو التعمير وموظفو إدارة التعمير وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير المؤهلين للبحث عن

المخالفة ومعاينتها أثناء ممارسة وظائفهم بتكليف مهني ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بعملية

المراقبة:

✓ يصادق كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة على التكليف المهني

✓ يسحب التكليف المهني أثناء التوقف المؤقت أو الدائم للمهام ويرجع لصاحبه عند استئناف الخدمة

✓ يمكن لأعوان المؤهلين من تسخير القوة في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات

✓ تحرر المحاضر على استمارات تحمل الأختام و الأرقام التسلسلية و تسجل في السجل المفتوح

لهذا الغرض الذي يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً.

4- الاجراءات المتخذة في حالة المخالفات الخاصة برخصة البناء :

(أ) بناية بدون رخصة¹ :

عندما ينجز البناء بدون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى

رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

في هذه الحالة و مراعاة المتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء

في أجل 8 أيام، ابتداء من تاريخ استلام محضر المخالفة ، عند انقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس

¹ - المادة 12/المادة 76 مكرر 4 من قانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل المتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01م المتعلق بالتهيئة والتعمير من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 51 ص06

المجلس الشعبي البلدي المعني ،يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوم.

تتخذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي كما يتحمل المخالف تكليف عملية الهدم و يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية ،و إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل البلدية سلطة البلدية ،أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية.

(ب) عدم مطابقة البناية لرخصة البناء المسلمة¹ :

يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة ، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة و في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية ، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، تلقائيا في تنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف

5- محاضر المراقبة:

- محضر معاينة الأشغال لإنجاز بناية شرع فيها بدون رخصة البناء
- محضر معاينة أشغال شرع لإنجاز بناية فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء
- في النهاية عندما ينجز البناء بدون رخصة البناء يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

¹ - المادة 13/المادة76مكرر5من قانون رقم05/04المؤرخ في 14-08-2004المعدل و المتمم للقانون29/90المؤرخ في 01-12-1990المتعلق بالتهيئة و التعمير من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 51صفحة 06.

- أما في حالة ما إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى الجهة القضائية المختصة و تكون العملية على النحو التالي:

- محضر معاينة المخالفة ، نذكر فيها كل المخالفات التي يستدعي المخالف لإمضائها كما لا يهم إن أمضي المحضر أم لا من قبله و يبقى في كلتا الحالتين صحيحا .
- محضر سماع و هذا بعد استدعاء المخالف لأخذ أقواله و الإمضاء عليه
- تقرير إجمالي لوكيل الجمهورية لدى المحكمة المختصة إقليميا و يكون مرفقا بما يلي:
 - نسخة واحدة من محضر المعاينة لإثبات المخالفة.
 - نسخة واحدة من محضر سماع أقوال المخالف .
 - نسخة واحدة من استمارة معلومات .
 - نسخة واحدة محضر صور شمسية للمخالفة .
- تقرير تقني و ذلك بصور للمخالفة .

6- العقوبات العمرانية :

(أ) عقوبات المخالفات الخاصة برخصة البناء¹ :

جدول 1 عقوبات المخالفات الخاصة برخصة البناء

العقوبة	المخالفة
غرامة من خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار(100.000دج)	يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء

¹ المادة 78-79-88 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها

عدم انجاز البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء	غرامة من خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000دج)
الربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي ، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة، (تطبق أيضا على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك) .	غرامة من خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000دج)

ب) عقوبات المخالفات الخاصة برخصة التجزئة¹ :

جدول 2 عقوبات المخالفات الخاصة برخصة التجزئة

المخالفة	العقوبة
إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة	بالحبس (6) اشهر الى سنتين (2) و غرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000دج) الى مليون دينار (1.000.000دج)
تشبيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة	غرامة من مائة ألف دينار (100.000دج) الى مليون دينار (1.000.000دج)
بيع قطع ارضية من تجزئة او مجموعة سكنية إذ كانت غير مرخصة او لم يستلم بها حق الانتفاع المؤقت لاشغال الانتفاع	الحبس 6 اشهر الي سنة (1) و غرامة من مائة ألف دينار (100.000دج) الى مليون دينار (1.000.000دج)

¹ المادة 74 -75- 77 من القانون 08- 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها

- تطبق العقوبات الأوليين أعلاه على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري و المهندس الطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة.

(ج) المخالفات الخاصة برخصة المطابقة¹ :

جدول 3 المخالفات الخاصة برخصة المطابقة

المخالفة	العقوبة
عدم انجاز أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز	غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)
استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها	غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)
عدم التصريح ببناية غير متممة او تتطلب تحقيق المطابقة.	غرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) الى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج).
الإدلاء بتصريح كاذب.	قانون العقوبات.
استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها.	غرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج).
التصريح بانتهاء تسوية الوضعية ، عدم ايداع طلب إتمام انجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد .	غرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج).
عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون.	غرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) .

¹ المواد من 80 إلى 87 ومن 89 إلى 92 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها

7- العوامل التي أدت إلى ظهور المخالفات الخاصة بالعمران :

- عدم استمرارية المراقبة الميدانية لعملية التعمير من طرف المصالح التقنية الخاصة.
- تسليم الرخص للبناء دون إجراء تحقيق.
- سكوت السلطات الإدارية عن القمع لمثل هذه المخالفات مما يشجع على انتهاك القانون.

8- أسباب المخالفات العمرانية :

- أ) القرارات الإدارية غالبا ما تغطي على القرارات التقنية تظل هذه المخططات عبارة عن حبر على ورق.
- ب) غياب الوعي و الضمير المهني في بعض الأحيان.
- ج) عدم الإشراف الفعلي للمواطنين أثناء و إعداد و إنشاء المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير على مستوى التجمعات الحضرية .
- د) الظروف السياسية التي لا تحمي الأشخاص المختصين بالمراقبة أثناء مواجهة مجموع الضغوطات التي يتلقونها أثناء الأداء للمهام الموكلة لهم .
- هـ) معظم المخالفات تتم خارج أوقات العمل الإداري سواء ليلا أو خارج العطل الأسبوعية أو أيام العطل المدفوعة الأجر كالأعياد و المناسبات مما يصعب مراقبتها.
- و) الظروف الاقتصادية الحالية التي لم تضع ترتيبات أو تجهيزات للأعضاء و الأشخاص المؤهلين من مفتشي التعمير و أعضاء الشرطة العمرانية من وسائل مادية للمساعدة على التنقل من أجل إتمام المهمة بإتقان و هذا ما يشكل عائق أمام التحكم في المجال العمراني .

9- انعكاسات المخالفات العمرانية على النسيج الحضري :

- ظهور نسيج عمراني خليط بين التوسع الحضري المخطط والتوسع العشوائي المخالف لأدوات التعمير
- الاختلاف الكبير في الواجهات التي لم يتقيد مالكيها في ما جاء في رخصة البناء ودفتر الشروط.
- نقص الحس العمراني للسكان
- التعدي على الأملاك العمومية
- الربط غير القانوني لقنوات الصرف الصحي يؤدي إلى إنتشار الأوبئة وكذا تراص بنايات يؤدي إلى قلة تشمسها وإنتشار الرطوبة مما يساعد على إنتشار الجراثيم وهذا ما يعتبر مخالفا لقوانين سلامة السكان .
- للبناء المخالف آثار مجالية تتجسد في زوال حدود النسيج العمراني وصعوبة التكيف الحضري وتريف المدينة.
- إن عمليات التعدي على المساحات الخضراء من خلال الإستحواذ عليها بطريقة غير شرعية وبنائها فوضويا بالإسمنت قد يؤدي إلى الإخلال بالوظيفة الجمالية والبيئية للمحيط المبني وغير المبني للنسيج العمراني للمدينة .

خلاصة الفصل :

سعيًا من المشرع لتأطير النشاط العمراني والحد من مظاهر البناء غير المطابق لأحكام ومعايير التهيئة والتعمير قام بتنظيم عملية التعمير من خلال فرض مجموعة من الرخص والشهادات التي تضمنها قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، والتي جاء المرسوم التنفيذي 15-19 والذي أصبح يطلق على هذه الرخص والشهادات تسمية "عقود التعمير"، وقد جاء هذا المرسوم بمجموعة من التعديلات والأحكام المستحدثة. حيث تعتبر عقود التعمير أدوات للرقابة القبالية أو البعدية لعمالية البناء تهدف لضبط التوسع العمراني حسب مواصفات، معايير ومقاييس قانون التعمير ولكل شهادة أو رخصة أحكامها ومجالات تطبيقها لابد على كل شخص مقبل على إنجاز أي نشاط عمراني أن يمثل لهذه الأخيرة وإلا تعرض لأحد الجزاءات المنصوص عليها قانونا.