



المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي
تيسمسيلت
معهد الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: القانون العقاري

دور شرطة العمران في القضاء على البناء الفوضوي

لجنة المناقشة

رقم	الأستاذة	الجامعة	الرتبة	الصفة
01	أ/يحللى رابح	المركز الجامعي تيسمسيلت	أستاذ مساعد (أ)	رئيسا
02	د/لعروسي احمد	المركز الجامعي تيسمسيلت	أستاذ محاضر (أ)	مشرفا
03	أ/شامي ياسين	المركز الجامعي تيسمسيلت	أستاذ مساعد (أ)	عضو مناقش

المشرف

لعروسي

إعداد الطالب :

الدكتور:

عويسي احمد

أحمد

السنة الجامعية: 2016/2017

بسم الله الرحمن الرحيم

قال الله تعالى:

”

أفمن أسس بناءة على التقوى من الله و رضوانه خير من أسس بناءة على
شفا جرف هار في انهار به في نار جهنم و الله لا يهدي القوم الظالمين”

صدق الله العظيم

الآية: 108-109 من سورة التوبة.

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع :

إلى من ربياني الوالدي، قرّة عيني أُمي الغالية.

إلى من سهر على تعليمي والذي الغالي رحمه الله.

إلى سند حياتي و نصف ديني زوجتي العزيزة

إلى فلذة كبدي أبنائي (فاتح، اسماء، ةصال، امين، ايوب)

إلى إخواني و أخواتي وعائلتهم

إلى كل من يحمل لقب عائلة (عويسي، جلاجل، بكوش)

إلى شهداء ثورة التحرير الوطني جدي احمد و خالي عبد

الحميد

إلى موظفي سلك الأمن الوطني وشهداء الواجب الوطني

إلى أساتذة و اطارت المركز الجامعي تيسمسيلت

إلى أصدقائي و من ساعدي في إنجاز هذا العمل

شكر و عرفان

اشكر الخالق سبحانه وتعالى على نعمته التي بها تتم الصالحات

أقدم باسمى عبارات الشكر و الاحترام و التقدير و العرفان الى كل من
ساعدوني و قدموا لي دعما.

الاستاذ المشرف الدكتور لعروسي أحمد، الذي تكرم عليا بلاشراف لهذا
العمل ، و الى الاستاذة المناقشين في اللجنة

الى كل عمال و موظفي المركز الجامعي الونشريسي تسميلىت على
راسهم السيد المدير و رئيس قسم الحقوق وكل من ساهم من قريب او
بعيد.

أحمد.ع

مقدمة

مقدمة:

أولت السلطات العمومية بالغ الاهتمام لقضايا العمران و البيئة، لارتباطها الوثيق بحاجات المواطن الى العيش في محيط خالي من كل الافرازات السلبية التي قد تؤثر على الحياة العامة للأشخاص ، ان الامن الوطني و من خلال الصلاحيات الموكلة اليه وفقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 92-72 المؤرخ في 30.10.1992 ، يعني بمسائل العمران و حماية البيئة حيث أنشئت وحدات متخصصة تمثلت في شرطة العمران و حماية البيئة

بالرغم من المجهودات المسجلة في نشاطاتها، الا أن المعايينة الميدانية لا تزال تستدعي المزيد من الاهتمام و التفعيل لدور هذه الوحدات في القضاء او التخفيف على الاقل من مظاهر المستغلة على اكثر من صعيد ، خاصة في ظل التوجهات القيادية

بقدر ما يمثل العمران مظهر حضاريا في تاريخ الشعوب والدول، ويؤسس لحضارتها بشكل متطور ويعطي الانطباع الأول حول مدى تمدن إنسان ذلك المجتمع، وانغماسه في اليات الحضارة الحديث وتحكمه في أدائها بقدر ما يكون المظهر الأول لتخلف المجتمعات، وانحدار ذوقها الحياتي إذ ما شابته فوضى البناء و مساوؤه المعروفة من مختلف انواع التعدييات و الارتجالية، و عدم اكتمال البناءات التي اصبحت الطابع المميز لاغلب المدن بما فيها الكبرى.

بحيث اصبح ملفتا للانتباه بشكل انه لا يخلوا اي حي عمراني من ملاحظة الكم الهائل من البنايات الغير مكتملة و كانها ورشة مست جميع المدين ، كعدم الانسجام في الطابع العمراني و تداخل الشوارع و الطرقات هذا من خلال تلاصق البنايات فيما بينها و مثرة الطوابق دون اتمام واجهاتها و اكتمال البنايات ، لدرجة اصبح التعدي على العقار من ارصفة و مساحات خضراء و ازقة كانه شئى طبيعي،مخالفين جميع القوانين التنظيمات في مجال التهيئة و التعمير و هذا ما خلق الفوضى و صعب اساليب الحياة وصبحت هته الظاهرة مرارة يتذوقها الجميع من فوضى العمران السائد في احياء مدننا اليوم، مما اثر على البيئة و المحيط، هذا ما دفع بالدولة الاهتمام بهاته المشكلة قصد المحافظة البيئة و المحيط من جهة و معصرة التطورات المعيشية المتحضرة من جهة اخرى .

قصد مواكبة التطورات سعت الجزائر لتحسين الاطار المعيشي لمواطنيها بهدف التقليل و الحد من المظاهر الماساة بالمحيط و البيئة تزامنا مع التغيرات الاقتصادية و الاجتماعية التي تشهدها البلاد، المتمثلة في المنشآت الصناعية المتمركزة في المدن الكبرى التي اصبحت قبلية للنزوح الريفي مما شجع مظاهر البناء العشوائي دون احترام شروط التعمير مؤثرين بذلك على السكنية و الصحة العامة محدثين اشكال من التلوث

بشئى انواعه.

لتحقيق هذا المبتغى اتجهت الجزائر الى ارساء منظومة تشريعية و تنظيمية بيئية شاملة، تقوم على قواعد حديثة مستوحاة من انظمة قانونية عالمية، من مختلف التدابير التي اقرتها الاتفاقيات الدولية التي انضمت إليها الجزائر، وانشاء أجهزة للمراقبة والمتابعة والتنسيق، وهذا بإشراك جميع القطاعات المعنية بما فيها الجمعيات الناشطة في مجال البيئة والمواطن.

وفي هذا الإطار عمل المشرع الجزائري على ضبط وتحديد الأعراف المؤهلين للبحث في مختلف مخالفات التهيئة والتعمير ومعاينتها من جهة.

ومن جهة أخرى أحدثت المديرية العامة للأمن الوطني على مستوى مصالحها النشطة فرق لحماية

البيئة والعمران مهمتها تجسيد القوانين ميدانيا والمساهمة مع كل الأجهزة الأخرى في المحافظة على البيئة.

وازاء ذلك طرح التساؤل حول مدى فعالية الصلاحيات المخولة من طرف المشرع الجزائري لأعراف

شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر؟.

إن الخوض في غمار مثل هذا الموضوع كان نتيجة وجود العديد من الأسباب والتي تعتبر بالغة

الأهمية منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي لذا تناولنا في دراستنا هذا الموضوع من خلال هاته المذكرة

- نظرا لما لها علاقة مباشرة بمجال شديد الحساسية وهو العمران في الجزائر.
- الطبيعة الحيوية لهذا الموضوع.

- الأهمية التي يكتسبها هذا الموضوع، الذي أصبح ظاهرة الساعة و محل اهتمام الدولة
- حالة جدير بالدراسة و هو يناقش في الملتقيات العلمية الدولية.

- حداثة الموضوع التي يتميز بها، وعلاقته بالقانون والتشريع و التنظيمات الادارية .
- محاولة لمعرفة الأسباب التي تعيق تطبيق هذه القوانين وتجسيدها على أرض الواقع، وكثرة المخالفات بشكل ملفت للانتباه.

ان هذا الموضوع يهتم بد ارساء ملف التهيئة العمرانية، ودور المصالح النشطة في هذا الميدان من خلال التطرق الى ترسانة من النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لهذا المجال، و مدى تجسيدها على الميدان باسعمال الوسائل القانونية، حيث يلاحظ ان الإدارة الجزائرية بدأت بعمليات واسعة لحصر ملف البناءات الفوضوية على المستوى الوطني، لاتخاذ ما يسمح به القانون في هذا المجال من عمليات هدم أو مطابقة، بدأت فعلا في إجراءات هدم الكثير من البناءات المخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية للتهيئة والتعمير.

هذا ما يدل على أهمية هذا الموضوع خاصة عندما نعلم أن ظاهرة البناءات الفوضوية أخذ منحى مرعب من الانتشار والتوسع، إذ انه لا تخلوا مدينة او حي قديم أو حديث من هذه البناءات بمختلف أشكالها المشوهة للطابع العمراني، و جما المدينة و الغير محترمة لكل تقنيات البناء والإنجاز، حتى ان البعض يعتبرها جرائم مكتملة الأركان بالنظر إلى الأحداث السابقة التي شهدتها البلاد.

الهدف من هذه الدراسة هو التعريف بدور شرطة العمران في حماية العمران، وكذلك رفع اللبس المتواجد عند العامة بأن هذه الشرطة تعتبر وحدات و فرق تابعة لمديرية الأمن الوطني (شرطة العمران و حماية البيئة).

في الحقيقة هم أعوان حددهم المشرع الجزائري طبقا لنصوص تشريعية وتنظيمية لتطبيق قوانين التهيئة والتعمير، كذلك الغاية من هذه الدراسة هو التعريف بهذه المخالفات في التشريع الجزائري، والوقوف على تأثيرها في المحيط العمراني والتعمير وكذا طرق معالجتها.

كما أن التمكن من الوثائق العلمية ذات القيمة وذات الصلة بموضوع شرطة العمران أمر شبه معدوم، خاصة ما تعلق بالكتب، والدراسة التي نحن بصددتها تأتي كإضافة لما سبق من الدراسات التي عالجت الموضوع من جوانب التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري.

مجال الدراسة شمل النطاقات التالية: الشخصي، التشريعي، الزمني ثم المكاني. النطاق الشخصي: إن هذه الدراسة تهتم بشرطة العمران بمختلف تصنيفاتهم واختصاصاتهم، لأنهم يمثلون أساس هذه الدراسة.

النطاق التشريعي: تهتم هذه الدراسة بالنصوص القانونية التي تنظم مجال التهيئة والتعمير والبيئة من قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بموجي القانون 04-05 .

النطاق الزمني: إقتصرت الدراسة على المجال الزمني الذي يمتد منذ التأسيس الفعلي لأول فرقة شرطة العمران 1990 إلى غاية ويومنا هذا.

النطاق المكاني: إقتصرت هذه الدراسة على عمل أعوان شرطة العمران في الجزائر. وأثناء إعداد هذه الدراسة تمت مصادفة العديد من الصعوبات أهمها:

- صعوبات في مجال البحث في هذا الموضوع، خاصة في جمع المعلومات التي يتم من

خلالها دراسة هذا الموضوع دراسة قانونية مفصلة ومدققة ومن بين أهم الصعوبات التي واجهتنا كذلك قلة المراجع المتخصصة في مجال العمران.

- خصوصي بعض الموضوع لما لها بعلاقة بخصوصي الافراد ،عدم تجاوب الإدارات المختصة، والامتناع عن تقديم بعض الوثائق والتقارير بحجية السرية والنظام الداخلي. وكثرة القوانين التي لها علاقة بالعمران وتشابهها بصورة يصعب جمعها والتمكن منها.

وقد تم اللجوء في هذه الدراسة إلى الاعتماد على المنهج الوصفي لتسليط الضوء على هذا الموضوع وكذلك المنهج التحليلي الذي يعتمد على الاستنباط والتحليل والتفصيل لنصوص القانونية المتعلقة بالموضوع.

ومن هذا المنطلق يتبين لنا أن قواعد التعمير هي قواعد أمره جوهريه و من النظام العام و تفرض عقوبات على مخالفتها باعتبارها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية واجتماعية واقتصادية و ثقافية تعلق على المصالح الذاتية للأشخاص كما تبينه قوانين التعمير ومن هنا نطرح الإشكالية التالية:

الدور المنوط لشرطة العمران الجزائرية في مجال القضاء على البناءات الفوضوية و كيف يمكن استغلالها كالية قادرة على مواجهة التحديات الكبرى المسجلة في مجال العمران؟

ولمعالجة هذه الإشكالية نضع الفرضيات التالية:

- تفعيل و تحميل المسؤولية للمصالح الإدارية المختصة في معاينة جرائم العمران
- تقنين ورسم معالم شرطة عمران مستقلة قادرة على مواجهة التحديات المسجلة في مجال العمران
- إعادة النظر في صلاحيات المختصين في شرطة العمران
- إبراز الدور الذي يجب أن تلعبه المصالح الامنية بالاخص في مجال قمع جرائم العمران

لذا تم تقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين، الأول تضمن الجانب المفاهيمي و التعريف و الثاني الجاني التطبيقي العملي، إذ تناول كل فصل مبحثين، وفي الأخير تم ختم الدراسة بخاتمة فيها أهم نتائج البحث وذلك وفق الخطة التالية:

الخطة

الفصل الأول: المبادئ العامة لشرطة العمران في الجزائر

المبحث الأول: نبذة تاريخية حول شرطة العمران في الجزائر
المبحث الثاني: البناء الفوضوي تأثيره و طرق مواجهته

الفصل الثاني: شرطة العمران كآلية للقضاء على البناء الفوضوي

المبحث الأول: اليات الرقابة على العمران
المبحث الثاني : مكافحة مخالفات ظاهرة البناء الفوضوي

الفصل الاول

الفصل الأول: المبادئ العامة لشرطة العمران في الجزائر

تعد الظاهرة العمرانية مؤشرا قياسييا في معرفة مدى تقدم المستوى المعرفي لدى الشعوب والمجتمعات وذلك لشمولية ميدان العمران على مختلف مجالات الحياة (الاجتماعية، الاقتصادية) وبالتالي فدراسة الظاهرة العمرانية لا يمكن تصورها دون ربطها بمؤسسات خاصة تسهر على حسن تنظيمها وفقا لما يسطر ويسن لها من قواعد قانونية عبر مختلف مراحل تطورها لمسايرة كل ما يطرأ خلال عمليات التشييد و البناء مراعاة للتوازن العمراني.

وبناء على ما سبق نتعرض من خلال دراستنا الى التطرق في هذا الفصل الى الجانب المفاهيمي لمواضيع الدراسة من خلال اعطاء نبذة تاريخية عن شرطة العمران ،ذلك بالبدء باعطاء بعض المفاهيم عن العمران ومراحل تطوره في الجزائر مرورا بتحديد مفهوم شرطة العمران و مهامها و كذا التطرق الى البناء الفوضوي لكون الظاهرة المراد دراستها و المظاهر الماسة بالعمران تأثيرها و طرق مواجهتها.

المبحث الاول: نبذة تاريخية حول شرطة العمران في الجزائر

قبل الشروع في التطرق الى شرطة العمران يجب علينا التعرّيج عن اعطاء بعض التوضيحات عن العمران محور دراستنا، بحث أن العمران هو مجموعة القيم والمعارف التاريخية و الثقافية التي ترجمت في الواقع الملموس مجموعة التقنيات المستعملة في تنظيم و تحويل المجال الحضري إلى هياكل اجتماعية واقتصادية تهدف إلى الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة وكذا حماية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام السياسة الوطنية للتعمير فهو تنظيم التجمعات البشرية و تحسين نوعية الحياة بتلبية احتياجاتهم و متطلباتهم اليومية في هدوء و استقرار.

نجد انه مر النمط العمراني في الجزائر بعد تحولات من ماضيها الى حاضرها و هذا نتيجة الغزو الثقافي، الديني و السياسي الذي تعرضت له، بحيث يختلف من فترة الى اخرى حسب كل مرحلة انتقالا من المرحلة ما قبل الاستعمار الى غاية المرحلة الاستعمارية وصولا الى الاستقلال.

إن معظم المدن التي أقيمت قبل الإسلام أي في المرحلة الرومانية واليونانية كانت أمام ضفة البحر كمدينة شرشال التي كان تخطيطها شطرنجي متساوي التقسيمات ، كما هو حال كل من مدن تيمقاد، تيبازة، تنس حيث كل هذه المدن كان لها أنظمة هندسية راقية ، كون الرومان شيّدوا هذه المدن على شكل مراكز دفاعية تحولت بعد ذلك إلى مواقع تجارية تزخر بالأسواق و المصانع و كان التدرج الهرمي للمجتمع في المدينة الرومانية واضحا بالنسبة للقرب من المركز الإداري للمدينة فالفئات الأعلى شأنًا تسكن بالقرب من المركز ثم تأتي الفئات الأقل وهكذا...

أم المسيحيين فقد استعملوا الصالات القديمة، الحمامات، البيوت، السكنية والمعابد فالعمارة فجر المسيحية تتبع المسقط البازليكي في كنائسها¹، الأسس كانت عبارة عن صحن طويل

مع جناح مفرد مزدوج على كلا الطرفين، ينتهي بمحراب ، الجدران مازالت تنشأ حسب الطرق الرومانية باستعمال الحجر المرصوف باليد أو القرميد، أو الحجر الذي يغلف أحيانا بالكلس و كان الاهتمام قليل لتأثيرات المعمارية الخارجية الفتحات، كالأبواب، النوافذ، كانت بأقواس نصف دائرية.

اما العمارة البيزنطية في الجزائر كانت تعود إلى القرن الخامس بعد الميلاد، حيث سيطرت طريقة إنشائها ذات القباب على مسقط الكنائس البيزنطية والتي تتميز جميعها

1. بوعلام، رائد الدرك الوطني، بحث الجانب التشريعي و دور شرطة العمران، 2015، ص 11

بمربع مركزي مغطى بقبة محمولة على مثلثات كروية، أما الأذرع القصيرة فقد شكلت الصليب الإغريقي وفي داخل يوجد محراب الهيكل في مقدس الكنيس المكان المقدس. إن العمارة البيزنطية فيها مجموعة من القباب حول القبة المركزية التي تعطي انطباعا شاقوليا وذلك لأن العين تنتقل الى الأعلى نحو القبة المركزية. أما عمران الدولة الإسلامية كان له خصائصه، حيث اتبع العمران التعاليم الإسلام واتجهت معظم المدن الساحلية والصحراوية إلى بناء المساجد كمركز للمدينة وأحاطوا المدن بالصور كخط دفاع عن المدينة، وتمتد الحركة في المدينة الإسلامية عند الدخول إليها من أبوابها الكبيرة و يحتل المسجد مركز المدينة في منتصف القصبه، وتتبعه المدارس الإسلامية، كما تتوسطه الحرف المرتبطة بالنشاط التجاري الرئيسي للمدينة.

المطلب الاول: تاريخ العمران ومراحل تطوره في الجزائر

الفرع الاول: مرحلة ما قبل الاستقلال

اولا: المرحلة ما قبل الاحتلال

خلال هاته الفترة عرفت الجزائر دخول تركي الى اراضيها خاصتا الشمالية منها استغلالا للاراضيها الخصبة و بسايتها مما غلب على عمرانها نمط تركي شيد منه دار البايات و باشوات وشهد العمران في الجزائر مدن قليلة البناءات، فلم تعد أن تكون تجمعات سكنية، أشبه بالقرى عنها بالمدن مع وجود فراغات من الأراضي الفضاء بين بعضها البعض، وتظهر الدلائل الداخلية أن معظم مساكن التجمعات السكنية كان لها أفنية داخلية بسبب الظروف المناخية والبيئة¹.

ثانيا: المرحلة الإستعمارية

ان الدخول الاستعماري في الجزائر سنة 1830 كان واضحا من خلال النموذج الغربي في تقسيم المدن حيث اتبع منهج وأسلوب فرنسا في تشييد البناءات، فإجمالا قبل سنة 1919م، الوسيلة الوحيدة للتطور العمراني كان بواسطة مخططات التسوية والاحتياط المصرح من طرف لجنة التسوية والاحتياط.

هذه المخططات كانت لها مهام تخطيط وتوسيع الطرقات الجديدة، الفضاءات، والباقي من احتياط الأراضي كان مخصص لإقامة المجمعات السكنية، المدنية والعسكرية والمساحات الخضراء.

هذا المخطط كان يسعى لخلق البيئة السكنية المتوازنة من خلال علاقاتها المختلفة

نفس المرجع السابق، ص 12

اجتماعيا, اقتصاديا, سياسيا, ثقافيا, ... إلخ.
الفرع الثاني : مرحلة ما بعد الاستقلال

- بعد الاستقلال سنة 1962 احتفظت الجزائر بدورها بنفس المخطط العمران الفرنسي, حيث انتهجت بعدها طرق جديدة للتخطيط و إعادة التهيئة العمرانية لعصرنه البناء و سد المتطلبات بعد تزايد

النمو الديموغرافي الذي نتج عنه ارتفاع كبير في طلب السكن. حيث انطلقت الجزائر في انتهاج عدة سبل من اجل النهوض بالعمران و سد النقص الذي يعاني منه هذا القطاع كسياسة البيع بالإجار ، السكن التساهمي السكن الترقوي.

هذا النمو الديموغرافي له تأثير على الثروات الطبيعية خاصة المياه والأراضي الزراعية كما يعرقل النمو الاقتصادي وهذا ما يزيد في خطورة مشكل الاستقلال الغذائي ، حيث اثر تزايد السكان في التوزيع غير المتوازن للسكان عبر التراب الوطني مما أثر سلبا على جمال النسيج العمراني فإذا تصفحنا التوزيع السكاني في الجزائر نجد أن النسبة الكبيرة من مجموع السكان متمركزة في المدن الساحلية والمدن الداخلية الكبرى ناهيك على النزوح الريفي في السنوات الأخيرة خلق للدولة عجز في تلبية الطلبات المتزايدة للسكن الشيء الذي ساهم بقسط كبير في بروز ظاهرة البناءات الفوضوية والبيوت القصديرية.

كما أن هذه الظاهرة نتج عنها انتهاك لقواعد التعمير مما خلق صعوبات في التسيير الحضري ، أين أدى ذلك الى بناء مناطق سكنية حضرية بدون الاحترام الدقيق لقواعد البناء والتعمير من جهة ومن جهة أخرى التوسع الكبير للمدن الى محيطها الخارجي بدون الأخذ بعين الاعتبار خصوصيات الأراضي حيث تم التخلي على أراضي زراعية خصبة للتعمير وبناء مساكن .

لتسليط الضوء حول النظام التعميري وجب التذكير بالمبدأ الأساسي الذي أعتمده الإنسان منذ أن قرر العيش في مجموعات تحكمها قواعد مبنية على مبدأ لا أحد يجهل القانون.

بدون التزام هذا المبدأ العام من طرف أفراد المجتمع لذلك فإن كل القوانين التي تحكم العمران وبصفة

عامة وكل ضوابط التعامل الإجتماعي تصبح بدون أدنى جدوى ولا معنى لها نظرا لقابلية كل فرد من

المجتمع على تجاهل هذه القوانين وعدم التقيد بها.

فمن الناحية القانونية فإن كل الأحكام الواردة في التشريعات العقارية المترجمة في قوانين ومراسيم صعب تطبيقها نظرا لتعددتها وكثرتها إضافة إلى المرحلة الإستثنائية السيئة التي مرت بها البلاد خلال العشرية السوداء الماضية.

ومن ذلك التاريخ أخذت مشاكل التعدي على التعمير تأخذ منحرج خطير تسبب في ظاهرة تشوه النسيج العمراني أين شكلت حاجز كبير على التطور العمراني في الجزائر ، فظهرت البناءات الفوضوية وعدم احترام المقاييس النظامية في هذا الميدان رغم قيام السلطات المعنية بسن كم هائل من القوانين والمراسيم التي تتحكم في مجال التعمير، مما تطلب من الدولة وجب عليها وضع جهاز مراقبة صارم مكلف أساسا بمراقبة العمران متمثل في شرطة العمران.

المطلب الثاني: مفهوم شرطة العمران ومهامها

الفرع الاول : مفهوم اللغوي و الاصطلاحي :الشرطة لغتنا تعني المختار من كل شئ والشرطةالجند البارزون فيهم المتصفون بالشجاعة او المخاترون الذين يبدؤون القتال، و يتهيؤون للموت جهادا في سبيل الحق ، و في الحديث الشريف " تشرط شرطة للموت لا يرجعون الاغالبين"

اما التعريف الاصطلاحي ، فان مصطلح الشرطة هم الجند الذين يعتمد عليهم الخليفة و الوالي في استتباب الامن و حفظ النظام و القبض على الجناة و المفسدين، وما الى ذلك من الاعمال التي تكل أمن الجمهور و طمئنيته.

تعرف شرطة العمران انها فرع من فروع الشرطة الإدارية تهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية الى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتحويل المبنى في إطار التسيير الإقتصادي للأراضي ، تأسست بموجب المادة 73 من القانون 29/90¹ مدعومة بالمرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18/05/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسات المهندس المعماري وكذا المرسوم التنفيذي رقم 318/95 المؤرخ في 15/10/1995 الذي يحدد كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث وتقصي المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير.

لذلك فإن الدور المخول لشرطة العمران يتمثل في البحث وتقصي المخالفات وكذا تثبيت وتحرير المحاضر في الميدان لصاحب المشروع ، وفي غيابه يحرر الى المهندس المعماري أو المقاول الذي يضمن إدارة. نشأت شرطة العمران في جهازين امنيين تابعين للدولة و هما:

. جريدة الرسمية، عدد 52، سنة 1990¹

أ- **الدرك الوطني**: تمارس مهام شرطة العمران في الدرك الوطني ضمن تنفيذ مهام الشرطة الإدارية من طرف أعوان وضباط الشرطة القضائية في إقليم الاختصاص، بالإضافة إلى القوانين التي تسيّر العمران يعتمد أفراد الدرك الوطني أثناء ممارستهم لمهام شرطة العمران على المعارف والدروس التي تلقونها في فترة التكوين إلى جانب التكوين المتواصل الذي يتلقونه من طرف قادتهم.

ب- **الأمن الوطني**: عكس ما هو قائم في سلاح الدرك الوطني فإنه بعد صدور القانون 02/82 المؤرخ في 06 / 02 / 1982¹ المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة، المعدل بالقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير تم بقرار من المديرية العامة للأمن الوطني يحمل رقم: 5078 بتاريخ 09/05/1983 تأسيس شرطة العمران² على مستوى 17 ولاية من بينها الولايات الكبرى كالجزائر و وهران ، قسنطينة عنابة و سطيف..الخ)

إلا أن نشاط هذه الوحدات جمد بداية من سنة 1991 بقرار رقم 4135 بتاريخ 12/07/1991 صادر عن نفس المديرية³ بسبب تدهور الحالة الأمنية حيث تم إدماج أعوان شرطة العمران في المصالح الولائية للأمن العمومي لتدعيم زملائهم في مختلف المهام مع استمرار مصالح الأمن العمومي في القيام بمهام مساعدة مصالح البلدية في كل العمليات المتعلقة بالعمران ، كالتهديم وغيرها.

موازية مع التكوين الأساسي يتم انتقاء موظفي شرطة العمران أين يتلقون تكويننا خاص ومكثف من خلال مشاركتهم في تربية مبرمجة، تحت تأطير إطارات مختلف المديرات المركزية للولاية، تتمحور هذه النصوص التكوينية في:

- ميكانزمات و عقود العمران
- أدوات التعمير
- مخططات التعمير
- شهادة التعمير

جريدة الرسمية، رقم 06، سنة 1982¹

www.dgsn.dz الموقع الرسمي للمديرية العامة للأمن الوطني بتاريخ 17.05. 2017 ، سا 20:00²

تقرير وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، حماية البيئة رقم 4135 بتاريخ 07/1991، المهام الجديدة للجماعات المحلية، الجزائر، بدون تاريخ، ص 120³

- رخص البناء ، التجزئة، الهدم، رخصة الأشغال الصغرى
- شرطة العمران (التشريعات ، إجراءات المراقبة ، كفايات إنجاز مختلف محاضر المعاينة للمخالفات)
- المعالجة القضائية
- العمران التجاري

كما يهدف هذا التكوين التخصصي و المتواصل بالدرجة الأولى إلى تحسين أداء مهام شرطة العمران وكذا الرفع من المستوى المعرفي والمهني لضمان الرؤية الواضحة لدور الأفراد في مجال شرطة العمران من اجل الوصول على نتائج أفضل.

الفرع الثاني: مهام شرطة العمران: تتمثل مهام شرطة العمران في السهر على تطبيق القوانين و التنظيمات في مجال العمران بالتنسيق مع المصالح التقنية و العمرانية للبلديات و الدوائر ، تحت طائلة القانون و اللوائح التنظيمية و تتلخص في مايلي:

- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التطور العمراني
- السهر على جمال المدن و التجمعات السكنية و الأحياء
- مراقبة رخصة البناء لكل أشكال البناء
- منع كل أشكال البناء الفوضوي
- السهر على احترام الحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية
- محاربة كل أشكال البناءات الفوضوية و الاحتلال الغير شرعي للأراضي
- السهر على احترام إجراءات وضع الألواح المبينة لمراجع رخص البناء وفتح الورشة
- تحرير المحاضر للمخالفين بعد المعاينة الميدانية
- الأمر بإجراء المطابقة أو توقيف الأشغال
- إخطار السلطات القضائية بتلك الجرائم
- إخطار السلطات الإدارية في حالة عدم إجراء المطابقة
- مد يد المساعدة لتنفيذ قرارات السلطة الإدارية (الهدم) وفي حالة انتهاك الأمر توقيف الأشغال أو الإجراءات الإدارية التي تتخذ بعد النطق بالحكم من طرف السلطات القضائية التي أخطرت من طرف المجلس البلدي عند حالة عدم إجراء المطابقة حيث يأمر بمطابقة البناء لرخصة البناء أو الهدم.

كما انه هناك الأعوان المؤهلين قد حددتهم المادة 08 من القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و التي أدرجت المادة 76 مكرر و التي تنص على أن الأعوان المؤهلون لممارسة شرطة العمران هم:

-ضباط و أعوان الشرطة القضائية

- مفتشي التعمير
- أعون البلدية المكلفين بالتعمير
- موظفو إدارة التعمير و الهندسة المعمارية.

هاته الفئة تقوم بالمعاينة الميدانية ثم تحرر محاضر ترسل الى رئيس المجلس الشعبي البلدي بمطابقة الأشغال كما يجوز له أن بأمر بقرار معلل بإيقاف الأشغال أو بأي إجراء تحفظي بما في ذلك حجز العتاد والمواد وإرسال الملف إلى النيابة العامة ، بالإضافة إلى الاعوان المؤهلين فهناك سلطات محلية خول لها القانون اختصاصات منها الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

أ- اختصاص الوالي في مجال العمران: إن للوالي امتيازات ومظاهر السلطة العامة اللازمة للتصرف و العمل من اجل المحافظة على النسيج العمراني ، فالوالي يتولى العمل على إحترام القوانين وأنظمة الشرطة الإدارية وهو مسئول على ضبط المخطط التوجيهي للتعمير و يتخذ التدابير التنظيمية التي يراها ضرورية لممارسة هذه المهام طبقا للقوانين و الأنظمة الجاري العمل بها.

توضع تحت تصرف الوالي من أجل القيام بمسئولية المحافظة على النسيج العمراني في الولاية قوات الأمن الوطني و قوات الدرك الوطني وكذا المصالح المتواجدة في إقليم الولاية ، حيث يتعين على هذه القوات والمصالح الأمنية أن تطلع الوالي باستمرار على حالة العمران والنظام العام بالولاية.

-صلاحيات الوالي في مجال العمران : للوالي صلاحيات في مجال العمران نختصرها فيما يلي

*بقرار من الوالي يصادق على المخطط التوجيهي للتعمير حسب الحالة وتبعاً لأهمية البلدية أو البلديات التي يقل عدد سكانها على 200.000 نسمة

*استناداً على مبدأ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منحت المادة 66 من القانون 29/90 الاختصاص للوالي في منح رخصة البناء فيما يخص المشاريع أو البنايات التي راء فيها المشروع الأولوية ودرجة الأهمية التي لا تدخل في اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

1 – البناءات و المنشآت المنجزة لصالح الدولة أو الولاية أو لمصالحها.

2 – منشآت الإنتاج و النقل و التوزيع و تحرير الطاقة و كذا المواد الإستراتيجية.

3 – اقتطاعات الأراضي و البنايات في المناطق المشار إليها في المواد

44،45،46،48،49 من القانون

90/29 والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

ب - صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران:

- يقوم بإعداد مشروع المخطط التوجيهي للتعمير يغطي كامل بلديته و الذي يبقى تحت مسؤوليته

(م 24 من القانون 29/90)

- يقوم بالتحقيق العمومي على مشروع المخطط التوجيهي للتعمير¹ اخلال مدة 45 يوما
- يقوم بتعديل مشروع المخطط التوجيهي للتعمير بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الإعتبار عند

الاقضاء خلاصة التحقيق ثم توجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من أجل المصادقة عليه.


-منح رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية: إذا كانت البلدية التي توجد بها الأعمال المعنية بالترخيص

مغطاة ومشمولة بمخطط شغل الأراضي تبعا لنص المادة 34 من ق 29/90 وهذا بعد التأكد من مطابقة الشغال.


- منح رخصة البناء بصفته ممثلا للدولة: بالنسبة لمشاريع البناء عندما تكون البلدية المعنية غير مغطاة


لمخطط شغل الأراضي طبق للمادة 65 من ق 29/90.


ان مجال تدخل شرطة العمران في قمع جرائم العمران يكون وفقا لأسس قانونية تمثل في القوانين والمراسيم التالية:

✓  القانون 03/83 المؤرخ في 05 فيفري 1983 الخاص بحماية البيئة والذي

انبثق عنه وتعديله في عدة قوانين منها:

✓  قانون الإجراءات الجزائية

✓  القانون رقم 03/83 المتعلق بحماية البيئة

✓  القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة الإقليم

والتعمير.

مرسوم تنفيذي رقم 91 / 177 المؤرخ في 08 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة¹ (و التعمير والمصادقة عله و محتوى الوثائق المتعلقة به) جريدة رسمية رقم 26

القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بقانون أملاك الدولة.
القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90.

- القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة وعن القوانين التي لها علاقة بالبيئة.
- المرسوم التنفيذي 34/76 المؤرخ في 20/04/1976.
- المرسوم التنفيذي 481/96 المؤرخ في 28/12/1996 يحدد تنظيم المجلس الأعلى للبيئة.
- المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفيان تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك
- المرسوم التنفيذي 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.
- المرسوم التنفيذي 115/90 المؤرخ في 28/05/1990 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير
- المرسوم التنفيذي 177/90 المؤرخ في 28/05/1990 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتوى الوثائق الخاصة به.
- المرسوم التنفيذي 118/90 المؤرخ في 28/05/1990 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي المصادق عليها و الوثائق الخاصة به.

ان الاجهزة المؤهلة لممارسة شرطة العمران لها سلطة قمع جرائم العمران كمؤسسات أمنية مكلفة بالحفاظ على الأمن العام وبحكم انتشارها الواسع في ربوع الوطن فهي دائما تقف أمام الانتهاكات المسجلة في الميدان العمراني و المترتبة عن الاعتداءات المباشرة أو الغير مباشرة على الأراضي والتي يترتب عنها نتائج وخيمة على الاقتصاد الوطني خاصة الجانب الفلاحي بحكم التعدي المسجل على الأراضي الفلاحية وتحويلها إلى مجمعات سكنية بدون مراعاة أدنى الدراسات الخاصة بطبيعة الأرض (فلاحية ،زلزالية..) كما لازالت تبذل كل المجهودات المادية والبشرية للحفاظ على احترام النسيج العمران.

يمارس أفراد المؤسسات الامنية مهمة شرطة العمران في إطار الشرطة الإدارية تبعا للمادة 08 من القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و التي أدرجت المادة 76 مكرر و تنص على أن الأعوان المؤهلون لممارسة شرطة العمران هم:
ضباط و أعوان الشرطة القضائية:

-مفتشي التعمير
-أعون البلدية المكلفين بالتعمير
-موظفو إدارة التعمير و الهندسة المعمارية

ملاحظة

- 1- يؤدي الموظفون المؤهلون اليمين الآتية أمام المحكمة المختصة "أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق و أن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي."
- 2- تحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين قانونا وكذا إجراءات المراقبة عن طريق التنظيم.

المطلب الثالث: المظاهر الماسة بالعمران و اثارها.

الفرع الاول : المظاهر الماسة بالعمران :مما نراه من واقع معاش في الحياة الميدانية من مظاهر ماسة بالعمران رغم المجهودات الجبارة التي تحاول الدولة بذلها في هذا مجال من أجل حث المواطنين على الامتناع عن الإخلال بالموارد الطبيعية وبالحياة الجماعية بصفة عامة وباعتبار مهام الاجهزة الامنية التي هي طرفا في هاته المعادلة الاجتماعية الذي أصبحت فيه العادة السلبية المخالفة للعمران مقننة اجتماعيا فلا يمكن انتظار المعجزة للحل في هذا المجال.

و إذا أردنا معرفة الأسباب والعراقيل التي أدت إلى تسجيل نقص كبير في مردود شرطة العمران في هذا المجال فهي عديدة أهمها عدم قيام الإدارة بدورها الفعال وعدم قدرة الدولة على توفير السكن رغم انتهاجها لعدة طرق من أجل توفير أكبر عدد ممكن من السكن الاجتماعي والترقوي و التساهمي هذا من جهة ومن جهة أخرى تعدد المهام لوحدات الدرك الوطني في الميدان أدى إلى إهمال هذا الجانب الحساس إضافة إلى نقص الخبرة بالنسبة لبعض الأفراد و جهلهم لقوانين العمران، كما أن الانتشار الكبير لظاهرة البناءات الفوضوية والتعدي على الملكية العقارية أدى بأفراد المؤسسة في غالب الأحيان إلى تفادي معاينة الجرائم المرتكبة في هذا المجال وحتى البحث والإعلام عنها و ينظرون اليها كأنها تصرف عادي.

أما الجرائم والمخالفات الأخرى والخاصة بالقطاعات التي لها علاقة بالعمران كقانون البيئة ، قانون المياه، فتركت للمفتشين الإداريين المختصين.

كما أن التعديلات المتكررة للقوانين وفي فترة زمنية قصيرة مقابل تعدد ميادين عمل وتدخل هاته الوحدات في مهام متعددة خاصة بها ، أدى إلى تخلي بعض منها خاصة الخلية الأساسية ألا وهي الفرقة الإقليمية للدرك الوطني و مصالح الامن الحضري على المهام التقليدية لها ألا وهي المراقبة العامة والدائمة للإقليم والتي من خلالها يتم معاينة مختلف الجرائم الماسة بالعمران وما أكثرها خاصة بالمناطق الريفية والحضرية.

ضف إلى ذلك العشرية السوداء التي عرفتها البلاد و التي كان لها التأثير الواضح في تراجع الاهتمام بميدان العمران ومع تشجيع الدولة في بعض الأحيان إلى نزوح المواطنين من الجبال إلى المناطق الحضرية من أجل توفير الأمن لهم مما أدى إلى خلق تجمعات سكنية تفتقر إلى أدنى مقياس عمراني واضح صعب التعامل معها بعد تحسن الحالة الأمنية هذا من جهة ومن جهة أخرى غياب التنسيق بين مختلف القطاعات التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع العمران في ظل انعدام قوانين تضبط هذا التنسيق لتتكامل الجهود لتحقيق نسيج عمراني مبني على أسس ومعالم واضحة لذلك ومع التنظيم الحالي للفرقة الإقليمية وبأعباء الخدمات المسندة لها يوميا الإدارية منها العملياتية فلا يمكن تحقيق الأهداف المستقبلية المرجوة في هذا الميدان. الفرع الثاني : اثار المظاهر الماسة بالعمران :كل هاته الظروف و المؤثرات كانت وراء نشات علاقة بين العمران و وحدات الشرطة من خلال تصخير موظفي المؤسسات الامنية المؤهلين قانونا لمعاينة والبحث

والتحري عن المخالفات التي ترتكب في مجال العمران وإثباتها بمحاضر وكل هذا في إطار ممارسة الشرطة

الإدارية وعلى هذا الأساس تظهر المسؤولية التي تقع على عاتق المؤسسة في مواجهة الجرائم والتصدي لها

والوقاية منها وبحكم تواجد أفراد أو وحدات السلاح عبر كامل التراب الوطني أصبحت تمثل الواجهة لدى

الرأي العام في جميع الجوانب وعليه لا بد من مواكبة التطور المستمر من كفاءات ووسائل مادية متماشية مع متطلبات الواقع المعاش.

نظريا يحق لضباط وأعوان الشرطة القضائية للبحث والتحري ومعاينة جرائم العمران المحددة قانونا إلا أنه عمليا وميدانيا هناك نقص كبير في تدخل هؤلاء في هذا الميدان ويظهر جليا في الإحصائيات الواردة عن المصالح الامنية:

أ- قيادة الدرك لسنوات 2003، 2004 و 2005 حيث سجلت وحدات الدرك عبر كامل التراب الوطني في السنة الأولى 11 جنحة مع توقيف 15 فرد أما السنة الثانية فقد تم تسجيل 06 جنح مع توقيف 06 أشخاص لترتفع في السنة الثالثة إلى 35 جنحة موزعة على 11 ولاية مع توقيف 35 شخص¹ (أنظر الملاحق رقم 01،02)

أما فيما يخص إعطاء يد المساعدة التي قدمتها وحدات الدرك الوطني لمختلف السلطات الإدارية خلال سنة 2005 فقد بلغت 31 مرة مع تسجيل في نفس السنة تهديم 726 بناية بدون رخصة.

ومن خلال هذه الإحصائيات للثلاثة سنوات الأخيرة رغم صدور القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2005 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990.

ب- المديرية العامة للامن الوطني : في سنة 2011 تم تسجيل 1950 مخالفة تخص البناءات الفوضوية كما تم انجاز 3563 تقرير ارسل الى المصالح المختصة بالعمران، حيث ارتفع نشاط شرطة العمران لحماية جمال و نظافة مدننا خاصتا خلال 06 سنوات الاخيرة حيث تم تسجيل ازيد من 6000 مخالفة تهديم مست 24 الف بناء بيت فوضوي و هدم 21 الف بناء بدون ترخيص و هدم 953 بناء غير شرعي².

يتجلى النقص الكبير في هذا الميدان بالنظر إلى عدد الوحدات المتواجدة عبر كامل التراب الوطني مقابل استفحال ظاهرة البناءات الفوضوية التي لم تراعى فيها أدنى المقاييس الخاصة بالعمران ناهيك عن الانتشار الكبير للبيوت القصدية.

ر.بوعلاق،رائد الدرك الوطني، بحث الجانب التشريعي و دور شرطة العمران،2015،ص 49¹
تاريخ التصفح 2017,05,10 على الساعة 22 ليلا. www.dgsn.dz الموقع الالكتروني للامن الوطني²

و تعمل وحدات شرطة العمران و حماية البيئة بموجب عدة نصوص قانونية و تنظيمية،
تتمثل مهامها في السهر على تطبيق القوانين و التنظيمات في مجال العمران و حماية
البيئة و كذا مد يد المساعدة في اطار احترام النصوص التشريعية و التنظيمية في مجال
التطور العمراني و حماية البيئة و السهر على جمال المدن و التجمعات و الاحياء.

و تفرض شرطة العمران و حماية البيئة في تدخلاتها الميدانية رخص البناء لكل اشكال
البناء مع سهرها على تبليغ السلطات المختصة عن كل اشكال البناء الفوضوي و السهر
على احترام الاحكام في مجال الملصقات المنصوص عليها فيما يخص البناءات و فتح
الورشات و محاربة كل اشكال البناءات الفوضوية و الاحتلال غير شرعي للاراضي و
الطرق العمومية و محاربة كل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على البيئة و النظافة و
الصحة العمومية و تحرير المحاضر ضد المخالفين بعد المعاينة، بالاضافة الى السيطرة
على الميدان بالدوريات و عملية المراقبة.

المبحث الثاني: البناء الفوضوي تاثيره و طرق مواجهته

إن العمران بقدر ما يمثل مظهر حضاريا في تاريخ الشعوب والدول، و يؤسس
لحضارتها بشكل

متطور، ويعطي الانطباع الأول حول مدى تمدن إنسان ذلك المجتمع، وانغماسه في اليات الحضارة حديثة وتحكمه في أداوتها بقدر ما يكون المظهر الأول لتخلف المجتمعات، وانحدار ذوقها الحياتي اذا ما شابهته فوضى البناء و مساوئه المعروفة من مختلف انواع التعديات و الارتجالية، عدم اكتمال البناء التي اصبحت الطابع المميز لاغلب مدننا بما فيها المدن الكبرى.

المطلب الاول: مفهوم البناء الفوضوي و انواعه

الفرع الاول: مفهوم البناء الفوضوي: يعد مصطلح البنا الفوضوي من المصطلحات الحديثة التي كُتبت إلى الساحة الاستعمال و الاستخدام بشكل واسع ، وذلك عندما يتعلق الامر

بالبنايات التي تتنافى و المقاييس العمرانية و الجمال البيئ¹.

و هو ذلك البناء المتواجدة على مشرف المدينة على شكل احياء مشييد بعد اخيار مواقع جغرافية معينة لها المتمثلة في المحيط العرمانى كما انها مبنية على اراضي ملائمة و بعيدة عن مجال المراقبة الادارية لها حتى و لو كانت هاته البنايات غير صالحة للسكن، غير لائق لا تتوفر على الجهيزات الجماعية كالماء و الكهرباء و شبكة الصرف الصحي لذا اصحابها محرومون من منافع الحياة، تعتبر بنايات هشة لا تتوفر على ادنى معايير البناء ، كما ان المشاريع الاستثمارية و التهيئة غير موجهة لها لكون ليست محل اهتمام السلطات المحلية كالبديية.

هاته البنايات الفوضوية اصبحت تشكل ظاهرة اي حاجثة او واقعة يمكن مشاهدتها بالعين المجردة و الاحساس بوجودها و اثارها كالجريمة و ازدحام السكان، هو ذلك البناء الذي يتشكل من مواد اي كان نوعها اسمنتا، جبسا، جيرا، حديدا .

المقصود بالبناء الفوضوي هو النمط² الذي ينجز دون احترام القواعد التشريعية و التنظيمية السارية المفعول و المنظمة و الضابطة لنشاط او حركة البناء و التعمير سواء بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء او بعدم الالتزام باحكامها اثناء تنفيذ او عدم امكانية الحصول على شهادة المطابقة و من خلال ماسبق يقصد بالبناء الفوضوي تلك الافة المتعددة الجوانب المتنامية في بعدها الزماني و المكاني نتيجة تغليب المصلحة الخاصة عن العامة العمرانية المشوهة للنسيج العمراني بسبب مخاللة الحصول على رخة البناء .

الفرع الثاني: انواع البنايات الفوضوية

أ- السكن القصديري: هاته التسمية التي تعتبر اكثر شيوعا و عوفويتا للاستعمال مما يدل على فقام هاته الظاهرة على محيط المناطق الحضرية ، ذلك أن الافراد اتجهوا الى انشاء بنايات و استغلوها كاسكنات معتمدين في تشكيلها على مواد و صفائح من القصدير التي تبديل لهم و سيلة عملية للاسراع في انشاء السكنات للاستقرار بها ، و على العموم هاته السكنات لا تتعدى غرفتين و تتميز بالضيق الشديد مع انعدام التهوية و عدم احترام مواصفات و تقنيات البناء، شملت فضاء على الهواء الطلق يستعمل من اجل دورة المياه و الطبخ كما ان بيانها

تكوشت كمال، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، (مذكرة ماجستير)، كلية الحقوق،¹ جامعة باتنة، 2008/2009، ص6

نجاة شوشاني عبدة، تأثير البناء الفوضوي على الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري، (مذكر² ماستر)، جامعة الوادي، الجزائر، سنة 2015، ص 10

غير محكمة و ذات ارضية غير لائقة كما بها شبكة ماء و كهرباء مربوطة بصفة عشوائية
بالإضافة الى الممرات الضيقة و الملتوية جدا و انتسح لمرور شخصين في نفس الوقت¹ديلمي
عبد الحميد، دراسة لواقع الاحياء القصدية، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين
مليلة، د.ط، 2007، ص 18، كما انها لا تتوفر على ظروف الحياة من تهوية، دون احترام
واجهات الدخول، يحاذيها اسطبلات الحيوانات.

ب- البناء الفوضوي: ان هذا المصطلح هو الاكثر شمولاً، لكونه يرسم فكرة اولية تصويرية
بشان هذا الموضوع حيث من خلاله يتبادر للذهن عدة مباني متناثرة بشكل عشوائي حول
المناطق الحضرية دون انسجام يتماشى و مقاييس العمرانية التي تؤهلها لتكوين مدينة او
قرية²

ج- البناء المحظور: ان مصطلح الحضر هو مفهوم واسع الاستعمال في جانب السلع و المخالفات
التي تعاينها مصالح الجمارك من خلال السلع المتداولة فالمحضور هو ماله علاقة بغير
المشروع و هذا ما نلاحظ في تشييد البنيات بطريق محظورة اي في اماكن غير مشروعة
للاستعمال كالممتلكات العقارية التابعة للدولة و عدم اتخاذ السبل القانونية في انجاز هذا النوع
من السكنات نظرا لمخافها لمعايير التعمير و القوانيين السارية في هذا الشأن، بالإضافة الى
ان الحظر يقترب من مفهوم الديني المنمثل في التحريم و يبتعد عن المجال القانوني³.

د- البناء غير قانوني: يعتمد في هذا المصطلح على القانون كما معيار في لتحديد طبيعة البناء ،
منها القوانين المتعلقة بالبناء و التعمير فكل بناء مخالف لهذا المعيار يعد بناء غير قانوني ،
لكون طابع الشرعية منحدر من اصول القانون و مبادئه فلا تفرقة بين مصطلح غير
الشرعي و غير قانوني¹.

من خلال دراسة للمراجع القانونية الجزائرية فاننا لانجد نصوص تشريعية و تنظيمية
تتطرق الى مصطلح البناء الفوضوي ، الا ما تم ذكره في النعيمة الوزارية المشتركة
المؤرخة في 13 اوت 1985 و التي جاءت بعنوان معالجة البناء غير المشروع، التي تبين

¹ديلمي عبد الحميد، دراسة لواقع الاحياء القصدية، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين

مليلة، د.ط، 2007، ص 18.

²بن عبيد عبد الحفيظ، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، دار هومة، للطباعة و النشر و
التوزيع، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2006، ص 23.

³لقدوعي اسماعيل، البناء الفوضوي في الجزائر، من جهة نظرة القانون، (مذكرة نهاية التكوين قضاة)، مدرسة
العليا للقضاء، دفعة 16، لجزائر، 2005/2008، ص 6

بني مجلس الدولة هذا المصطلح في القرار رقم 164638 المؤرخ في 03/05/99. نقلا عن لقدوعي¹
اسماعيل، المرجع نفسه ص 6

انماط البناء القانوني و الية تسويته، حيث تم استخدام تسمية البناء غير مشروع تعبيراً عن البناء الفوضوي .

لما سبق ذكره نجد ان تسمية البناء الفوضوي هي التسمية الاكثر شيوعاً في مجال وسائل الاعلام و الخطابات السياسية و الممارسات الادارية اليومية، هذه التسمية تعبر بكل وضوح عن حالة و ظاهرة البناءات المخالفة الاطر القانونية للتعمير .

لذا تم الاخذ بهاته التسمية لكونها الاقرب للمعني من التسميات الاخرى ، لكون معناها يشمل جميع معاني و ابعاد التسميات الاخرى ² .

المطلب الثاني: انتشار ظاهرة البناء الفوضوي و تأثيرها على العمران

الفرع الاول: ظاهرة انتشار البناء الفوضوي

تعد مرحلة الثمانينات من المراحل الحاسمة في تاريخ البناء والتعمير ، حيث عرفت خلالها الجزائر تزايد كبير في مجال السكن والمنشآت الصناعية والتجارية و أمام ضغط النمو الديموغرافي و تدهور الحالة الأمنية ظهرت إلى العيان البناءات الفوضوية في معظم المدن الجزائرية وازدادت البيوت القصديرية الخالية من كل المقاييس التنظيمية و انتشرت البناءات الغير شرعية.

من جراء هذه الحالة بدأت الأراضي الزراعية المحيطة بالمدن في التقلص نتيجة الاجتياح المتزايد لعمليات البناء الفوضوي والتي أثرت بشكل سلبي الجانب الفلاحي وكذا على النسيج العمراني هذا من جهة ومن جهة أخرى توسع المدن إلى محيطها الخارجي بدون الأخذ بعين الاعتبار قواعد التعمير والبناء شكل عائقاً أمام المجهودات للتخطيط الحضري والتحكم في المساحات الحضرية وذلك رغم وجود ترسانة هائلة من القوانين التي تسيّر هذا المجال، إلى جانب هذه الأوامر و المراسيم التشريعية المتعاقبة و المنظمة لهذا الميدان في مختلف المراحل التاريخية للبلاد و التي تناولت في مجملها الكيفيات القانونية والتقنية الى جانب آليات تنفيذ هذه القوانين أصبح من الضروري وضع جهاز رقابة صارم ، تناط إليه مهمة مراقبة مطابقة الأشغال للحد من البناءات الفوضوية.

غربي ابراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر،(مذكرة ماجستير)،كلية الحقوق، جامعة 2
الجزائر،2012/2001،ص07

ان الجزائر تحضر نفسها لمرحلة ما بعد البترول ، وفقا استراتيجية واضحة تقوم على توفير البيئة، المناخ القانوني و البيئي لانجاح سياسة التنمية للاعتماد على الثروات العقارية لما له علاقة بالتوجه الاقتصادي والاستثماري و طالما ان العقار يتحكم الى حد كبير في تحقيق و تجسيد هاته السياسة، نجد استنزاف للعقار سواء الفلاحي او الصناعي و السياحي و العمارني بالبناء الفوضوي ، هذا مايؤثر سلبا على المحيط العقاري العمران بصفة عامة.

الفرع الثاني: اثار البناء الفوضوي على العقار .

أ- اثار البناء الفوضوي على العقار الفلاحي و الصناعي
لقد اخذت قضية انشاء و تطوير المناطق الفلاحية و الصناعية حيزا كبيرا من اهتمام الدول، نظرا لأهميتها في عملية التنمية و دورهما في تحقيق الاستقرار و التوازن، عبر كل المناطق بحيث اصبحا يشكلان اداة لاغنا عنها في تشجيع الاستثمار ، الا انه لوحظ مؤخرا عن تزامم للبناءات الفوضوية على الاوعية العقارية المعدة لذلك مما اثر على الاقتصاد¹.

يعد العقار الفلاحي في الجزائر احد القضايا الجوهرية لتطور الاقتصادي و الاجتماعي للبلاد، حيث يعرف المشرع الجزائري الاراضي الفلاحية طبقا لنص المادة 04 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم بالامر رقم 25/26 المؤرخ في 25¹/09/1995 ، التي جاء فيها " الاراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل ارض تنتج بتدخل الانسان سنويا او خلال سنوات انتاجا يستهلكه البشر او الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله " حيث منع المشرع تحويل الاراضي الفلاحية الى اراضي قابلة للتعمير إلا بنص قانوني أو تنظيمي ، هذا مان نص عليه قانون التهيئة و التعمير 90/29 ، وفقا المادة 35 " البنيات ذات الاستعمال السكني في الاراضي الخصبة جدا أو الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الاشكال و الشروط التي تحددها الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء .

نجة شوشاني عبيدي، ت اثير البناء الفوضوي على الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري، (مذكرة¹ ماستر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الواد- الجزائر، 2014/2015، ص51

د.مولود ديدان، القانون العقاري، دار بلقيس دار البيضاء-الجزائر، سنة2012، ص166¹

ولا تسلم هذه الرخصة إلا للمالك أو الحائزين أو الشاعلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية"

يتضح ان اقامة اي منشأة اساسية او بناء بهدف الاستغلال الزراعي او السكني مرتبط بضرورة رفع الطاقة الانتاجية و زيادة النشاط للمستثمرة.

فالمعيار المعتمد هو المعيار الموضوعي، لان الاهتمام يرجع لمدى حاجة الارض و ليس الشخص² و تلبيةا للطلب المتزايد عن السكنات ادى و لايزال يؤدي الى ضياع مساحات شاسعة من الاراضي الزراعية ليس لخدمة الارض و انما لسد حاجيات المواطنين من السكن و هذا ما شكل نزيف في الوعاء العقاري لا يتماشى و الطموحات الفلاحية .

- اما سياسة الانفتاح الاقتصادية التي انتهجتها الجزائر منذ سنة 1990 ، خاصتا منها اللتوجهات الاستثمارية التي تتطلب تشجيعه³ خلال استغلال الثروات الوطنية و جلب رؤس الاموال و الانتاج الوطني.

بحيث بادرت الى ترقية الاستثمار بتنظيم و محاولة توفير المواقع العقارية المناسبة و المهياة لاستقبال النشاطات الصناعية بهدف تلبية الحاجات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين و الخواص، وطنيين أو اجانب.

وردت عدة تسميات للعقار الصناعي، فسمي ايضا العقار الموجه للاستثمار و العقار الاقتصادي، الا انه لا يوجد تعريف شامل له و بعد صدور الامر (11/06) المؤرخ في 30/08/2006 ، الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع إستثمارية¹ و في مادته الثانية

كمال محمد امين، دور الضبط الاداري في تنظيم حركة البناء و التعمير "رخصة البناء نموذج،(مذكرة² ماجيستر)،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة تلمسان،2011/2012،ص 70
حجازي محمد، اشكاليات العقار الصناعي و الفلاحي و تاثيرها على الاستثمار بالجزائر،مجلة الواحات و³ الدراسات،جامعة معسكر،العدد السادس عشر،2012،ص 317

الامر رقم(06/11)المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن¹ الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع إستثمارية،ج.ر عدد53 المؤرخة في 30/08/2006.

حصر المناطق التي تدخل ضمن نطاق العقار الصناعي و ذلك بمفهوم المخالفة و التي جاء فيها:

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات و مناطق التوسع و الموقع السياحية و الضرورية لانجاز برامج استثمارية تدخل مخطط تنمية السياحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات البحث عن المحروقا و استغلالها
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية.

و بالتالي فان جميع العقارات غير التابعة للاراضي السابقة فهي تدخل ضمن تصنيف العقار الصناعي.

ان طرق استغلال العقار الصناعي في الجزائر تعتمد على نوع من العقود و المتمثل في عقد التنازل الذي ينقل الملكية لاصل المشتري بصفة كلية و شاملة بمفهومها التقليدي المعروف في القانون المدني.

ولكون العقار الصناعي يشكل عاملا مهما في تحقيق الاستثمار الا انه يعد من العقبات التي تواجه المستثمرين ميدانيا ، نظرا لصعوبة الوصول اليه، لكون ان الوعاء العقاري المخصص للصناعة اكتسحته البناءات الفوضوية مما جعله من المعضلات المطروحة من قبل المستثمرين في الجزائر لندرته و عدم توفر الاوعية المخصصة لذلك التي تتطلب مساحات شاسعة مهيئة للاستيعاب الأنشطة الاقتصادية.

يعاني العقار الصناعي من نقص كبير نتيجة احتلال البناء الفوضوي لهاته الاراضي عن طريق التعدي الواقع من طرف السكان بالبناءات نظرا لازمة السكن او عدم الاستغلال و اهمال الاراضي، مما يؤدي الى اصطدام المستثمرين لانعدام العقار الصناعي لتنفيذ مشروعه، مما ادى الى عزوف الكثير من المستثمرين عن اطلاق خطط استثمارية فحمة نتيجة هذا المشكل¹

ب- اثار البناء الفوضوي على العقار السياحي

أن الكثير من الدول اهتمت بالسياحة في هذا الحصر لكونها تساهم في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و تسعى الى تطويرها ، على عكس ما نراه في الجزائر التي تتوفر على الموارد السياحية الهامة المفروض تستغل كبديل عن الثروة البترولية و الركود الزراعي في الدخل و الانتاج، بالرغم من الخطة الوطنية المنتهجة و المتمثلة في ادراج السياحة لوجهة التنمية ، فانها لم تحظى بنفس القدر من الاهتمام مع القطاعات الاخرى ، إلا انها تنفطنت في السنوات الاخيرة الى اهميتها و ادركت انها ضرورة حتمية

للنهوض بالاقتصاد الوطني².

لكون قطاع السياحة اصبح ذوا اهمية قصوى يعتبر من القطاعات الرئيسية في البناء الاقتصادي، لكونها ثروة مستمرة و مؤشرا من المؤشرات التقدم الحضاري و التاريخي و الثقافي و الاجتماعي، حيث حيث وجدت الكثير من الدول في استثمار قطاع السياحة³ بديلا استراتيجيا في استغلال مواردها السياحية و بشكل يتضمن ديمومتها و يغنيها عن الاعتماد على مصادر الطاقة الاخرى كالبترول، و على هذا الاساس سعت الحكومة الجزائرية للاهتمام بهذا القطاع و أصدرت تشريعات متعددة تناولت النظام القانوني لاستغلال العقار السياحي.

يعرف العقار السياحي على انه ذلك العقار موجه للاستغلال المرافق و المراكز السياحية ، حيث نجد انه اعيد النظر في مفهوم العقار السياحي على انه يضم المناطق السياحة التي ي مناطق توسع سياحي (منطق ذات مناظر و اقليم يتميز بخصوصيات طبيعية، ثقافية بشرية) أو مواقع سياحية (كل منظر يتميز بجاذبية سياحية) أو محميات سياحية (جزء من موقع سياحي غير قابل للبناء يستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على المؤهلات الطبيعية أو الثقافية و الاثرية) و الشواطئ المتمثلة في الشريط الساحلي.

ج- اثار البناء الفوضوي على العقار السياحي

إن البناء في العقار السياحي ينفرد باحكام خاصة مغايرة لاحكام البناء في غير العقار السياحي ، حيث تتجلى هاته الخصوصية في الحصول على ترخيص مسبق رخصة البناء داخل المناطق السياحية ، و كذلك لاراي مسبق إجباري من الوزارة المكلفة بالسياحة، بلاضافة الى رائي الوزارة المكلفة بالسياحة إذ اشتملت المناطق المصنفة كمناطق سياحية على مناطق مصنفة كمعالم اثرية.

و قد بلغ الاهتمام بالعقار السياحي الى حد المنع المطلق لبناء فوقه ، نظرا للوظيفة التي تؤديها كل منطقة سياحية ، حيث قالت وزيرة البيئة و الاقليم بخصوص ظاهرة البناء الفوضوي لعقارات السياحية بالقرب من الشواطئ و التي شيدها الجزائريون في السنوات الاخيرة ، ان كل من يحاول استعمال الغش في بناء هذه العقارات ، و عدم تطبيق القانون الذي ينص على ضرورة ترك مسافة 300 متر عن الشاطئ مصيره الهدم، و هو ماتم فعلا

سعد يحي، مساهمة قطاع السياحة في تحقيق التنمية الاقتصادية حالة الجزائر-، مجلة كلية بغداد للعلوم² الاقتصادية الجامعة، جامعة مسيلة، العدد السادس و الثلاثون، 2013، ص 111

صباحي ربيعة، شروط استغلال العقار السياحي في الجزائر، من اعمال الملتقى الوطني "الاستثمار العقاري في³ الجزائر يومي 11 و 12 ديسمبر 2013"، جامعة الوادي، غير منشور، ص 1

في العديد من المدن الساحلية بحسب الوزيرة .

وجاء القانون رقم (02/02) المؤرخ في 02/05/2002 ، المتعلق بحماية الساحل و
تثمينه¹ ليقدم البناء في المناطق السياحية بشكل يضمن الاستغلال العقلاني للعقار السياحي
الموجه للاستثمار، حيث شرعت السلطات المحلية لمدينة وبامر من السيد/ والي ولاية
وهران سنة 2015 في عملية هدم مست بناءات فوضوية على مستوى كل من شواطئ سان
روك و تروفيل بدائرة عين الترك ، وهي بنايات شيدت بطرق غير شرعية من خلال تسييج
بعض الاكواخ بمحاذاة الشواطئ، بحيث تواصلت العملية نزع كل البنائيات التي تشوه
الكورنيش الوهراني الذي يتربع على مناظر خلابة قرم من اهميتها بالبناءات الفوضوية.

كون الشريط الساحلي يعتبر منبر هاماً و قبلة للسواح و الزوار من داخل و خارج الوطن،
حيث باتت البناءات الفوضوية تحاصر مختلف ضواحي الولاية¹.

ان عملية تطهير الشريط الساحلي و خاصتنا الشواطئ من البناءات الفوضوية لقت ارتياح
كبير من قبل عشاق البحر ، حيث ان البنائيات الفوضوية تعرقل وظيفه العقار السياحي و
تضعف من قيمته مما يؤدي الى عزوف السياح عن زيارة المناطق السياحية بالجزائر.

د- اثار البناء الفوضوي على العقار العمراني:

إن تحديد الاطار العمراني و فق ما يتمشى و الترقية العقارية، يتجلى أساسا من خلال
الخدمات الانشائية و العمرانية في مجال التخطيط للمدن و تنظيمها عمرانيا، و اقامة
المشاريع ذات المنفعة العامة من خلال إزالة النفايات و تعبيد الطرقات و إقامة
الأرصعة... الخ.

من خلال إحداث تشويه للصورة الجمالية للمدن يتظهر جليا تاثير البناءات
الفوضوية على للعقار العمراني ، بسبب انعدام القيمة الجمالية لها في تصميم المباني
السكنية و طريق هندسة الطرق و ما جاورها و انعدام المرافق المحسنة لها.

هذا النوع من المظاهر المساة بالعمران من بناءات التي تنامت في الاونة الخيرة
تسببت في تشكيل نسيج عمراني غير متناسق يفتقر الى ادنى شروط التعمير، الامر الذي
خلق فوضى عمرانية ، بعيدة كل البعد عن توجهات ادوات التهيئة و التعمير او مخططات
شغل الاراضي ، مما فقد الانسجام بين النسيج العمراني الحضري القديم و الجديد، لكون

جريدة رسمية عدد رقم 10 المؤرخ في 12/02/2012¹

¹ الموقع الإلكتروني، تاريخ التصفح 18/05/2017 الساعة 18:15 <http://alwaslonline.com>

خلق ضيق و اختناق داخل الاحياء مما صعب عملية تهيئتها²

إن حركات البناء الفوضوي لا تعير المصلحة العامة و العمرانية اي اهتمام و ذلك لتغليب المصلحة الخاصة من جهة و فقدانها للعوامل و مقومات الذوق و الحس الحضري من جهة اخرى ،مما يترتب عنها ضرر مادي للنسيج العمراني و يتمثل في المسماس بالجمال الطبيعي و الهندسي و اخطار التموغ السيئ للبنىات و التلوث الصناعي و الصحي .

لقد ادى البناء الفوضوي الى تدهور مستوى المرافق في المدن الجزائرية، التي اصبحت طاقاتها محدودة لمواجهة تزايد عدد السكان الناتج عن النمو الديمغرافي و هجرة المكثفة ، ما ادى الى عدم قدرة المدن على تلبية الحاجات العادية للسكان، فانتشار هذه البنىات وسط المناطق السكنية حال دون إنشاء سكنات جديدة لحل ازمة السكن من طرف الدولة مع عدم التزود بالمرافق و الهياكل الضرورية ،حيث ظاهرة البناء الفوضوي صاحبها ظاهرة اختناق ازمة المرور و عدم تطور الطرق لتلبية متطلبات هذه الحركة التي وقف البناء الفوضوي عائق في تطورها.لم تسلم المساحات الخضراء المتواجدة داخل العقار العمراني من اعتداءات البنىات الفوضوية من خلال الاستحواذ عليها و بناءها و ما ينجر عن ذلك الوظيفة البيئية الجمالية لها.

إن اكتساح البناء الفوضوي للعقار العمراني انتشر بحد كبير في اغلب المدن الجزائرية ، كما امتد الى انتشار العقارات الصناعية الى داخل المدن التي اصبحت تهدد الصحة العمومية من جراء مخلفات النفايات و التلوث البيئي بالروائح الكريهة التي تنبعث من المصانع و اصبح يشكل خطر على اراضي المواطنين المجاورة لهم ،بسبب المساحات العمرانية التي تحتلها و التي كان من المفروض استغلالها لحل المشاكل التي يعاني منها العقار العمراني¹.

كشكش نورة، الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي،(مذكرة ماستر)،كلية الحقوق، جامعة 2 ورقلة،2013/2014 ص 15

<http://www.alittihad.ae/details.php?id> الموقع الإلكتروني، تاريخ التصفح 19/05/2017 الساعة 22:25¹

- حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف بقائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية، أو السياحية، أو الثقافية أو الطبيعية.

- حماية البناءات المجاورة إذا كانت البنايات المراد هدمها تمثل سند لهذا الأخرى.

لمواجهة ظاهرة البناء الفوضوي وحتى يتسنى للاجهزة الدولة الوقوف على مدى تجسيد و اطفاء الشرعية و احترام القوانين في عملية التعمير فرض اليات و قواعد رقابة على البناءات و اصر على احترامها و معاقبة المخالفين ، بحيث تعتبر هاته قواعد موضوعية تتعلق بالأرض القابلة للتعمير و مقاييس البناء كحد أدنى من القيود و الالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد أو البناء أو في حالة غياب أدوات التعمير أي قبل اعتمادها و المصادقة عليها قانونا.

ان نتيجة عدم تنمية المناطق الريفية و التجمعات السكنية الصغيرة و المدن الداخلية من حيث التجهيزات الاساسية و الخدمات المتنوعة التي يحتاجها الفرد في حياته اليومية أدى الى نشوء اختلال بين الريف و المدينة و التجمعات السكانية و مقرات الولاية و بين المدن الداخلية و المدن الساحلية تولد عنها اسباب عامة و خاصة لنشوء البنايات الفوضوية القصديرية و التي تتمثل في:

أ- الاسباب العامة.

هناك اسباب تعد غير المباشرة ، هي التحرك من الخلف لتنامي ظاهرة البناء الفوضوي في مختلف مدن الجزائر و تتشكل من :

01- قصور سياسة التنمية المتبعة ، حيث ان الجزائر اتبعت المنهج الاشتراكي كخيار للخروج من حلقة التخلف فكان التخطيط المركزي هي الالية و التصنيع السريع هي سياسة، فتسبب في تسريع ظاهرة التحضر و تشجيع المدن بالسكان.

أ-ظاهرة تشعب المدن الكبرى : ان ظاهرة تشعب المدن الكبرى كانت نتيجة التحولات الاقتصادية التي شاهدها البلاد اوجدت عوامل جذب قوية في الاقاليم العمرانية و المدن الكبرى في الشمال و المتمثلة في المصانع و ورشات الاشغال الكبرى من جهة و من جهة اخرى ساهمت في بروز عوامل طرد في القرى و الارياف و المناطق النائية التي اصبحت تعاني من ركود في مجال التنمية .

هذا الامر الذي ادى الى تحريك ظاهرة الهجرة الريفية نحو المدن ادت الى سوء التوازن بين التزايد السريع لعدد السكان في المدن وجمود حظيرة السكن الحضري ، وبسبب هذا الاختلاف ادى الى تواجد مظاهر الاحياء القصدية مع استمرار و انتشارها بشكل سريع حول المد¹.

ب- ظاهرة تشبع المدن المتوسطة و الصغرى: ان هاته المدن بالرغم من صغر حجمها الا انها تعاني حاليا من ظاهرة النزوح الريفي ، بحيث اصبحت تنمو بكثلى رهيب على حساب الاراضي الفلاحية و الاراضي الغير صالحة للبناء ، معرضتا لجميع الاخطار الطبيعية بطريقة فوضوية وسريعة ، عزجت المصالح الادارية و الجماعات المحلية عن ايقافها و التحكم فيها ، مما اسرع في وتيرة التوسع العمراني الصلب لسد حاجيات السكن و لو بكريقة فوضوية مخالفة للقانون .

ج- فشل مخططات التعمير المعتمدة قبل 1990: تجسد هذا الفشل لهاته المخططات من حيث والجود و الفعالية فالفشل من حيث الوجود النظري او الميداني ، بحيث نجد ان الجزائر اعتمدت منذ الاستقلال مخطط التعمير الموجه و مخطط التعمير المؤقت كوسيلة لتنظيم العمراني و أستمرو العمل بهذين المخططين الى غاية 1990، حيث استبد بمخططات عمرانية اخرى.

كما لاحقه فشل من حيث الوجود الميداني ،تم استبعاد تطبيق محتويات المخططات السالفة الذكر على ارض الميدان و ظل استمرار العمل بفكرة محاضر اختيار الارضية لتعيين اماكن تثبيت و توطين برامج مشاريع التنمية مما يعني ذلك توسعة عمرانية فوضوية بمعنى الكلمة، حيث يتم اختيار و تعيين الاراضي هكذا بدون اي مرجعية علمية سليمة، حيث تخضع هذه الاختيارات فقط لاملاءات انية و ظرفية و سياسية يغلب فيها عادة القرار الاداري على القرار التقني.

بالاضافة الى ماسبق نجد كذلك ان هاته المخططات بالاضافة الى الفشل النظري فقد صاحبه كذلك فشل من حيث الفعالية ،بحيث كان في اغلبيتها قصيرة المدى و احادية البعد و يشوبها اللاتشاور ،نجدها كانت تقتصر على بعد واحد هو توسعة المدينة بالنسبة للاراضي المجاورة لها دون الاخذ بعين الاعتبار لبعدها فالتخطيط حتى تكون فعالة.

اي يفترض ان يكون المخطط شاملا لايفض بين قلب المدينة و أطرافها لان المدينة كيان متكامل،وبهذا المخطط يجب ان ينطلق من قلب المدينة الى حوافها.ذلك بالقيام بعملية مسح كامل لطافة المساكن الموجودة بالمدينة من اجل معرفة ماهو صالح منها و ما هو غير صالح

ان تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 47.

في ضوء معايير عمرانية محددة مع اعطاء مخطط تفصيلي فيما يتعلق بتحديد المساكن القديمة قلبا و قالبا .

كما شاب هاته المخططات عيب انها كانت قصيرة المدى و البعد و النظر فيها لا يهتمان الا بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للمدينة الواحدة و لاتتناول هذه الاخيرة داخل اطارها الطبيعي و البيئي و لاينظم العلاقات بينه و بين باقي نقاط الوسط الاخرى الموجودة على مستوى المحلي و الاقليمي و لايراعي جوانب الانسجام و التناسق مع المراكز الحضرية المجاورة و بعبارة اخرى ان المخططات قصيرة البعد و النظر في المجال اللذان يعملان فيه إذ يقتصر على حيز المحيط العمراني للمدينة و هو مجال ضيق غير ان التوسعة العمرانية المنتظمة و الغير العشوائية تتطلب مجال واسع يوخذ ببعد اقليم كامل بلدية و يتمد الى كامل ربوع الوطن مرورا بالولاية، حتى تكون هناك مخططات ذات مقاييس تدرجية هرمية الترابط تتكامل فيما بينها مشكلة حالة مدنية للتوسع المراني الاقليمي نظامي ، و هذا ماتم تداركه في المخططات المنصوص عليها في القانون 90-29 .

لكونه اثر سلبا بالفشل عنصر اللاتشاور ، حيث نجد ان المخططات في رمتها جاءت مواكبة و متزامنة في التطبيق مع قانون الاحتياطات العقارية¹، و الذي يعطي كامل الصلاحية للبلدية للاستحواذ على جميع الاراضي المتواجدة في داخل المحيط العمراني مهما كانت طبيعتها و ادماجها ضمن محفظتها العقارية و التصرف فيها وفقا الوجهة التي تراها مناسبة، و في هذا الاطار فان اعداد هذين المخططي (pup^2-pud^3)، لايستدعي بالضرورة استدعاء الجمعيات و ملاك الاراضي المتواجدة داخل المحيط العمراني و ممثلي المجتمع المدني لغرض التشاور و اثناء محتوى المخططات ، بمفهوم اخر فان المخططات كالية تتجاوزتها الاحداث و اصبحت لا تتلائم مع المعطيات التوجه السياسي الحالي للبلاد القائم على الديمقراطية و التشاور و الشفافية و احترام الملكية الخاصة.

2- أزمة السكن: تعد ازمة السكن من بين الاسباب العامة الغير مباشرة التي تساهم بفعالية في تحريك مختلف انواع البناءات الفوضوية، و ذلك لعدم توازن بين العرض و الطلب و هذه الاخيرة هي بدورها نجمت لمسببات اخرى وهي :

أ- وعاء الطلب عن السكن : بشكل عام فان الطلب عن السكن و ارتباطه بالدخل الشهري الاسري يتوزع وفقا الحاجات الاستهلاكية التي تتطلبها الحياة العصرية و هاته الحاجيات نجد منها الحاجة الناتجة عن معدل النمو السنوي للمدينة بحيث التزايد الديمغرافي و الفارق بين عدد

نذير زريبي و اخرون، البيئة العمرانية بين التخطيط و الواقع الابعاد التخطيطية و التحديات الاجتماعية، مجلة العلوم الانسانية، جامعة قسنطينة، الجزائر، العدد الثالث عشر، جوان، 2000، ص ص 37-38

²Pud:plan d'urbanisme directeur

³Pup:plan d'urbanisme provisoir

الزيادات والوفيات من اهمل العوامل المرتبطة بتوفير عدد الوحدات السكنية ذلك بمرعة الفارق بينهما ، كما ان الحاجة الناتجة عن الاسر الحديثة التكوين و التي تحدث كل سنة بدافع رابطة الزواج و التي تبحث كل من هاته الاسر على سكن مستقل لها،بالضافة الى الحاجة الناتجة عن البناء الفوضوي ،باعتبار الحاجات السالفة الذكر تعد من العناصر الاساسية لطلب السكن باعتبارهما ناتج الحركة الطبيعية للسكن ،و عنصر البناء الفوضوي يشتمل انواع لايقبل اهمية عن هاتين الحاجتين ،ويعتبر عنصر دخيل عن المدينة و على نسيجها العمراني ،وهذا النوع المن البنيات يشكل نسبة كبيرة من السكنات لكونها تاوي عدد هائل من الاسر رغما انها غير لائقة و تعيسة لا تليق بمستعملها.

ب-عقبات العرض السكني :يتعرض العرض السكني الى مجموعة من السكنات و هي تتلخص في نقص بارمج السكن و سوء البرمجة و التنسيق و عدم كفاءة شركات الإنجاز،هذا ناتج عن نقص الاستثمار بسبب السياسة التنموية المنتهجة التي اعطت الأولوية لقاعات أخري كالصناعة و الزراعة باعتبارهما مفاتيح التنمية المستقبلية قصد القضاء على البطالة و الحد من النزوح الريفي الا ان فشل هاته المشاريع انعكس سلبا و نتج عنه بناءات فوضوية و خلال بالتوازن السكني ما بين الريف و المدن الكبرى ، لكون الصناعة جلبت اليد العاملة من الريف الى المدينة و ركوض القطاع الزراعي تسبب في النزوح نحو المدن الكبرى و خلق مشاكل اجتماعية جمة في مقدمتها السكن ،و ما صاحبه كذلك سوء البرمجة و التنسيق في برمجة المشاريع السكنية التي شهدت تزامم في رقع جغرافية محددة للعديد من الشركات و المقاولات البناء و التي اهملت عملية التهيئة كشق الطرق و الشبكات التقنية و المرافق الضرورية للحياة، هاته الاخيرة التي كان يعيب عنها عدم الكفاءة في الإنجاز سواء كانت عمومية او للخواص، طبقا للأحكام قانون الصفقات العمومية بعد عملية المناقصة .

من الملاحظ مما سبق ذكره من مسببات عدم موافق و العجز المسجل و الناجم عن العرض و الطلب عن السكنات بحيث ان نسبة الطلب أصبحت تفوق لكبير قيمة العرض نظرا لنقص البرامج السكنية و فشل المخططات ذات الأفاق المستقبلية في دراسة حاجيات المواطن للسكن.

كما نجد ان التراخي الاداري و الذي يعتبر من مسببات البناءات الفوضوية و التي ادت الى تكاثرها و خلق تجاوزات بشكل سرطاني و بالاصح الاكواخ القصديرية التي شوهت المناظر الجمالية للمدن الكبرى ومنها عاصمة البلاد الجزائر لارتباطها بالظروف الاجتماعية و الاقتصادية السالفة الذكر.

ب-الاسباب الخاصة للبناء الفوضوي :

تعد عملية اهمال تنمية المناطق الريفية و التجمعات السكنية الصغيرة و المدن الداخلية من حيث التجهيزات و التهيئة و الخدمات المتنوعة التي يحتاجها الفرد في حياته اليومية من بين المسبابات الاساسية في بروز اختلال بين الريف و المدينة و بين التجمعات السكانية و مقرات الولاية و بين المدن الداخلية و المدن الساحلية، تولدت عنها اسباب خاصة ادت الى نشوء البناء الفوضوي القصديري.

من بين هاته الاسباب الخاصة التي ادت الى استفحال ظاهرة البناء الفوضوي و اكتساحها للاوعية العقارية دون مراعات الشروط القانونية و التنظيمية يمكن حصرها في مايلي:

- الهجرة من الريف الى المدينة.
 - الهجرة من التجمعات السكنية الى مقر الولاية.
 - الهجرة من المدن الداخلية الى المدن الساحلية.
- ان هاته الاسباب لها عوامل تاريخية و اقتصادية و امنية ، بحيث الاحتلال الاستعماري ساهم بشكل كبير في تغيير المكية من الريف الى المدينة بعد عملية استصدار الاراضي للسكان الاصليين و طردهم من مساكنهم و وضعها تحت سيطرة المعمرين ، بحيث لم يبقى لهم الى الفرار الى ضواحي المدن و اعالي الجبال و تشييد الاكواخ للاستقرار فيها ،لما عانوه من وحشية الاستعمار كون ان اهالي الريف هم من احتضنوا الثورة الكبرى.

فمارست عليهم سياسة التقتيل الجماعي و السياسة النازية التي اتبعتها فرنسا¹و المتمثل في حشدهم في محتشدات قصد السيطرة عليهم و تمكينها من احتواء ما الت اليه تطورات الثورة الجزائرية.

اما فيما يخص الجانب الاقتصادي و ماشهدته التطلعات من استثمار و تصنيع لرفع الانتاج و سد الحاجيات المواطن و الذي يتطلب يد عاملة كان مصدها الهجرة الريفية الى جوار المركبات الصناعية التي شيدت قرب المدن و الذي انعكس سلبا على العقار و اقتحمت ضواحي المدن بنشاء البناءات الفوضوية القصديرية .

البشير التجاني، التهيئة العمرانية و اشكالية التحضر في الجزائر، ورقة بحث، كويت 2000، ص 20¹

ان الماساة الكبرى التي عاشتها الجزائر خلال العشرية السوداء من سنة 1992 الى غاية 2000، تعتبر اكبر حدث خلاخل التوازن السكاني ذلك بالنزوح من الريف الى ضواحي المدن و تشييد الاكواخ القصديرية على الشريط و المحيط الحضري هروبا من ويلال العنف و بحثا عن الامان خوفا من عمل الايادي الاجرامية التي زعزعت استقرار البلاد بعد الاستقلال و التي لا تزال الدولة تعاني من الاستلاء على الاوعية العقارية التي شيدت عليها مباني فوضوية ، مما دفع بالسلطات الى السكوت عن هاته الوضعية الاجتماعية و تفرغ الاجهزة المكافحة للبناءات الفوضوية الى عمل اكثر اهمية و هو توفير الامن و الحفاظ على استقرار البلاد.

إن للادارة دور في مراقبة اشغال البناء بحيث تعتبر قوانين التهيئة و التعمير و البناء في العرف القانوني هعموما من قواعد الضبط الاداري، حيث انها تتضمن اشتراطات تتعلق بسلامة المواطنين و امنهم وصحتهم ،و الدولة تملك مساحة شاسعة يمكن من خلالها أن تصدر مانشآت من قواعد الضبط الاداري للحفاظ على سلامة و صحة حركة البناء و العمران و الوقاية من كل الشوائب و الاختلالات المتعلقة بظاهرة البناء الفوضوي.

و تعد احد اهم الاسباب الرئيسية لنشوء ظاهرة البناء الفوضوي و انتشارها هو عدم وجود الية للمراقبة الادارية لاشغال البناء او ضعفها في الميدان - إذ ان العلاقة بين ظاهرة و الالية هي علاقة عكسية، فكما كانت الالية موجودة و قوية كلما كانت الظاهرة ضعيفة الى حد الزوال

و العكس صحيح فكما كانت الالية شبه معدومة كانت تحولت الظاهرة ازمة حقيقية ، لذا نجد ان الضبط الاداري كاطريقة لتحقيق العمل الوقاية من جهة و من جهة اخرى يتعتبر مظهر من مظاهر السيادة العامة للسلطة و يضمن حد من التعسف السلطة إذ انه يقيد و يحدد حدود تدخل البوليس الاداري دون تجاوز في الصلحيات، لذا حدد القانون نطاق تحديد اعوان الضبط الاداري للعمران و حدود مجال تدخلهم .

الفرع الثاني: طرق مواجهة البناء الفوضوي

انتهج المشرع طرق لمواجهة هاته الظاهرة المتمثلة في الاليات منها الترسانة القانونية و المراسيم المكملة لها في مجال تنظيم عملية البناء بالاضافة الى لاجهزة و هيئات مكلفة بمراقبة البناءات الفوضوية و الوقوف على مدى احترام معايير و مقاييس البناء تماشيا و القواعد الضابطة له دون الخروج على قواعد التعمير.

من بين هاته الاليات الحديثة بغض النظر عن الرخص و الشهادات ، اصدر المشرع قانون جديد و الذي هو موضوع الساعة الذي يعتبر دعم للتراسنة القانونية المنظمة للعمران ،بهدف اللجوء الى حلول جدية مواكبة لتورات المشاكل و العقبات التي يعاني

منها العمران ، المتمثلة في تسوية البناءات الفوضوية التي اتحصرت بين مجال تطبيق القانون القديم و الواقع الاجتماعي المعاش حاليا و هو قانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹.

يتدخل هذا القانون في مجال تسوية البناءات الفوضوية ، بحيث يلعب العقار دورا مهما في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، لذلك نجد تملكه غاية كل مواطن، وتعتبر الجزائر من بين الدول المغاربية التي تسعى إلى تنظيم الملكية العقارية نظرا لدورها المهم في الطابع الجمالي للمدينة وبغية فرض رقابة على حركتها²

ف نجد الكثير من العقارات لا تخضع للمواصفات والشروط والوثائق الضرورية لحمايتها ومراقبة حركتها، لذلك تدخل المشرع بإصدار عدة نصوص لتنظيمها، ومن هذه الآليات عملية التطهير التي يمكن من خلالها تسوية بعض البناءات الفوضوية التي تستوفي شروط نص عليها هذا القانون المتعلق بمطابقة البناءات.

نظرا لوجود الكثير من التجمعات السكنية وأغلبها لا يملك سندات رسمية، وبعضها يملك سندات ولكنها قد تكون باطلة في نظر القانون أو أنها ناقصة غير مدعومة برخصة البناء، ناهيك عن وجود بنايات غير مكتملة سواء من حيث الواجهة الخارجية (الجمالية) أو الداخلية، فضلا عن الانتشار الكبير للعقار الفوضوي الذي أدى إلى وجود تجمعات غير مهياة وغير منظمة ولا تتوفر على مختلف الشبكات (التطهير، الماء، الكهرباء..) بحيث أصبحت الدولة عاجزة عن مراقبة حركة هذه العقارات.

ورغبة في تسوية هذه البناءات تدخل المشرع الجزائري محاولة منه لحل هذا المشكل العويص والحد منه بإصدار القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد مطابقة البناءات و/أو - إتمام إنجازها.

وبطبيعة الحال هذا القانون حدد طبيعة البناءات المعنية بالمطابقة، والبناءات غير المعنية بها، حيث بين كذلك الإجراءات والسندات، وذلك من خلال النصوص التنظيمية الموالية له كالمرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات. أضف إلى ذلك القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، خصوصا القانون رقم 90-29 المعدل بالقانون 04 - 05 والمراسيم التنفيذية له المحددة لكيفيات

¹ ال قانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج.ر. عدد 44، ص 19.

الشريف بحماوي، استاذ محاضر ب، معهد الحقوق و العلوم السياسية المركز الجامعي تمارست (الجزائر) دفاتر ² السياسة و القانون، سنة 2014، ص 166

تحضير شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم، آخرها المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006.

ونظرا للإجراءات المعقدة في المطابقة صدرت كذلك تعليمات وزارية مشتركة توضح وتفسر القوانين السابقة كالتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 تضمنت تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها. والتعليمات الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية بتاريخ 08 أفريل 2013 تتعلق بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

ونظرا لوجود الكثير من البناءات التي لا تحترم قواعد البناءات ومعايير البناء، بحيث لا تراعى فيها وضعيات شبكات التهوية، طرحت مسألة البناءات غير القابلة للمطابقة، وفي هذا الصدد صدرت تعليمات وزارية لوزير السكن والعمران رقم 1000 /أ.خ.و/و.س.ع/ 2009 مؤرخة في 10 سبتمبر 2009 المتضمنة تطبيق أحكام القانون 08-15 السابق الذكر.

وتشمل مطابقة البناءات وإتمام إنجازها عدة إجراءات بهدف الوصول إلى إعداد سندات الملكية باعتبارها الهدف الأساسي لطالبي التسوية، بدء بدراسة الطلبات المودعة لدى المصالح المعنية وإبداء رأيها فيها إلى غاية الموافقة عليها من طرف اللجان المختصة.

ونظرا لعزوف الكثير من المواطنين وعدم اكتراثهم بالقانون 08-15 السالف الذكر لأجل تسوية البناءات الفوضوية، إما لجهلهم أو لتخوفهم فقد رغب المشرع الجزائري في التريث نظرا لوجود آلاف الملفات العالقة لدى المصالح المعنية، وعدم تقديم الكثير من الطلبات المعنية من طرف المواطنين، وهو ما ترجمه في تمديد آجال القانون السابق الذكر لثلاث سنوات بموجب قانون المالية لسنة 2014 في مادته 79 من نفس القانون¹.

ان نظرة المشرع العمراني الجزائري في التصدي الإداري للبناء الفوضوي، حسب كرونوجيا استصدار القوانين المنظمة لحركة البناء، تقوم على فكرة توزيع الأدوار بين مختلف الفاعلين الإداريين في محاربة البناء الفوضوي و على تقسيم عمليات التصدي بين الإجراءات التحفظية و الإجراءات المصححة مع امكانية الاتصال بالجهات بالقضائية المعنية في اطار التنسيق بحسب المسارات المرسومة قانونيا بهدف تعزيز المحافظة على المصلحة العامة العمرانية و كذا حماية المصلحة الخاصة من مظاهر التعسف الإداري، و منه فعلمية التصدي الإداري للبناء الفوضوي تتم:

القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30/12/2013 يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج، ر عدد 68، 2013¹

- بتحديد نطاق التصدي

-توضيح اجراء التصدي

-ابرار ضمانات حماية المصلحة الخاصة

أ- نطاق التصدي : يتحدد نطاق التصدي لظاهرة البناء الفوضوي بالكيفية التي تتوزع من خلال مهمة التصدي بين جهة الادارة و جهة القضاء و بين الاعوان الاداريين في حد ذاتهم من جهة اخرى، بحث ان الادارة لها مكانة هي هذا الميدان لكونها هي التي تشرف على اعداد مختلف مخططات التهيئة و التعمير، فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير " pdau"² و مخطط شغل الاراضي "pos"³.

كما انها هي التي تمنح رخص البناء و القرارات الفردية للتعمير و المتعلقة بالتعمير التطبيقي ، و بالتالي قد تكون خطورة على المصلحة الخاصة المثلة في التعسف الاداري و التقييد من حق البناء، و خطورة اخرى على المصلحة العامة للعمران و المتمثلة في سلبية الادارة و تقاعسها في مواجهة ظاهرة البناء الفوضوي ، ولهذا الغرض الحد من عملية تجميع جميع الاليات المتعلقة بتاثير لحركة البناء من صنع القوانين و المراقبة و التنفيذ في يد واحدة فان المشرع، من خلال مختلف القوانين وزع الادوار ما بين الادارة و القضاء¹، بكيفية مناسبة التي تبرز فعالية كل جهة للوصول الى توليفة ذات ميزة و فعالية أكثر للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، بحيث تطورة القوانين عبر السنوات لتصل الى ايجاد توازن بين الجهتين في التعامل مع هذا النوع من القضايا دون الميول لاحد الجهتين .

ب-توضيح اجراء التصدي : بالاضافة الى ماسبق نجد ان الاجراءات المتخذة في التصدي تكون واضحة بموجب قوانين تنظم هاته العملية تحافظ على حقوق الطرفين و تحدد صلاحيات كل جهة تقوم بهاته المهمة وفقا للاطر المعمول بها قانونا حسب النصوص التشريعية ، و ذلك من خلال تكليف كل من اعوان الادارة المؤهلين قانونا الذين لعبوا دورا هاما في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي من الجانب الاداري اولا من قبل الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي ثانيا ثم من قبل الموظفين المؤهلين لمراقبة أشغال البناء ثالثا من خلال توزيع المهام بينهما وفقا للقوانين الخادمة للحد من هاته الظاهرة .

²Pdau : plan directeur d'amenagement urbaine

³ Pos : plan D'occupation de sol

ج- ابراز ضمنا المصلحة الخاصة: ان التطور التدريجي في سن النصوص التشريعية المنظمة لعملية البناء الفوضوي سواء من الجانب الاداري التوجيهي او الجانب التصدي لمظاهر المخالفات التعدي على العقار العمراي ما هو الى سبيل الى الوصول الى حمايى المصلحة العامة المتمثلة في الملكية العامة للعقارات التابعة للدولة من جهة و من جهة اخرى حتى لا يكون هناك تعسف في استعمال الحق من قبل الادارة اتجاه المخالفين فيما يخص مكافحة المخالفة و الحفظ على حق الحياة و العيش الكريم للمواطن كاحق السكن المضمون دستوريا و التي يعتبر كامصلحة خاصة للمواطن و يكون ذلك بلوصول الى عملية موازنة بين الجانب التصدي لظاهرة البناء الفوضوي من جهة الادارة و من جهة الادارة ، فالتطور التدريجي للقوانين جاء لسد الثغرات الكائنة بين القوانين و السعي لمعالجتها حفاظا على المصلحة العامة للادارة و المصلحة الخاصة للمواطن .

بالرغم من ان الادارة المتمثلة في البلدية هي التي تتواجد في الخط الامامي في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي قبل الخط القضائي ، فهذا لايعني بان الخطين متوازنين لا يلتقيان بحيث كل جهة (الادارية و القضائية) تعمل في اطار معزول مستقل عن الجهة الاخرى با ان العمل يتم في اطار ميكانيزمي يقوم على فكرة التوازن و التقاطع في نفس الوقت و في شكل نظام يؤدي الى سد ثغرات اسباب نشو و انتشار البناء الفوضوي و محاصرته بالكيفية التي تؤدي الى تقليص رقعته الى الحد الممكن الذي لايشوه و لايعيب النسيج العمراني.

ان التصدي القضائي للبناء الفوضوي يتمثل في الدور الذي يتغلب القاضي الاداري في مواجهة البناء الفوضوي ، بحسب مختلف النصوص القانونية التي تحكم و نوّطر حركة البناء و التعمير، له خصوصياته سواء من حيث كيفية وصول الدعوة الى القاضي او من حيث سيرها او حيث كيفية تنفيذ الحكم القضائي.

وتطور هذا الدور في ساحة التصدي لهاته الظاهرة يتسع و يضيق حسب نظرة المشرع في محاصرة آفة البناء الفوضوي و ارتباط ذلك بنوع النظام السياسي و الاقتصادي السائد في كل حقبة زمنية من عمر الجزائر.

-في القانون رقم 82-02¹: ان التصدي باسم المصلحة العامة قد عبر عنه بالمواد من 47 الى 56 منه، و دائرة التصدي تشمل اساسا على القضاء الجزائي و الادارة، الفكرة العامة تقوم في اطار الموازنة و المحافظة بين المصلحتين و الاليات المسخرة لمحاصرة البناء الفوضوي.

-في الامر 85-01²: نظرة المشرع من خلال هذا الامر قد اتسعت من خلال توسيع رقعة

1. القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 ، المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة الاراضي للبناء
2. الامر رقم 85-01 المؤرخ في 13 اوت 1985 ، المحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها

الإدارة في دارة التصدي الى الحد الأقصى، فلم يعد القضاء الجزائري او الإداري فيه حيز مباشرا و ذلك يمقتضى المادة 11 منه التي تنص في طياتها على انه "يهدم كل بناء يشيد بدون رخصة قبلية و تعاد الاماكن الى حالتها الاصلية على نفقة الباني ... يقع الهدم بناء على طلب رئيس البلدية او الوالي ان اقتضى الامر..."، ان نظرة المشرع في توزيع الادوار و حصرها في الإدارة دون القضاء تعبر بصدق عن الوضع السياسي القائم في البلاد و هو النظام الاشتراكي السائد في تلك الحقبة، لكون الإدارة المحلية تعتبر الآلية الأساسية لتجسيد سياسة الدولة.

- في القانون رقم 90-29¹: تغيرت مرة أخرى نظرة المشرع في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي و لكن في الاتجاه المخالف لاتجاه الامر رقم 85-01، اذ اصبحت هذه الظاهرة تدخل في ظل الاتجاه العام لإعادة النظر في فلسفة القوانين الجزائرية، بعد بداية التسعينات لغرض اقلمتها مع التحول السياسي الذي تشهده البلاد، فهذه الاقلمة امتدت ايضا كما هو ضروري، الى دور القاضي في حماية النسيج العمراني من ظاهرة البناء الفوضوي، اذ استلزم انتقال الجزائر من النظام الاشتراكي بالنظام اللبرالي الى وضع حد للتدخل المباشر و الواسع للإدارة و تقرير سلطة القضاء في هذا المجال، هذا ماجشدته المادة 76 من القانون و التي تنص على انه في حالة انتهاك احكام القوانين التنظيمية في هذا المجال ن يمكن للإدارة ان ترفع دعوى امام القاضي المختص من اجل الامر بوقف الاشغال طبقا لاجراءات القضائية الاستعجالية، و تضيف المادة 78 من نفس القانون بان القاضي الإداري في هذه الدعوى بامر بما يزيل الآثار المادية لمخلفات البناء الفوضوي .

ان نظرة المشرع قد تغيرت فيما يخص التصدي للبناء الفوضوي، و هذا التغيير جاء في سياق التحول السياسي الجديد الذي تشهده البلاد منذ سنة 1989، فالتحول من النظام الاشتراكي الى النظام اللبرالي أدى الى تقليص و تقزيم دور سلطة الإدارة في حماية النسيج العمراني من ظاهرة البناء الفوضوي بشكل غير مسبوق ان من حيث وضع حد للتدخل المباشر و الواسع للإدارة، بينما أسندت هذه المهمة للقضاء، حيث توسعت رقعت هذه الاخيرة و تعززت أكثر فاكثر بنصوص قانونية فجعلته يحتل الصدارة و يحتل الصدارة و يتربع على كامل دائرة التصدي لظاهرة البناء الفوضوي، نجد انه خلال هذه المرحلة كان دور الإدارة ضعيف جدا حيث مهمتها تمثلت في الاتصال بالجهات القضائية المختصة، بحيث انه لا يمكن للقاضي الإداري اتخاذ اي اجراء دون تقديم شكوى من قبل الإدارة، فله السالطة في تقدير جسامة و خطورة البناء الفوضوي من عدمه، كما انها ليست ملزمة بقوة النص

القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير¹

الاتصال بالعدالة لاستصدار الاوامر القضائية اللازمة لمكافحة الظاهرة ، نظرا لترابط الاجراءات ترابط حلقات سلسلة الواحدة، ففي حالة فقدان حلقة او ضعفها ، فان سلسلة ستنقطع و تفقد بالتالي الية التصدي مفعولها.

- في المرسوم التشريعي 94-07¹: اعطى هذا النص التشريعي ، قيم و اهمية و دور للموظف الاداري في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي ، فلم يعد دوره كما في القوانين السابقة يقتصر على معاينة مخالفات البناء الفوضوي و اعداد المحاضر بشأنها و اعلام بها رئيس المجلس الشعبي البلدي و تنتهي بذلك مهمة العون عند هذا الحد و التي كانت في الحقيقة ضعيفة و غير مفعلة كما يجب ان تكون و كان الدور الاساسي و المحوري لرئيس البلدية ، غير ان هذا الاخير كثيرا ما كان يتخاذل و يتهاون في اتمام المشوار في التصدي ، مما ينجم عنه عدم فعالية التصدي الاداري

-في القانون 04-05²: تختلف عملية توزيع المهام التصدي لظاهر البناء الفوضوي بين اعوان المؤهلين في التصدي و ذلك حسب نوع البناء الفوضوي، من حالة بناء فوضوي بدون رخصة الى حالة بناء فوضوي الغير مطابق لرخصة البناء ، وتختلف الادوار من الموظق الاداري الى القاضي الجزائي.

إضافة الى دور الادارة في التصدي لهذه المخالفات هناك تصدي قضائي التي تعتبر خط ثانوي بالرغم ان عملها مستقل و معزول هدف منه محاصرة بالكيفية التي توؤدي الى تقليص رقعة الحد الممكنة الذي لايشوه و لا يعيب النسيج العمراني الوطني.

كما انه لم يهمل المشرع في هذا المجال التصدي المدني لظاهرة البناء الفوضوي و ذلك من خلال رفع دعوى من طرف المتضررين تهدف الى التعويض بيدرر فيها توافر شروط معينة و يترتب عن هذه الدعوى نتائج تهدف اساسا الى تصحيح الوضعيات السلبية التي خلفها انجاز البناء الفوضوي.

المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 1994 المتعلق بالاعوان المؤهلين لمراقبة البناءات¹
القانون 04-05 المعدل للقانون 90-29 السابق الذكر²

الفصل الثاني

الفصل الثاني: شرطة العمران كآلية لمكافحة البناء الفوضوي

كما سبق الذكر في الفصل الاول من طرق و سبل منهجة في مواجهة ظاهرة البناء الفوضوي من خلال الاليات القانونية التي اقترتها الدولة نظرا للاستفحال هاته الظاهرة و تأثيرها على الطابع العمراني للمدن و المساس الخطير بالحظيرة العقارية الذي اصبح شغل الشاغل للمجتمعات و ما تتطلبه الافراد لسد حاجياتها الاجتماعية باللجوء الى انتهاك قواعد التعمير و التعدي على الأرضي بشتى انواعها مخالفتا لمقاييس البناءدون مراعات القيود و الالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد أو البناء أو في ظل غياب أدوات التعمير التي تعتبر كآلية و جب التقييد بها من اجل الحفاظ على النسيج العمراني و هذا مادفع بتدخل شرطة العمران للحد من هاته التجاوزات بالتصدي و مكافحة هاذ النوع من المظاهر التي توحى بعدم التحضر مع فرض الطابع الجمال للمدن و الوسط الحضري.

المبحث الاول:اليات الرقابة على العمران

إنه من أهم الضمانات التي جاء بها القانون 90-29 هو أنه قنن أدوات التعمير و جعلها ملزمة للغير و للجميع بما فيها الإدارة ذاتها وهذا عندما نصّ في المادة 14 منه بقولها " و تلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواهما " . و نصت المادة 10 منه كذلك على أنه : " لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء يتناقض مع التنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون."

و في حالة غياب هذه الأدوات حدّد كذلك القواعد العامة للتعمير التي تشكل حد أدنى يجب احترامه في إنجاز أية بناء أو مشروع عمراني و عليه فإنّ أدوات التهيئة و التعمير هي تلك الآليات التي تحدّد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي كما تضبط توقعات التعمير و قواعده و تحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة و المواقع و المناظر و تعيين الأراضي العمرانية و تحقيق التوازنات بين مختلف النشاطات الاجتماعية و الاقتصادية ذات المنفعة العامة المتعلقة بالعمران [صناعة, فلاحية, سكن] و البنائات المرصودة للاحتياجات الآتية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة و النشاطات و المساكن و تحدّد أيضا شروط التهيئة و البناء للمواجهة الأخطار الطبيعية بكل انواعها.

المطلب الاول: الرقابة القبلية باستعمال ادوات و رخص و شهادات التعمير

من بين هاته الادوات التي اقرها المشرع للرقابة القبلية قبل الشروع في عملية قمع المخالفين نجد منها المخططات العمرانية التالية:

الفرع الاول : مخططات التهيئة و التعمير

أولا : المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية P . D . A . U :

- القانون 90-29 المواد 16 إلى 30:

- المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28-05-1991 يحدّد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه.

1- التعريف:

هو أداة للتخطيط و التسيير المجالي و الحضري , تحدّد فيه التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية و ضبط التوقعات المستقبلية للتعمير أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و

مخططات التنمية¹ يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

2-مشمولاته : يشمل هذا المخطط على مايلي:

تقرير توجيهي : تحدّد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية و المناطق التي سوق يطبّق فيها ، و يمكن أن يضم بلدية أو مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية و اجتماعية باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية و بقرار من الوالي المختص إقليميا.

نظام تضبط فيه القواعد المطبقة حسب كلّ منطقة و حسب الأولويات و عليه:

- يحدّد التخصيص العام للأراضي على تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

- يحدّد توسّع المباني السكنية و تركز المصالح و النشاطات و موقع التجهيزات الكبرى و الأساسية.

- يحدّد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.

كما يقسم المنطقة التي يتعلّق بها إلى قطاعات محدّدة كما يلي:

- القطاعات المعمّرة الحالية.

- القطاعات المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق 10 سنوات.

- قطاعات التعمير المستقبلية على المدى البعيد في آفاق 20 سنة.

- القطاعات الغير قابلة للتعمير.

كما تحدّد فيه أيضا الإرتفاقات و البناءات الممنوعة , كثافة التعمير, المساحات التي

يشملها مخطط شغل الأراضي , مناطق إنجاز المنشآت الكبرى و المرافق العامة و

شروط البناء في المناطق المحمية.

- المستندات البنائية أو المخططات و هو تجسيد تقني لما جاء في المخطط.

3-إجراءات الإعداد و المصادقة:

*-المبدأ أنّه يجب تغطية كلّ بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يتمّ إعداده بمبادرة

من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تتمّ الموافقة على مشروع المخطط بعد مداولة

المجلس الشعبي للبلدية أو البلديات المعنية.

- * إجراء تحقيق عمومي من قبل رئيس المجلس الشعبي المعني خلال مدّة 54 يوم.

أنظر المادة 11 من م ق 29/90¹

*- عرض المشروع للإطلاع على كلا من رؤساء غرف الفلاحة , رؤساء المنظمات المهنية,

رؤساء الجمعيات المحلية و كذا طلب الاستشارة و جوبا من الهيئات التي تشكل المصالح الخارجية للوزارات و المبنية في المرسوم أعلاه.

* المصادقة عليه بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي.

* يصادق على المخطط التوجيهي التعمير و حسب الحالة و تبعا لأهمية البلديات:

* بقرار من الوالي : بعد أخذ رأي المجلس الشعبي الولائي للبلديات المعنية التي يقلّ عدد سكانها عن 20.000 ساكن.

* بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير مع وزير أو وزراء آخرون [الداخلية] بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يكون عدد سكانها 200000 و يقلّ عن 500 000 ساكن.

* بموجب مرسوم تنفيذي يتّخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية التي يفوق عدد سكانها 500 000 ساكن.

- *يبلغ المخطط المصادق عليه للوزير المكلف بالجماعات المحلية ، الوزير المكلف بالتعمير و مختلف الأقسام الوزارية و رؤساء المجالس الشعبية الولائية و البلدية.

*يوضع تحت تصرّف الجمهور و ينشر بإستمرار في الأمكنة المخصّصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين بالبلديات.

ثانيا: مخطط شغل الأراضي¹ P.O.S:

1-التعريف:

هو أداة من أدوات التعمير , يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة ، تحدد فيه و بصفة مفصّلة قواعد و حقوق استخدام الأراضي و البناء من حيث الشّكل الحضري للبنىات الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به و المعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام،المظهر الخارجي للبنىات المساحات العمومية و الخضراء, الشوارع, النصب التذكارية, مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها و في إطار إحترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

2-المشمّلات:

قانون 29-90 المواد 31 إلى 38 المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد أبعاد مخططات شغل الأراضي المصادقة عليها¹

طبقا لمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه فإنّ مخطط شغل الأراضي يشمل على الوثائق التالية

- مذكرة إيضاحية و تقديم ، تبرز فيها مطابقة ما يتضمّنه مخطط شغل الأراضي مع الضوابط التي حدّدها المخطط التوجيهي و برنامج التنمية للبلدية أو البلديات المطبق فيها في شكل لائحة تنظيم.

- نظام يحدّد بالتفصيل حقوق البناء و كيفية استخدام الأرض بالنسبة لكلّ منطقة و يضبط فيه الشكل الحضري أو العمراني و تحدّد الشوارع و الإرتفاقات و الأحياء و الحد الأدنى و الأقصى للبناء المسموح به في المتر الربع و المتر المكعب الحجمي و القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي إلى غير ذلك.

- المستندات البيانية و المخططات الطبوغرافية و الخرائط تبين المنافذ، الطرق، وصول الشبكات إليها، موقع المباني، ارتفاعها، مواقف السيارات و هي تجسيد تقني لما تضمنه النظام من قواعد و أحكام بمختلف المقاييس.

-3 إجراءات الإعداد و المصادقة:

القاعدة أنه يجب أن تغطى كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي و يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته حتّى يكون بعد إعداده و المصادقة عليه إصلاحيّة البلدية كجهة إدارية لا مركزية تسليم رخص البناء² و باعتبار من رئيس المجلس الشعبي بلدي ممثلا للبلدية و عليه فإنّه:

1- يقرّر إعداده بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني¹ و بقرار من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وزير التجمعات المحلية حسب الحالات.

2- يطرح مشروع مخطط شغل الأراضي لتحقيق عمومي خلال مدّة 06 يوم.

3- عرض المشروع للإطلاع على كلا من رؤساء غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة و رؤساء المنظمة المهنية و رؤساء الجهات المحلية و المجتمع المدني و كذا طلب الاستشارة و جوبا من الهيئات الإدارية التي تشكل المصالح الخارجية للوزارات و المبنية في المرسوم أعلاه و كذا خضوعه للاستقصاء العمومي 60 يوما

4- المصادقة عليه بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الوالي على

كريمة عبادي - مذكرة التكوين التخصصي - رخصة البناء في التشريعات الجزائرية، ص 15²

أساس نتائج

الاستقصاء العمومي.

5- يبلغ مخطط شغل الأراضي المصادق عليها إلى الوالي المختص و كذا مديرية التعمير, الغرفة التجارية والفلاحية.

6- يوضع تحت تصرف الجمهور مع قائمة الوثائق و البيانات التي يتكون منها.

الفرع الثاني : الرقابة عن طريق الرخص و شهادات التعمير

القانون 29/90 نصّ أيضا على شهادات ورخص مسبقة تمكن الإدارة من الاضطلاع بمهمتها الرقابية و كذا الإشراف و التوجيه و الإعلام بالوضعيات القانونية و الإدارية للعقارات المعنية كما أنه لا بد من الحصول عليها قبل الشروع في أيّ بناء أو إحداث تغيير في أو هدمه , و ضبطت إجراءاتها و كفاءات الحصول عليها بم 72 - 50 منه و كذا المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 08-05-1991 الذي يحدّد كفاءات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

و هي عبارة عن وثائق و مستندات إدارية تمنحها الجهات الإدارية المختصة و تجسد الرقابة القبلية و حتى البعدية فيما يخصّ شهادة المطابقة أو تعطي معلومات حول حقوق البناء

بالإضافة إلى المخططات التعمير التي تعتبر كادوات التي اقرها المشرع للرقابة القبلية فقد اقر كذلك شهادات التعمير التي من شأنها الرقابة قبل الشروع في عملية قمع المخالفين المتمثلة في:

أولا : شهادة التعمير CERTIFICAT D'UBANISME

المواد 2-6 م تنفيذي 91/ 176

1: التعريف : هي تلك الوثيقة الإدارية التي تبين حقوق البناء التي تخضع لها الأرض المعنية حيث تبين:

*أنظمة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

*الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية كتوقعات نزع الملكية.

*الإرتفاقات الإدارية الأخرى لاسيما منع البناء أو تحديده.

*خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.

2: تسلّم بناء على طلب من كلّ شخص معني والذي يشتمل - الطلب - على : " موضوع

الطلب, اسم مالك الأرض , العنوان , التصميم , المراجع المساحية."

3: يودع طلب شهادة التعمير و الوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي ويدرس

هذا الطلب و تسلّم الشهادة حسب أشكال منح رخصة البناء.

4: تبلغ خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب.

5: تحدد مدة صلاحيتها بسنة واحدة من تاريخ التبليغ.
6: يمكن لصاحب التعمير عند عدم اقتناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الأجل المطلوبة ، التقدم بطعن سلمي أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية.

ثانيا: شهادة التقسيم CERTIFICAT DE MORCELLEMENT

المواد 26-32 من المرسوم التنفيذي 91-176:

أ: التعريف : هي الوثيقة الإدارية التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام و دون تغيير في حقوق البناء أو الإرتفاقات المفروضة عليها. و لا تصلح كشهادة للتعمير.

ب: الطلب: يكون من المالك وحده أو موكله و عليه إرفاق الطلب نسخة من عقد الملكية أو التوكيل.

ج: إرفاق الطلب بملف كامل يشتمل تصميم الموقع, التصاميم الترشيدية التي تشمل مخططات كتلة البناءات , المساحة المبنية , المساحة الإجمالية ن تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.

د: يحضر الطلب في 05 نسخ و يودع بأمانة رئيس المجلس الشعبي البلدي و تسلّم طبقا للأشكال المقررة بخصوص رخصة التجزئة و خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب .

ه: و تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.

كما سنا المشرع على مشيدي البناءات الالتزام باستصدار رخص التعمير التي من شأنها مراقبة مدى احترام قواعد التعمير و في حالة مخالفتها تعتبر كوسيلة لردع المخالفين منها:

اولا: رخصة البناء: **PERMIS DE CONSTRUIRE**

تعتبر رخصة البناء من أقدم أدوات مراقبة البناء إذ يعود تاريخ استحداثها إلى عهد الحضارة الميزوبوتاسية و ألواح حمورابي .

فهي رخصة تمكن من إنجاز بناية جديدة أو إدخال تعديلات أو ترسيمات على بناية قديمة طبقا لقواعد و أدوات التعمير وتطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها بناء الأسوار ما عدا تلك المحمية بسرية الدفاع. و عليه فهي أداء رئيسية و جوهرية في مجال التهيئة و التعمير.

ثانيا: رخصة التجزئة **PERMIS DE LOTIR**

المادة 7 إلى 25-59-58-57 ق 29-90:

1- التعريف : هي تلك الوثيقة الإدارية التي تشترط لكلّ عملية تقسيم لقطعتين أو عدّة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدّة ملكيات مهما كان موقعها و التي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة ، و تنشئ بالنسبة لكلّ قطعة حقوق بناء جديدة

و عليه فإنّه تبدو أوجه الاختلاف بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم من حيث أمرين:

أولهما : أنّ شهادة التقسيم تخصّ إمكانية تقسيم ملكية العقارات المبنية بينما رخصة التجزئة فنشرط لكلّ عملية تجزئة لقطعتين أو عدّة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدّة ملكيات.

ثانيهما: أنّ شهادة التقسيم لا تغيّر في حقوق البناء أو الإرتفاقات المتعلقة بالعقار و لا تصلح كشهادة للتعمير بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزأ الملكية إلى جزئيين أو أكثر قصدا إنجاز بنايات جديدة و تنشئ بالنسبة لكلّ قطعة بناء حقوق بناء جديدة

2- أحكام رخصة التجزئة:

أ- الطالب:

الأصل أن طلب التجزئة يقدّم من المالك أو وكيله مرفقا بنسخة من العقد أو التوكيل كما يجوز للحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري طلبها باعتباره يجوز على سند حيازي مشهر و له أن يتصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء خلاف ذلك.

ب- الشكل و الإجراءات :

يودّع الطلب في 05 نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي و يرفق بتصميم للموقع و هياكله القاعدية و التصاميم و مذكرات تبين طرق حماية البيئة و برنامج الأشغال و دفتر للشروط يقرّر نموذج الوزير المكلف بالتعمير مع خضوع ذلك لاستشارة المصالح المختصة.

ج - قبول طلب التجزئة :

يبت فيه في غضون 3 أشهر أو الأربعة الموالية لتاريخ إيداعه و يكون إصدارها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو باعتباره ممثلا للدولة

و كذا الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالات و يحدّد هذا القرار التوجيهات التي يتكفّل بإنجازها صاحب الطلب و أشغال التهيئة المقررة و أجلها كما يضبط الإجراءات و ارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأرض المجزأة طبقا للنص المادة 23 من المرسوم 176/91.

د- رفض طلب التجزئة:

لا يسلمّ الترخيص بالتجزئة إلاّ إذا كانت الأراضي المراد تجزئتها موافقة لمخطط الشغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لشهادة التعمير و عليه فإنه في غيابهما يمكن رفض

منح هذه الرخصة إلى طالبيها و كذا في حالة غير موافقة الأرض المجزئة للقواعد العامة للتهيئة و التعمير كما يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محلّ تأجيل لمدة سنة كاملة عندما تكون أدوات التعمير في حالة الإعداد طبقا لمواد 18 و 19 من المرسوم و في جميع الأموال فإنّه لا يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة إلاّ للأسباب المبينة في قانون التهيئة و التعمير مع تعليل قرارات الرفض من أجل الطعن فيها إما سلميا أو أمام القضاء .

ثالثا: رخصة الهدم PERMIS DE DEMOLIR:

المادة 60 ق 29-90, المواد 74-61 المرسوم التنفيذي 91-176:

أولا: التعريف:

هي الوثيقة الإدارية التي تشترط في كلّ عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة و سواء أكان الهدم كلياً أو جزئياً و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام للقواعد القانونية المعمول بها و كذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا لبنايات المجاورة.

ثانيا - أحكام رخصة الهدم:

1- الطالب:

ينبغي أن يقدم الطلب من مالك البناية الأيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة مرفقا بتصميم الموقع و الكتلة و أسباب إجراء العملية و حجم أشغال البناء ، التخصيص المحتل للبناء بعد شغوره و خبرة تقنية.

2- البث في الطلب:

- *يرسل الملف في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص .
- *تحضر المصالح المختصة بالتعمير في البلدية طلب رخصة الهدم باسم الرئيس.
- *يحدّد أجل التحضير بـ 03 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الملف.
- *إلصاق وصل إيداع رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل هذه الفترة.
- *يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مدعمين بوثائق شرعية¹

3- حالة القبول:

طبقا للمادة 66 المرسوم 91-176 لا يمكن رفض منح رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع لانتهاء البناء و تسلم رخصة الهدم في شكل قرار صادر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و المصالح الأخرى و لا يمكن للمعني البدء في أشغال الهدم إلا بعد فوات 20 يوم من تاريخ الحصول عليها و بعد إعداد تصريح بفتح الورشة و تصبح رخصة الهدم لاغية و منقضية في الحالات الآتية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات.
- إذا توقفت خلال 3 سنوات الموالية.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار قضائي.

4- حالة الرفض أو السكوت:

إنه لا يمكن للإدارة رفض طلب رخصة الهدم كذلك إلا للأسباب القانونية و أن يكون القرار الإداري معللا تعليلا كافيا و للمعني كذلك الحق في تقديم طعنا سلميا أو رفع الأمر إلى الجهات القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له و تجدر لإشارة أنه لا يرخص بأي هدم من شأنه المساس بالتراث الطبيعي أو التاريخي أو الثقافي إلا بعد استشارة و موافقة المصالح المختصة طبقا للمادة 69 ق 29/90.

- الرقابة القبلية للمناطق المحمية:

إلى جانب قواعد التعمير التي أوردها **قانون 29-90** فإنّ المشرع و في إطار حماية البيئة في حد ذاتها و في إطار ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة و مستدامة أصدر عدّة قوانين و تنظيمات متعلق بحماية المناطق المحمية نظرا للإعتبارات العديدة التي تقوم عليها , يجعلنا نتساءل حول تعريف هذه المناطق المحمية وآليات حمايتها.

تعريف المناطق المحمية و تحديدها:

لقد تعرض لها قانون التوجيه العقاري بموجب نص **المادة 22** منه بقولها " نظرا إلى اعتبارات تاريخية أو ثقافية أو علمية أو أثرية أو معمارية أو سياحية و بغرض المحافظة على الحيوانات و النباتات و حمايتها , يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر و ذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة."

لم يغفل قانون 29-90 كذلك التعرض إلى هذه المناطق في القسم الرابع المتعلق بالأحكام الخاصة التي تطبق على بعض الأجزاء من التراث الوطني و عليه يمكن تعريف المناطق المحمية أنها " تلك المناطق أو الأقاليم التي تتوفر على مميزات و مقومات و إعتبرات خاصة إما طبيعية أو ثقافية أو تاريخية أو حضارية بارزة و كذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد أو الغابية مما يجعلها تستدعي حماية و آلية خاصة للرقابة سواء من حيث الهياكل أو الإجراءات أو العقوبات بالنظر لما تمثله من قيمة سياسية , اقتصادية , اجتماعية , ثقافية و أخلاقية كبيرة و يمكن ردها إلى كلا البيئة في حد ذاتها 1 ، الساحل و المناطق السياحية , الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد.

و عليه نص القانون على ضوابط جديدة [على الرغم من التأخر الكبير في صدورها و ما نتج عنه من أضرار و خسائر فادحة على حسابها في ظل غياب ضمير جمعي و أخلاقي لحمايتها] تتكيف مع الأهداف الإستراتيجية للنمو الحضري و العمراني و إعادة التوازن للبيئة الحضرية على المستوى الوطني و الجهوي و الولائي.

-آليات حماية المناطق المحمية:

لقد وضعت القوانين المتعلقة بحماية المناطق المحمية والتي صدرت مؤخرا عدة آليات و تقنيات جديدة من أجل ضبط عمليات النشاط العمراني في هذه المناطق الخاصة سواء من الناحية التقنية أو الإدارية و كذا القضائية من حيث مايلي:

-تحديد القانون للمناطق المحمية و العمل على تصنيفها:

لقد عملت هذه القوانين على وضع تعاريف قانونية و تقنية لهذه المناطق قصدا حمايتها.

أولا - تعريف المناطق ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة:

- القانون رقم 04-98 يتعلق بحماية التراث الثقافي.

-المادة 46-47 قانون 29-90.

يهدف هذا القانون إلى التعريف بالتراث الثقافي الثقافي للأمة و قواعد حمايته و المحافظة عليه و تنميه.

و قد عرفت المادة 80 هذه المناطق بقولها " تشمل الممتلكات العقارية الثقافية ما يأتي :
المعالم التاريخية – المواقع الأثرية – المجموعات الحضرية أو الريفية"

إنّ الجمع بين البناء و البيئة كالجمع بين النار و الماء , فقانون البيئة يهدف إلى حماية الوسط الطبيعي من " 1
" تعسفات المهينتين الأعموميين و الخواص
إنّ حماية المجالات الطبيعية هي من اهتمامات قانون البيئة , إلا أن قانون التعمير لا يمكن أن يتجاهل ضرورة " حماية بعض المناطق لقيستها الإيكولوجية أو الجمالية
الأستاذ بناصر يوسف - رخصة البناء و حماية البيئة – مجلة العمران – كلية الحقوق عنابة جوان 2000

و عرفت المادة 17 منه " المعالم التاريخية بأنها أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة أو حادثة تاريخية"

وعرفت المادة 28 منه المواقع الأثرية بأنها " مساحات مبنية أو غير مبنية دونما و وظيفة نشيطة و تشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة بما في ذلك باطن الأرض المتصلة بها و لها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية أو الاتنولوجية أو الانتروبولوجية و المقصود بها على الخصوص المواقع الأثرية و الحضائر الثقافية."

كما عرفت المادة 41 منه القطاعات المحفوظة على أنها " المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات و المدن و القصور و القرى و المجمعات السكنية التقليدية المميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها و التي تكتسي بتجانسها و وحدتها المعمارية و الجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية من شأنها حمايتها و إصلاحها و اعادة تأهيلها و تنميتها "

كما حثّ هذا القانون على تصنيفها في المادة 16 منه إذ نصت على أنه : " يعد التصنيف أحد إجراءات الحماية النهائية " وهذا بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب إستشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية و يمتدّ هذا القرار إلى العقارات المبنية أو غير المبنية الواقعة في هذه المنطقة.

ثانيا / تعريف الساحل و مناطق التوسع السياحي:

1- القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه.

2- المادة 44-45 قانون 90-29.

عرفت المادة 07 منه الساحل على أنه " جمع الجزر و الجزيرات و الجرف القاري و كذا شريطا ترابيا بعرض أقله 800 متر على طول البحر إلخ"

ونصت المادة 04 منه على أنه يجب على الدولة و الجماعات الإقليمية في إطار إعداد أدوات التهيئة و التعمير أن تسهر على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل و الشاطئ البحري و يجب أن تحظى وضعية الساحل الطبيعية بالحماية و يجب أن يتمّ أي تثمين للساحل ضمن إحترام و جهات المناطق المحمية و يمنع المساس بوضعيته الطبيعية و قد صدر تطبيقا لهذا القانون 03 قوانين أخرى في نفس السياق تتعلق بالتهيئة و التعمير في المناطق السياحية و هي:

القانون رقم 03-01 يتعلّق بالتنمية المستدامة للسياحة.



القانون رقم 03-02 القواعد العامة للأستعمال و الاستغلال السياحين



للشواطئ.

القانون رقم 03-03 يتعلّق بمناطق التوسع السياحي و المواقع ✓/

السياحية.

حيث نصّ في المادة 10 منه على أنه « تصنف مناطق التوسع و المواقع السياحية كمناطق سياحية محمية و تخضع إلى إجراءات الحماية الخاصة ».

ثالثا / تعريف الأراضي الفلاحية, أدوات الواجهة الفلاحية:

القانون 25-90 المتعلّق بالتوجيه العقاري. ✓/

المواد 48-49 قانون 29-90. ✓/

في مفهوم المادة 04 من قى 25-90 فإن الأرض الفلاحية أو ذات الواجهة الفلاحية هي كلّ أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكا مباشرا أو بعد تحويله و نصت المادة 4 8 من قانون 29-90 على أنّه تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المرود الفلاحي العالي أو الجيد في البناءات الضرورية الحيوية للأشغال الفلاحي و البناءات ذات المنفعة العمومية.

و عليه فقد حرصت هذه التشريعات على وضع تعاريف و مفاهيم للمناطق المحمية قصدا و حمايتها و إعادة تميمتها و تميّزها عن المناطق الأخرى.
-وضع المخططات و أدوات تهيئة من أجل حمايتها:

القانون نص على عدّة مخططات و أدوات للتهيئة أهمها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم, المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل و المخطط التوجيهي لحماية الأراضي و مكافحة التصحر و المخططات التوجيهية الجهوية لتهيئة الإقليم و مخططات تهيئة الإقليم الولائي و المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى إلى جانب المخططات القطاعية و التي تضبط قواعد البناء في المجالات معينة كالمنشآت الكبرى مثل : المخططات الخاصة بالمطارات و السكك الحديدية و التهيئة السياحية و المخطط التوجيهي للتنمية السياحية و غيرها.

الهدف من هذه المخططات كلّها هو الإستغلال العقلاني للفضاء الوطني و توزيع السكان و الأنشطة الاقتصادية على كافة الإقليم الوطني و كذا التحكم في نمو التجمعات السكنية و الأنشطة الجماعية و السياحية و المنشآت الكبرى كما أحال القانون على التنظيم في كثير من المواد ، كما أنه من البديهي أنه عندما يبدأ في تطبيق القوانين الجديدة بصفة فعلية و مؤكدة سوف يكون لها تأثير مباشر على أدوات التهيئة و التعمير التي نص عليها القانون 29-90 سواء تعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو المخطط شغل الأراضي لأنه يجب عند إعدادها الأخذ بعين الاعتبار ما ورد في هذه المخططات و ما جاء بها من

التوجيهات.

-وضع الهياكل و الأجهزة المختصة بالحماية:
إنه بالإضافة إلى الدور الذي تلعبه الجهات الإدارية المختصة في مجال الرقابة كالولاية و البلدية و الموظفون المختصون وكذا الهيئات المركزية المعنية أنشأت التشريعات عدّة أجهزة و هيئات عمومية تعمل على الرقابة و كذا من أجل حماية هذه المناطق و تثميتها.
أولا / الوكالة الوطنية للتنمية السياحية 1 :


1- تسند لها مهمّة تنفيذ و متابعة عمليات التنمية السياحية حيث تتولى في هذا الإطار مهمّة إقتناء و تهيئة و ترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي الواقعة في المناطق التوسع و المواقع السياحية للمستثمرين من أجل إنجاز المشاريع و المنشآت السياحية.

2 تمارس حق الشفعة للدولة في هذه المناطق و على جميع عمليات البيع أو التأجير كما ألزم القانون المتعاقدين إشعار الوكالة بهذه العمليات تحت طائلة البطلان المطلق للعقد.
3- و في هذه حالة التنازل أو التأجير يلزم المسأجر أو المستفيد بإحترام مواصفات دفتر الشروط التي تضعه الوكالة .

ثانيا / الأجهزة الأخرى:

أنشأ القانون القانون عدّة أجهزة مختصة بالمناطق المحمية منها:


✓  المحافظة الوطنية للساحل.


✓  مجلس تنسيق الشاطئ و صندوق تمويل التدابير المتخذة لحماية

الساحل و المناطق الشاطئية¹.

للجنة الوطنية لدراسة مخططات مشاريع بناء المؤسسات الفندقية² و الديوان الوطني

للسياحة³

✓  اللّجنة الوطنية للممتلكات الثقافية و لجنة إقتنائها و لجنة نزع الملكية.

✓  الصندوق الوطني للتحويل التراث الثقافي من أجل تحويل جميع

عمليات الصيانة و حماية المناطق الثقافية⁴.

ثالثا / الجمعيات:

لقانون 03-01 المادة 20 و القانون 03-02 المادة 20¹

القانون 02-02 المواد 24-34-35¹

القانون 99-01 المادة 47².

القانون 02-03 المادة 26³.

القانون 98-04 المواد 79 و 87⁴.

يمكنها المساهمة في الترقية السياحية وغيرها و يمكنها الإستفادة من الإجراءات التشجيعية التي تمنحها الدولة ولها صفة التقاضي و التأسس كطرف مدني أمام القضاء .

-منح رخصة البناء و غيرها من الشهادات متوقف على الموافقة المسبقة للوزارات المعنية: نصت المادة 69 من قانون 29-90 على أنه " لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمسّ بالتراث الطبيعي أو التاريخي أو الثقافي أو يشكل خطر إلاّ بعد إستشارة و موافقة المصالح المختصة في هذا المجال " و عليه فإنّه لا بدّ من إستشارة و موافقة الوزارات المعنية كوزارة السياحة عندما يتعلق الأمر بواقع التوسع السياحي أو المواقع السياحية⁵.

ووزارة الفلاحة فيما يخص الأراضي الفلاحية¹ و كذا وزارة الثقافة عندما يتعلق الأمر بمناطق التراث الثقافي و هذا قبل تسليم رخصة البناء أو الهدم من قبل المصالح المختصة. -فرض القيود و الارتفاقات على حق الملكية:

لقد وضعت القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية عدّة أنظمة تتعلّق بحقوق البناء و الارتفاقات المفروضة عليها و تمنع على المالك البناء على جزء من ملكيته أو كلّها ، مثل ما نصت عليه المادة 48 من قانون 29-90 على أنّه ينحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيّد في البناءات الضرورية الاستغلاليات الفلاحية و البناءات ذات المنفعة العمومية .

و تفرض الجهات الإدارية القيود و الارتفاقات على العقارات على أساس نص تشريعي و بموجب مخططات التهيئة و التعمير الخاصة بهذه المناطق و هذا بوضع نظام يتعلّق بحقوق البناء و الارتفاقات.

-نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و حق الشفعة للدولة:

يعرف المشرع الجزائري نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أنها طريقة إستثنائية للإكتساب الأملاك و الحقوق العقارية.

و عليه و في إطار حماية هذه المناطق و ترميمها و المحافظة عليها منحت هذه القوانين أعمال التهيئة و إقتناء العقار في هذه المناطق صفة المنفعة العمومية. فقد نصت المادة 05 من القانون 04-98 المذكور أعلاه على أنّه " يمكن دمج الممتلكات العقارية الثقافية التابعة للأملاك الخاصة في الأملاك العمومية التابعة للدولة عن طريق نزع الملكية للمنفعة العمومية

أنظر المادتان 23-24 من قانون رقم 03-03-5

أنظر المادتان 36 و 37 من قانون التوجيه العقاري و المادتان 48 و 49 من القانون رقم 29-90. يأخذ¹ المشرع طبيعة التربة و مردودية الأرض كمعيار لتحديد البناء و في نطاق الاحتياجات الذاتية. إلاّ أنه قانون التهيئة و النعمير لم يتطرق للاحتياجات الذاتية

أو عن طريق ممارسة الدولة حق الشفعة أو عن طريق الهبة " ولاسيما في حالة رفض المالك الإمتثال للتعليمات و الإتفاقات التي يفرضها الاجراء الخاص بالحماية - نفس القانون المادة 47 - وكذلك الحال بالنسبة للمواقع السياحية أو الفلاحية.

هذه فقط بعض آليات الرقابة الإدارية الخاصة بالمناطق المحمية إلى جانب الأدوات التي جاء بها قانون التهيئة والتعمير ويبقى هدفها الوحيد هو الإستغلال العقلاني و الأخلاقي للفضاء الوطني وكذا فرض الحماية القانونية و الإدارية و القضائية عليها.

المطلب الثاني: الرقابة البعدية على العمران.

الفرع الاول: الاجهزة الادارية للرقابة البعدية على العمران : تعرف الرقابة البعدية على انها تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة أثناء و عند الانتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها و ذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة و فرض عدة التزامات و واجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب رخصة التجزئة أو الهدم.

لكن و نظرا لعدم نجاعتها و بروز بعض الثغرات اضطر المشرع إلى التدخل بموجب المرسوم التشريعي 07-94 المؤرخ في 05-18-1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري للنص على إجراءات جديدة و عليه يثور التساؤل حول تحديد الجهات الإدارية المؤهلة للممارسة الرقابة من ناحية و كذا إجراءات ووسائل هذه الأخيرة.

نصت المادة 73 من قانون 29-90 ضمن القسم الخاص بالمراقبة على أنه " يمكن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها و إجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة و طلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء."

الفرع الثاني: الهيئات الاداري المكلفة بالرقابة البعدية على العمران.

و عليه يتضح من خلال هذه المادة أن هيئات الرقابة البعدية في مجال العمران هي نوعان أولهما: الأجهزة الإدارية و هي أجهزة الضبط الإداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني و الصحة العامة.

ثانيهما : شرطة التعمير و المتمثلة في الموظفين المحلفين و المؤهلين للتقصي و البحث عن المخالفات في مجال البناء و الهندسة المعمارية.

هي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده و صيانتها و حق مراقبة إستغلال واستعمال الأراضي العمرانية ومدى مطابقتها و انسجامها

مع مختلف القوانين والتنظيمات و القواعد المعمول بها في هذا المجال¹ وإصدار القرارات الإدارية و اللوائح لضمان ذلك.

أولا - الولاية : الوالي والمجلس الشعبي الولائي / قانون الولاية 09-90:

الولاية هي الجماعة العمومية الإقليمية و تمثل قاعدة اللامركزية في التسيير أن الوالي هو ممثل الدولة و مندوب الحكومة على مستوى الولاية كما أن المجلس الشعبي الولائي هو المجلس المنتخب و هيئة المداولة فيها و عليه فإنهما يلعبان دورا أساسيا في مجال التهيئة والتعمير عن طريق المصالح التقنية و كذا مديرية التهيئة و التعمير أو عن طريق اللجان المشكّلة لهذا الغرض.

و هكذا فإن المجلس الشعبي الولائي يشكل من بين أعضائه لجان دائمة و منها لجنة التهيئة العمرانية تتمثل اختصاصاتها في متابعة جميع الأنشطة العمرانية الممارسة على تراب الولاية ووضع التقارير من أجل التداول على أعمال التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية و تهيئة إقليم الولاية و كذا آليات حماية و توسيع الأراضي الفلاحية و التهيئة و التجهيز القروي و ترقية الأراضي الفلاحية.

أما الوالي و هو الهيئة التنفيذية فإنه ينشط و يراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية و منها التهيئة و التعمير و المصالح التقنية و كذا تنفيذ القوانين و التنظيمات في إطار المحافظة على النظام العام و الأمن و السلامة السكنية العامة² و اتخاذ ما يراد مناسبا من قرارات إدارية.

ثانيا - البلدية : المجلس الشعبي البلدي - رئيسه / قانون البلدية 08-90:

البلدية هي الجماعة الإقليمية الأساسية و مكان مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية فإن المجلس الشعبي البلدي يشكل كذلك من بين أعضائه لجانا دائمة أو مؤقتة منها لجنة التهيئة العمرانية و التعمير بموجب مداولة و يرأس اللّجنة منتخب بلدي و له أن يستعين بأي شخص يستطيع بحكم اختصاصه تقديم معلومات مفيدة لأشغال اللّجنة وكذا إعداد التقارير المناسبة و عرضها للتداول³ أما رئيس المجلس الشعبي البلدي و هو الهيئة التنفيذية⁴ فإنه يكلف بتنفيذ مداولات المجلس الشعبي البلدي و عليه فإن يضطلع بالمهام الآتية :

- يتولى رئيس البلدية في إطار المحافظة على النظام العام العمراني, السهر على احترام المقاييس و التعليمات في مجال التعمير و تسليم رخص البناء أو تجزئة العقارات و قسمتها أو هدمها عندما يكون مختصا بذلك بموجب القوانين¹.

أنظر سماعين شامة - النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري¹

أنظر المواد 22-58-62 من قانون الولاية²

أنظر المواد 22/238/24/ منقالببلدية³

أنظر المواد 47 و ما يليها منقالببلدية⁴

أنظر المواد: 75-76 منقالببلدية¹

- السهر على نظافة العمارات وسهولة السير في الشوارع و المساحات و الطرق العمومية.

- تزود البلدية بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

- على البلدية أن تتحقق من إحترام تخصيصات الأراضي و قواعد 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 و المعماري و كذا المحافظة على المواقع الطبيعية و الآثار نظرا لقيمتها التاريخية و الجمالية.

- تعمل على مراقبة و متابعة كل أصحاب المبادرات العمرانية ومدى مطابقة أعمالهم مع التعليمات و القواعد العمرانية و كل المعطيات الخاصة بالعملية المزمع القيام بها. - و تشترط الموافقة القبلية للمجلس الشعبي من أجل إنشاء أية مشروع على التراب البلدية يتضمن مخاطر من شأنها الأضرار على البيئة².

ثالثا: لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبنى:

تنشأ على كل مستوى ولاية هيئة تدعى اللجنة الهندسية المعمارية و التعمير و المحيط المبنى, تتكوّن من ممثلي الدولة و ممثلي الجماعات المحلية و كذا ممثلي الجمعيات المهنية أو أشخاص مؤهلين في ميدان التهيئة و التعمير الكلّ في حدود 3/1 . تتولّى تعريف التراث المعماري حسب العناصر و المواقع و جرده و على هذا الأساس فإنها تقوم بما يلي

القيام بالتعاون مع المصالح الخارجية للوزارات بإعداد دفاتر التعليمات الخاصة لحماية التراث المعماري و الحفاظ عليه و كذا مساعدة الهيئات المكلفة بذلك.
*ترقية الخصائص المعمارية المحلية.

*مساعدة الهيئات في تكوين ملف الاقتراحات و المتعلقة بتصنيف المواقع و كذا الإدارات و الجماعات المتدخلة في ميدان البناء و إعلامها.

*إبداء الاستشارة في كل مسألة تتعلق بالبناء و التعمير و تسليم رخص البناء و في إطار إعداد أدوات التعمير و المشاركة في وضعها.

*إرشاد السلطات المحلية عن مواقع النشاطات المضرة و العمل على إزالتها وإعادة

أنظر المادة-84 مننفسالقانون²

هيكله مناطق النشاطات وإبداء الرأي في برامج تهيئة العقارات الحضرية وإحداث المساحات الخضراء وأماكن الراحة والترفيه والمناطق المشجرة وكذا تعبئة جميع عمليات تهيئة الإطار المبني والإدماج العمراني وتأطيرها.

المطلب الثالث: شرطة العمران و دورها في مهمة الرقابة على العمران.

الفرع الاول : العناصر المخول لها قانونا مراقبة العمران

خول القانون بعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي و البحث عن الجرائم من قبل شرطة عمرانية ثم استحداثها في إطار الإصلاحات الجديدة التي جاءت بها بمختلف القوانين, نظرا لخصوصية و تعقيد ميدان الهندسة و التعمير و كذا ضرورة التدخل الصارم من أجل المناطق المحمية و معاقبة المخالفين ، فكان من اللازم إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة يكون أكثر تأهيلا للبحث و التحري على المخالفات في هذا المجال المعقد وهو ما يسمّى بشرطة التعمير و عليه أعطى المشرع الجزائري صفة ضابط شرطة قضائية في هذا الميدان و كلا في اختصاصه الوظيفي لكلا من : ضابط شرطة قضائية, مفتش التعمير, المهندسين المعماريين , المتصرفين الإداريين , التقنيين السامين و التقنيين الذي هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بوزارة الهندسة المعمارية و التعمير وكذا على مستوى الولايات طبقا للقانون 07-94, يضاف إليهم مفتشي السياحة و مفتشي البيئة طبقا للقانون 03-03 في مجال العمران في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.

يضاف إليهم مفتشي الأسعار و التحقيقات الاقتصادية و مراقبة التوعية و قمع الغش و عندما يتعلق الأمر بالمخالفات المرتكبة في هذا الميدان وكذا التهيئة السياحية.

يضاف إليهم مفتشي الأسعار والتحقيقات الاقتصادية ومراقبة النوعية وقمع الغش في القانون 03-02 المتعلق بمراقبة الجودة وقمع الغش وعندما يتعلق الأمر بالمخالفات المرتكبة في هذا الميدان وكذا التهيئة السياحية.

يضاف إليهم أسلاك المراقبة في قانون الإجراءات الجزائية طبقا للقانون 02/02 و يضاف إليهم أعوان المراقبة الاقتصادية و أعوان الشرطة القضائية في القانون 01-99 و أخيرا رجال الفن المؤهلون بصفة خاصة و المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي و أعوان الحفظ و التثمين و المراقبة في القانون 04-98 . عندما يتعلق الأمر بالمخالفات المرتكبة ضد التراث الثقافي و التاريخي و الأثري.

الفرع الثاني : اختصاص العناصر الامنية المكلفة بشرطة العمران

يقوم هؤلاء الموظفون بتأدية اليمين القانونية أمام المحكمة التي يوجد في دائرة

اختصاصها مقر إقامتهم الإدارية قبل الشروع في أداء مهامهم ، هذا و تثبت المخالفات المذكورة أعلاه في محاضر تحرر وفقا للنماذج المحددة عن طريق المرسوم التنفيذي 95-318 الصادر في 14-10-1995 و المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 36-97 المؤرخ في 14-01-1997 المحدد لشروط تعيين الأعوان و الموظفين المؤهلين لتقصي المخالفات التشريعية و التنظيم في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير و تكتسي المحاضر المحرر قوة قانونية في الإثبات إلى حين إثبات العكس.

كما انه يمارسون في اطار اختصاص اقليمي اي معاينة المخالفات التي لها على بالتعمير في داخل اقليمي محكمة او مجلس قضاء الذين ينتسبون اليه اما الاختصاص النوعي فان مهامهم بالاضافة الى العمل العادي لهم في مكافحة الجرائم بمختلف انواعها الا ان اختصاصهم في مجال شرطة العمران يؤهله دون غيرهم في معالجة هذا نوع المن القضايا المساس بالعمران و الوقوف على مدى تطبيق القوانين الصادر في هذا الشأن.

المبحث الثاني :مكافحة مخالفات ظاهرة البناء الفوضوي

ان مجال تدخل اجهزة الامن في قمع جرائم العمران يكون بالتنسيق مع مختلف السلطات الإدارية والمؤسسات المكلفة أو المقحمة في إطار تطبيق الإستراتيجية الوطنية للنهوض بالنسيج العمران خاصة برنامج المليون سكن الذي تبناه السيد رئيس الجمهورية يلعب دور هام وهام جدا وبصورة فعالة ودائمة بالحرص على تطبيق التنظيمات السارية المفعول في هذا الإطار وعلى هذا الأساس وحدات الامنية المنتشرة على كامل التراب الوطني تتدخل في إطارين الأول في إطار الشرطة الإدارية إذا تعلق الأمر بالطابع الوقائي والثاني في إطار الشرطة القضائية حينما يتعلق الأمر بمعاينة كل الجرائم المخالفة للقوانين والتنظيمات المعمول بها

إنّ الشرطة الإدارية بمفهومها المعروف يتمثل في حق الإدارة في تنظيم وحماية حرية الأشخاص من أجل الحفاظ على النظام العمومي، الأمن العمومي، الصحة العمومية.

ومن هذا المنطلق تدخل هاته الاجهزة في قمع جرائم العمران واسع جدا لا ينحصر فقط في رفع المخالفات الخاصة بهذا الجانب وإنما يمتد إلى عدة قطاعات لها ارتباط كبير به كجرائم البيئة ، المياه، الصحة، الكوارث الطبيعية، كل هذا في إطار الشرطة الخاصة والتي تعتبر من المهام الرئيسية للجهاز.

المطلب الاول : معاينة مخالفات البناء الفوضوي

الفرع الاول:العقارات المعنية بالمعاينة العمرانية الميدانية: ان عملية التعدي على الملكية العقارية و خاصة منها التابعة للبلدية ,ذلك من خلال انتشار البناءات الفوضوية على تراب اقليم البلدية و لكون البلدية بصفتها شخص معنوي لها الاحقية في الحفاظ على الوعاء العقاري و حمايته من اي عملية تعدي مع متابعة المخالفين في هذا المجال لكون البلدية لها املاك عمومية و املاك خاصة بحيث تتشكل الاملاك العمومية من املاك عمومية طبيعية و املاك عمومية اصطناعية ذلك طبقا لاحكام القانون المنظم للاملاك الوطنية هذا مانصت عليه المادة 158 من قانون البلدية¹,هاته الاملاك غير قابلة للتنازل و لا التقادم و لا الحجز.

و من ضمن الاملاك الخاصة مايلي:

-جميع البنايات و الاراضي التي تملكها البلدية غير مصنفة ضمن املاكها و المخصصة

قانون البلدية رقم 11-10 مؤرخ في 22 يونيو سنة 2001, مادة 158, ص 42¹

للمصالح و الهيئات الادارية

-المحلات ذات الاستعمال السكني و توابعها المتبقية ضمن الاملاك الخاصة للبلدية او التي انجزتها باموالها الخاصة.

-الاراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية.

-الاملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية او انجزتها باموالها الخاصة.

-العقارات و المحلات ذات الاستعمال المهني او التجاري او الحرفي التي نقلت ملكيتها الى البلدية و فق مانص عليه القانون.

المساكن الالزامية او الوظيفية كما هي معرفة قانونا و التي نقلت ملكيتها الى البلدية² كما انه يتم التملك و عقود حيازة الاملاك العقارية من طرف البلدية او مؤسساتها العمومية طبقا للشروط المحددة في التشريع المعمول بها.

و في غالب الاحيان ان عملية التعدي على الملكية العقارية يكون على املاك العقارية لها لكون ذهنية المواطن ان العمومية ملك للجميع و لكل منهم له الحق نصيب بالاطافة الى عملية الاحصاء و الرقابة الغير جدية التي منحت للمخالفين فرصة الطموح للاستغلال هاته الاراضي ضانين منهم انها عرضة للضياع و الاهمال من قبل السلطات العمومية فيجرؤون الى التعدي عليها و استغلالها و هذا ماتداركه المشرع في نصوص القوانين الماسة بالمخالفات العمرانية.

الفرع الثاني: المخالفات المرفوعة اثناء المعاينة الميدانية

من ضمن المخالفات المنصوص عليها قانونا(انظر ملحق 01) خاصتنا منها القانون

رقم:04-05 المؤرخ في 14.08.2004 المعدل و المتمم للقانون رقم:90-29 المؤرخ في 01.12.1990 ، المتعلق بالتهيئة و العمران نجد ماييلي:

01- البناء بدون رخصة البناء: ان طبيعة هاته المخالفة سندها القانوني منصوص عليه في المادة 76 مكرر 4 و المعاقب عليها وفقا لنفس المادة ، بحيث الاجراءات المتخذة في ذات الصلة تتمثل في احالة محضر المعاينة للمخالف الى رئيس المجلس الشعبي البلدي مع نسخة الى الوالي خلال 72 ساعة الموالية .

02- هدم بناية بدون رخصة: هاته المخالفة منصوص عليها في المادة 60 من نفس القانون السابق و بعد عملية المعاينة تتخذ نفس الاجراءات السالفة الذكر و ترس الى نفس الجهات الادارية المسؤولة في قطاع الاختصاص.

03- عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء: هذا مانصت عليه المادة 76 مكرر 5 من نفس القانون و المعاقب عليه وفقا لطبيعة المخالفة ، بحيث يحال محضر معاينة المخالف الى محكمة قطاع الاختصاص مع ارسال نسخة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي خلال مدة 72 ساعة من المعاينة.

مادة 159 من نفس المرجع السابق²

المطلب الثاني: إجراءات الوقائية و الرعية لمخافات البناء الفوضوي.
الفرع الاول: الإجراءات الوقائية

ان احترام النمط العمراني الملائم لتقاليدنا و حضارتنا هدف نصت عليه القوانين و لكن غير محتم في الواقع، و الناظر لحال مدننا و منطقتنا العمرانية يستغرب للتصاميم التي تنجز على اساسها المساكن و المشاريع اذ تكاد تخلو اغلبها من اللمسات الجمالية فضلا عن افتقارها للمرافق الحيوية و المساحات الخضراء و هذا تقصير ان الاوان للسلطات العامة ان تتداركه.

و تصحيح هذا الانحراف و تدارك هذا الخلل يكون بالوسائل التالية:

- وضع منظومة تشريعية و تنظيمية متكاملة تنظم اجراءات الحصول على رخصة البناء و مراقبة انجاز المشاريع و اعداد التصاميم و الدراسات من طرف مهندسين معتمدين¹ و تحديد مختلف الجهات مثل مصالح البناء و التعمير و البلديات و الولاية.

- السهر على تطبيق تلك التشريعات و الانظمة من طرف اعوان المؤهلين و اعوان الشرطة القضائية و ذلك عن طريق المراقبة و العمل الميداني الوقائي اولا ثم رفع المخالفات ضد من يحولون بالاحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالبناء و التعمير ثانيا.

- المراقبة الميدانية و البحث عن البناءات الجديدة المشيدة او في طور الانجاز.

- مراقبة مشاريع البناء ، هذا مانتصت عليه المادة 73 من القانون 90-29 (المعدل بالقانون 04-05 المؤرخ في 04.08.2004) على وجوب زيارة رئيس المجلس الشعبي البلدي و الاعوان المؤهلين قانونا للبيئات في طور الانجاز و القيام بمعاينات² التي يرونها ضرورية و طلب وثائق التقنية الخاصة بالبناء و الاطلاع عليها في اي وقت ولقد كانت احكام المادة السابقة تنص على جواز ذلك فقط.

و بمقتضى هاته المادة 76 من نفس القانون (معدلة بالقانون 04-05) يمنع الشروع في اشغال البناء بدون رخصة او انجازها دون احترام المخططات و التصاميم التي تم بموجبها الحصول على رخصة البناء.

- معاينة المخالفات من قبل الموظفين و الاعوان المؤهلون للبحث عنها، وفقا ما نصت عليه المادة 76 مكرر التي ادرجها المشرع في القانون 04-05 المعدل و المتمم للقانون 90-29 على الاعوان المؤهلين هم :
- ضباط و اعوان الشرطة القضائية .

1 المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18.05.1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل المتمم بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14.08.2004

احمد غاي، الوجيز في تنظيم ومهام الشرطة القضائية، الطبعة الخامسة، دار هومة، سنة 2009، ص 166²

- مفتشو التعمير.

- اعوان البلدية المكلفون بالتعمير.

- موظفة ادارة التعمير و الهندسة المعمارية.

كما ورد في هذه المادة نص اليمين التي يؤديها الاعوان المؤهلون من غير اعوان و ضباط الشرطة القضائية و نصه: "اقسم بالله العلي العظيم ان اقوم باعمال وظيفتي بامانة و صدق و أن أراعي في كل الاحوال الواجبات التي تفرضها علي"

يعتبر العمل الوقائ كالية استباقية تهدف الى وضع اسس قانونية لتسيير العمران ، يتفترض على مشيدي البناءات احترامها و عدم مخالفتها قبل اللجوء الى العمل الردعي بعد تعدد المخالفين لقوانين التعمير الى انجاز سكاناتهم ظاربين القوانين و للوائح المنظمة له على عرض الحائط و هذا ما يتطلب من رجل شرطة العمران بصفتهم قوة عمومية لهم مؤهلات قانونية تسمح لهم بمكافحة هاته الظواهر.

الفرع الثاني: الاجراءات الردعية

تتمثل في حالة الوقوف على مخالفات البناء و التعمير من خلال معاينة المخالفات من طرف الاعوان المؤهلين بتحرير محضر يسجل فيه بالتدقيق الوقائع المكونة للمخالفة و التصريحات التي تلقونها، يوقع محضر المعاينة من قبل لالعون الذي حرره و مرتكب المخالفة و اذا رفض هذا الاخير التوقيع يشار الى ذلك في المحضر.

ولهذا النوع من المحاضر حجية الى ان يثبت العكس حيث تصنف ضمن المحاضر التي نصت عليها المادة 216 من قانون الاجراءات الجزائية.

ان المخالفات المتعلقة بإنجاز بناء بدون رخصة تكون محل تحرير محضر إثبات من طرف عون مؤهل قانونا يرسل الى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في اجل 72 ساعة ، بناء على ذلك يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل ثمانية ايام قرارا بالهدم تحسب من تاريخ استلام المحضر، و اذا قصر رئيس المجلس الشعبي البلدية يصدر الوالي قرار الهدم في اجل لا يتعدى 30 يوما .

تنفذ عملية الهدم من طرف مصالح البلدية و عند الاقتضاء بواسطة و سائل يسخرها الوالي على نفقة المخالف و لاتوقف معارضة القرار امام الجهات القضائية تنفيذه

عند معاينة مخالفة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء يحرر العون محضرا يرسله الى الجهة القضائية المختصة كما ترسل نسخة منه الى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي في اجل لا يتعدى 72 ساعة.

تنفصل الجهة القضائية في الدعوى و تقرر اما مطابقة البناء او هدمه جزئيا او كليا في

اجل تحده، اذا لم يمتثل المخالف يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي العمل على تنفيذ الأشغال على نفقة المخالف

المطلب الثالث: كيفية التصدي و الرقابة لمخالفات لبناء الفوضوي.

الفرع الاول: كيفية التصدي لمخالفة البناء الفوضوي : قبل البدء في معاينة المخالفات و التصدي للظواهر الماسة بالعمران فان مصالح الامن الوطني تعتمد في ممارسة نشاطها الميداني الخاص بمكافحة ظاهرة البناء الفوضوي و التعدي على الملكية العقاري على دليل شرطة العمران و حماية البيئة¹يسمح لها بالوقوف على المخالفات الخاصة بهذا المجال و العمل وفقا للقوانين و التشريعات ، بحيث يضم جملة من المصادر القانونية في مجال العمران و التي تتمثل في ميلي:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 90-175 المؤرخ في 28.05.1990 ، المتعلق بكيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم.
- 02-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01.12.1990 المتعلق بالتهيئة و العمران.
- 03-القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01.12.1990 المتعلق باملاك الدولة
- 04- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18.05.1994 ، المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.
- 05-القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14.08.2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01.12.1990 المتعلق بالتهيئة و العمران.
- 06-المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30.01.2006 المتعلق بشروط و اجراءات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث و معاينة المخالفات للتشريع و التنظيم في ميدان التهيئة و التعمير و اجراءات المراقبة.
- 07-القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22.06.2011 ، المتعلق بالبلدية.
- 08- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21.02.2012 ، المتعلق بالولاية.

دليل شرطة العمران و حماية البيئة ،المديرية العامة للامن الوطني،2014¹

انه من الاختصاصات الأساسية للأعوان المؤهلون هي المراقبة الدائمة لأشغال البناء أثناء الانجاز و بعده تتمثل هذه المهمة في الزيارات الميدانية لورشات الأشغال و تحرير محاضر و معاينة المخالفات و تبليغها و سنتطرق لهاته المهام وفق ما يلي :

أولاً : الزيارات الميدانية لورشات التشغيل.

لقد خول المشرع حق الزيارة الميدانية لتفقد أشغال البناء و اجراء معاينة و مراقبة من أجل ضمان احترام قوانين العمران المعمول بها و محاربة ظاهرة البناءات الفوضوية في المادة 73 من القانون 90/29 المعدلة بالمادة 06 من القانون 04 / 05 المؤرخ في 14 أوت 2004¹ في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في حدود الإقليمية ، لذا يتعين عليهم زيارة كل الورشات و المنشآت الأساسية و البنائيات الجاري إنجازها ، و تتم هذه الزيارة عن طريق ضبط كل أنواع البنائيات التي يتم زيارتها و كيفية الانتقال إلى ورشات البناء و الأوقات المناسبة لذلك كما يلي :

1- أنواع البنائيات التي يتم زيارتها : من حيث البنائيات المنجزة أو قيد الانجاز، فبالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بحق الزيارة نتعرف على أنواع هذه البنائيات فتتص المادة 33 من الأمر 67 /75 المؤرخ في 26 / 09 / 1975 / المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء: " أن يقوموا بزيارة أو مراقبة البناءات أو التجزئات كلما التزمت الضرورة . " فالنص لم يفرق بين البناءات المنجزة أو التي هي قيد الانجاز. فهؤلاء الأعوان مطالبون بالقيام بالمعاينة الضرورية لأشغال البناء على مستوى إقليم البلدية.²

و اشارت المادة 73 من القانون 90/29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 : " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنائيات في طور الانجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية... " ، فحسب هذا النص تقتصر الزيارة فقط على البنائيات قيد الانجاز و لم يتكلم عن البنائيات المنجزة، وتنص المادة 90 من المرسوم التشريعي رقم 07 /94 على أن : " يعاين المخالفات أثناء إنجاز الأشغال أو بعد إتمامها " فهذا النص يخص المخالفات التي هي قيد الانجاز والمنجزة معا.

وتنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على انه : " يتعين ... أن يقوموا بزيارة الورشات و المنشآت الأساسية و البنائيات الجاري انجازها و كذلك الفحص و المراقبة

المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 لسنة 2006 و التي جاءت تجبر رئيس المجلس الشعبي البلدي و الاعوان

المؤهلين قانونا لزيارة هذه البنائيات

المادة 73 من القانون 90/29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05²

من هذه النصوص نرى أن جلها ركزت على الزيارات قيد الانجاز أو البناية في طور الانجاز، لأن هي الأهم فالأعوان يتابعون كل البنائيات مرحلة بمرحلة و في كل مرة يتأكدون من مطابقة البناية للوثائق الخاصة بها، أما الزيارة بعد الانجاز فهي أيضا مهمة فهنا يتأكد هؤلاء الأعوان من مدى التجسيد الكامل لما جاء في المخطط الخاص بهذا البناء و ما جاءت به رخصة البناء، من حيث الامتداد الأفقي و العمودي و الشكل الخارجي و ما يلحق بالبناية من الداخل، وهذا ليحصل صاحب البناية أو المشروع على انجاز مراقب من طرف مختصين من أول انطلاقة إلى نهاية الأشغال فيه، حتى يضمن مطابقته لما جاءت به النصوص القانونية، لا سيما بعد حدوث زلزال 21 ماي 2003 حيث أعيد النظر في كيفية عمل المهندسين المعماريين، و تم تشديد الرقابة أكثر مما كان عليه سابقا. والهدف من الزيارة هو ضمان مطابقة البناء للوثائق التقنية الخاصة به، لذا فإنه يتوجب أن تكون زيارة قبل الانطلاق في الأشغال لمراقبة الأرضية و الأساسات ثم زيارة أثناء الانجاز لمعاينة كيفية الانطلاقة و تختم بزيارة بعد الانتهاء من الأشغال للتأكد من إنهاء المشروع وفق ما تتضمنه.

2 - من حيث البنائيات التابعة للقطاع العام أو الخاص: فبالرجوع إلى مختلف النصوص التي تنظم هذا الميدان، نلاحظ أنها في مجملها تؤكد أن الزيارة الميدانية للأعوان المؤهلين تكون شاملة لكلا القطاعين ، فنص المادة 73 من القانون 05 ذكر "كل البنائيات" و هذا يعني القطاع العام و / 90/29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04 الخاص معاً¹ ، سواء ذات استعمال سكني أو تجاري أو خدماتي ، و تتم هذه الزيارات حسب جدول زمني يعده كل من :

-أ رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية و في هذه الحالة يجب تبليغ نسخة من الجدول الزمني للوالي و لمدير التعمير المختصين إقليميا.
-ب مدير التعمير و البناء فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير، و في هذه . (الحالة تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني للوالي و للوزير المكلف بالتعمير² كما أن النص ذكر رئيس المجلس الشعبي البلدي شخصيا و لم يذكر من ينوب عنه أو ممثل عن البلدية، و لم يذكر عدد الأعوان المشكلين للجنة الرقابة.

لأن ما يلاحظ على الواقع أن رئيس المجلس الشعبي البلدي غالبا ما يتهرب من

يستثنى القطاع العسكري من زيارة هؤلاء الأعوان لأن رقابته من نوع خاص¹

المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 و المادة 63 من قانون 08 – 15²

المسؤولية ، و بالتالي هذا ما ينقص للجنة وزنها و فعاليتها في أداء مهامها، لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي حضوره له أكثر من دلالة حيث:

- يجسد القيمة التي توليها الدولة لمراقبة احتارم قوانين العمارة.
- يعطي فعالية أكثر للأعوان في أداء مهامهم على أحسن وجه.

نرى أن وضع جداول زمنية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية و مدير التعمير لأعوان إدارة التعمير يتطلب تنسيق محكم بين الطرفين ، و إلا لوقعنا في خلط لأوقات الزيارات، لذلك أرى أنه من الضروري أن يتم إعادة النظر في ذلك بإصدار نص تنظيمي يوضح طريقة هذه الزيارات و يبرز التنسيق المحكم بين مختلف الأجهزة الإدارية و يخصص زيارة جماعية لكل الأجهزة إجبارية حتى يتحمل كل شخص مسؤوليته ، لقد تم تعديل المادة 73 من القانون 29 /90 بالمادة 06 من القانون 05/ 04 حيث أعت الوالي من عملية زيارة البناءات لكن بالمقابل جاء المشرع بشيء جيد و هو إجبار رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلين بهذه الزيارة بعدما كانت جوازية، و هذا إجراء يفهم منه حرص المشرع على ضرورة تفعيل مضمون هذه الزيارات لضمان مراقبة البناءات و المخططات و الوثائق التقنية الخاصة بها³ ولضمان رقابة أكثر أرى ضرورة تدخل الجهات المعنية لتعين فرقة مختصة يوكل لها متابعة الأشغال خارج المحيط العمراني، لأن تخصيص فرقة لهذه المهمة يجعلها تكثف المعاينات و الزيارات الخارجية لمحاربة البناءات لفوضوية، و الاستيلاء غير الشرعي للأراضي .

أما فيما يخص أوقات الزيارة التي تقوم بها اللجنة فقد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 55/ 06 بأنه: " يمكن أن تتم المراقبة المنصوص عليها في المادة 05 نهارا وليلا و أثناء أيام الراحة و أيام العطل، و ذلك في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما و يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي ". و بالجمع بين هذه المادة و المادة 09 من المرسوم التنفيذي نفسه التي تنص على أنه تتم المراقبة حسب جدول زمني محدد، فنستنتج أن الزيارات التي يقوم بها هؤلاء الأعوان تتم كما يلي:

أ-الزيارات منظمة : هي الزيارات التي تتم برمجتها وفق جداول زمنية موزعة على طول أيام الأسبوع حيث تضبط هاته الجداول من قبل كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير التعمير ، و يتحكم في تحديد أوقات الزيارة مدى توفر الوسائل المادية و البشرية مع عدد

المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 355-06

الورشات المفتوحة و المبرمجة للزيارة و الهدف منها تعميم الرقابة الإدارية المطلوبة على كامل تراب البلدية بانتظام سواء للبنىات المنتهية ، أو التي في قيد الانجاز أو حالات التوسع العمراني غير الشرعي التي تتطلب تصدي كبيرا ، لا سيما في بدايته حتى لا ينتشر البناء الفوضوي و يصعب محاربتة كما هو واقع في عديد من المناطق ، أين أصبح قاطنيها يطالبون بشبكات الكهرباء و الماء و التهيئة العمرانية رغم أنهم في الأصل أحياء فوضوية، ولا تملك الدولة في هذه الحالة من سبيل سواء الاستجابة لمتطلباتهم لأن السؤال المطروح: أين كانت السلطات المعنية يوم أن قام هؤلاء بالبناء؟ و بالتالي غياب الدولة يترك المواطن يحتج عليها بالتقصير في تلبية حاجياته.

ب-الزيارات الفجائية : و هي زيارات غير مبرمجة تتم بالأخص في عطلة نهاية الأسبوع (الجمعة و السبت) و كذلك بعد ساعات نهاية العمل أو في الليل، كما أنه يمكن أن تتم هذه الزيارة في أيام العطل ونرى أن الزيارة الفجائية تكون فعالة أكثر من المنتظمة لأن طابع الفجائية في الزيارة يضع حدا أمام المخالفين الذين يستغلون الفرصة في أيام العطل للقيام بالبناء غير المرخص، تفاديا لأي عملية مراقبة من طرف الإدارة ، لأن في نظرهم أن الزيارات لا تكون إلا في الأيام العادية.

وحسب بعض الأعوان المؤهلين أكدوا أن أغلب الزيارات تكون مبرمجة و محددة من قبل في يوم أو يومين من أيام الأسبوع أما الزيارات الفجائية فنادرا ما تكون، و إن كانت فإنها من باب الصدفة أو عن طريق تبليغ من بعض المواطنين عن وجود بناءات فوضوية و غير مرخصة سبب ضرر لهم ، في حين أن البناءات الفوضوية التي لا تسبب ضرر لأي مواطن و كذا الاستيلاء غير الشرعي للأراضي فلا يتم التبليغ عنه و لا تتم زيارته من طرف الأعوان و منه تنمو ظاهرة البنائات اللاشرعية و الفوضوية ،وهنا يكون دور الجماعات المحلية لأنه في حالة نفاذ الاحتياط العقاري مثلا فتنجز بنائات فوق الأراضي الفلاحية فان القاضي لا . (يمكنه أن يتحرك إلا بوجود دعوى¹ .

و لأجل وضع حد لهاته الحالات، يجب تفعيل الزيارات الفجائية بتدخل من الجهات المعنية و ذلك عن طريق نص قانوني يحدد طابع خاص لهذه الزيارات و رغم أن النصوص القانونية نصت على حمايتهم أثناء ممارسة مهامهم ، إلا أن ذلك غير كافي فيجب أن تكون هذه المجموعة مرفوقة بشرطة العمران إذا تعلقت الزيارة بالمحيط العمراني ، و فرقة الدرك الوطني عندما تكون الزيارة خارج إقليم المحيط العمراني.

ثانيا: الخطوات الواجب إتباعها أثناء زيارة الأشغال

د- مزياني فريدة ، " صلاحيات الإدارة المحلية في حماية البيئة والعمارن في الجازنر " ، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الدولي للعمران والبيئة ،جامعة بسكرة ، يومي 09 و 10 ماي 2010

حتى تكون هذه الزيارات فعالة و شاملة لكل الورشات المفتوحة، وكذا عامة عن كل تراب البلدية

يجب إتباع خطوات معينة كمايلي :

أ-ضبط رزنامة الزيارة الميدانية لورشات الأشغال:

حتى تتم عملية المراقبة الإدارية المخولة لهؤلاء الأعوان و السلطات المحلية و المتمثلة في الزيارة الميدانية لكافة أشغال البناء على مستوى البلدية، دون إسقاط أو إغفال مشروع ما، يجب على المكلفين بهذا المجال إعداد برنامج مضبوط للزيارات يتضمن كافة الورشات المفتوحة و يتعين على المعنيين بالمراقبة تفقد النقاط التالية :

- عدد رخص البناء المسلمة و التصريحات بالأشغال المسجلة على مستوى البلدية و ذلك لضمان

متابعة دقيقة و منظمة لها.

- عدد الورشات المفتوحة و أماكن تواجدها داخل المحيط العمراني أو خارجه .

- حالات مخالفات البناء الفوضوي المسجلة.

- اقتراحات و ملاحظات رئيس المجلس الشعبي البلدي المسجلة في المراحل السابقة و توجيهاته .

ومن هذه النقاط يضبط جدول زمني محدد لزيارة النقاط المشار إليها أعلاه ،يتضمن مختلف مناطق البلدية و بذلك يتم قيام الدور الرقابي للأشغال على أحسن وجه.

ب- استظهار التكليف قبل الشروع في المراقبة:

تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أن : " يزود مفتشو التعمير و موظفو

إدارة التعمير و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير المؤهلون للبحث عن مخالفات القانون رقم 29/90

المؤرخ في 01/12/1990 و معاينتها أثناء ممارسة وظائفهم بتكليف مهني يسلمه حسب الحالة

الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص و يتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة...".

يتبين من هذه المادة ضرورة إظهار " التكليف المهني " أثناء ممارسة الأعوان المكلفون لمهامهم و ذلك لإظهار الصفة القانونية عند طلبهم من صاحب المشروع تسليم الوثائق المكتوبة و البيانية لغرض التحقق منها و مدى مطابقة الأشغال لها، و هو ما أكدته المادة 70 من القانون رقم 15-08

و التي تنص: " في إطار تأدية مهامهم، يمنح للأعوان المؤهلون تكليف مهني يسلمه لهم

حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا ، و يلزمون باستظهاره أثناء أداء مهمة المراقبة، يسحب هذا التكليف المهني في حالة توقف الأعوان عن العمل".
نلاحظ من هذه المادة إلزامية إظهار التكليف أثناء أداء مهمة المراقبة، و ذلك لتقديم أنفسهم للإثبات لصاحب البناء أنهم مكلفون من طرف الجهات الوصية للقيام بالمراقبة الإدارية و هو إجراء يكفل لهم الحماية القانونية.

ج- تفحص الوثائق المكتوبة و البيانية:

يتأكد الأعوان من مجموعة الوثائق الخاصة بالبناء ومطابقتها للمعايير المعمول بها و من هذه الوثائق :

- رخصة البناء: فيتم التأكد من وجود الرخصة في شكل قرار إداري تتوفر فيه الشكليات المطلوبة قانونا ، لذا وجب على العون المؤهل التمعن جيدا في قرار رخصة البناء و مدة صلاحيته و الأجال القانونية المنصوص عليها في الرخصة طبقا لأحكام المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 لمعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06/03 " تعد رخصة البناء لاغيه إذا لم يستكمل البناء في الأجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء".

- المخططات التقنية : و تشمل مخطط الهندسة المدنية و مخططات الهندسة المعمارية ، حيث يجب التأكد من المصادقة عليها من قبل المصالح التقنية و على أرسهم مديرية البناء و التعمير للولاية "D.U.C¹" و عدم تعرض هذه المخططات للتغيير بالإرادة المنفردة دون موافقة الهيئات المعنية ، فيتم تفحص مخططات الهندسة المعمارية بكل أبعادها و ذلك من خلال احترام علو البناية المرخص به، و كذا الالتزام بالواجهة المرسومة في المخطط، و ما يلزمها من متطلبات ضرورية لإعطاء مظهر يتوافق و متطلبات المصلحة العمرانية ، بالإضافة إلى مراقبة مدى احترام المساحة الممنوحة للبناية و ما يتوافق و الوثائق المرفقة للملف ،و أما تفحص مخططات الهندسة المدنية فيتم عن طريق التحقق من مواقع الأساسات و هيكل البناية، و في الربط بمختلف شبكات و قنوات صرف مياه الشرب و الصرف الصحي و قنوات الغاز الطبيعي.

و عليه فان أي تغيير في هذه المخططات فإنه يؤثر حتما في تصميم المخططات الأخرى، فهي مخططات تكمل بعضها بعضا، و تهدف إلى تحقيق هدف واحد و هو انجاز بناية تتوفر فيها جميع المعايير المطلوبة في ميدان البناء و التعمير، تتناسق و ما يحيط بها

¹duc:direction d'urbanisme et de construction مديرية التعمير و البناء

من بنايات أخرى مع مراعاة الطابع الجمالي لها ، مراعاة للمصلحة العمرانية التي نص عليها القانون.

د - التأكد من مطابقة البناية للمواصفات المطلوبة و مدى تقدم نسبة الانجاز: حتى نصل إلى بناية متكاملة من جميع جوانبها الداخلية و الخارجية يجب التطرق إلى الرقابة التقنية التي يجب على الأعوان المؤهلين التركيز عليها كتنوع مواد البناء التي قامت بها البناية و كذا المواصفات التي تمت بها ، إضافة إلى منافذ الهواء الموجودة في العمارة و مراعاة الجانب الصحي في العمارة (من ناحية مواد البناء، منافذ الخروج و الدخول، علاقة العمارة بالمحيط الخارجي و مراعاته) و هذه الأمور تتطلب وجود يد عاملة مؤهلة و مكونة ذات مستوى حتى تكون على علم بكل هذه المواصفات، فالبناء (محترف مهنة البناء) في فرنسا يخضع لجملة من التربصات المتتالية و المستمرة، و يشترط أن يكون خريج معاهد التكوين المهني¹ ، و يتابع رسكلة دائمة بخصوص المستجدات في عالم البناء، و هذا يساعد عمل المهندس الذي يأتي بعده ليقوم برقابة إدارية للبناية، فهذا النوع من اليد العاملة يعمل على ترقية و تطوير مهنة البناء، وبالتالي يتفقد بكل ما جاء في المخططات التقنية و الوثائق البيانية و نخلص إلى عمل مطابق لهذه الوثائق و يساهم في تسهيل المراقبة بعده، أما في الجزائر فالأمر يختلف فانتشار اليد العاملة غير المؤهلة تمتن هذه الحرف ، بالتالي عمل دون احترام المقاييس المطلوبة في البناء وذلك بالاستعمال السيئ لأعمال البناء و الغش فيها ، لنحصل أخيرا على بناية غير

متقنة من حيث البناء رغم امتلاكها لوثائقها الإدارية المطلوبة.

وفيما يخص استغلال البناية قبل إتمام إنجازها، فيجب على الأعوان تشديد الرقابة على صاحب المشروع لإتمام البناية أو المشروع في الآجال المحددة و عدم انتهاء المشاريع في الآجال القانونية تتحمل الإدارة مسؤوليتها بالدرجة الأولى.

الفرع الثاني : إجراءات التصدي للمخالفات المرتكبة في مجال التعمير:تعمل شرطة العمران في حالة الوقوف على مخالفات التعمير بالقيام بإجراءات على مستوى مكتبها الكائن بمقر البلدية بالصهر على مكافحتها باتباع الخطوات التالية:

أولا: اجراءات المتخذة على مستوى مقر شرطة العمران

01- تحرير محاضر سماع للمخالفين

02- تبليغ المخالين بالاعذات المقدمة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي (انظر ملحق رقم

02)

03-محضر معاينة أشغال شرع فيها بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة:

تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجازنر، مرجع سابق ، ص154

- 04- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم
- 05- محضر التعدي على الملكية العقارية التابعة للبلدية (انظر ملحق رقم 03)
- 06- ارسال تقارير الى رئيس المجلس الشعبي البلدية و اخطاره بطبيعة المخالفات المرفوعة خلال الخرجات الميدانية تتضمن هوية المخالفة حتى يتسنى له اتخاذ الاجراءات الادارية المناسبة ضدهم.
- 07- اخذ صور فتوغرافية للاشغال المنجزة بدون تراخيص وضمها الى ملف الاجراءات القضائية
- 08- محضر معاينة اشغال شرع فيها بدون رخصة بناء
- 09- حجز ادوات المستعملة في عملية البناء و المعدة له.
- 10- الامر بتوقف و ازالة الاعمال الجديدة الشروع في انجازها و التي تتطلب تدخل صاحبها.
- 11- انجاز ملفات قضائية و ارسالها الى السيد وكيل الجمهورية المختص اقليميا .(انظر ملحق رقم 04)
- 12- تبليغ قرارات الهدم الصادرة في حق المخالفين و تامين العملية و انجازها مع توثيقها (انظر ملحق رقم 05)
- 13- التدخل في حالة الطلب من المواطنين او حالة شكاوي و اتخاذ الاجراءات المناسبة
- 14- القيام بعمليات الاستدعاءات للاشخاص المخالفين و المتضررين في نفس الوقت
- ثانيا: الاجراءة التي لها علاقة بالقضاء.
- 01- حالة العود من قبل المخالفين يتم تقديمهم الى النيابة
- 02- تنفيذ التعليمات النيابة المتعلقة بلاكراهات البدنية المتعلقة بتسديد الغرامات الصادرة في حق المخالفين
- 03- تبليغ المخالفين بالاحكام الغيابية الصادرة في حقهم.
- 04- تنفيذ التعليمات النيابة المتعلقة بشكاوي المواطنين التي لها صلة بجرائم العقار
- 05- الصهر على تنفيذ الاستدعاءات الواردة من العدالة و التي تخص المخالفين

مما سبق ذكره من جراءة تقوم بها شرطة العمران و دورها في مكافحة هاته الظاهرة فان لها افاق مستقبلية، لكون ان جرائم العمران تعرف تطورا خطيرا إذ أصبحت تفرض وجودها على المستوى الوطني المحلي والعالمي وأصبح لها شأن يستحوذ على نسبة عالية من اهتمام الدولة بالنظر إلى النشاطات أو القضايا الأخرى وذلك نظرا لعلاقتها ومساسها بالعنصر البشري.

ومما لا شك فيه هذا الاهتمام سيزداد أكثر مستقبلا بالنظر إلى التطور السريع لهذه الآفة التي أغلب مصادرها الإنسان . وهذا ما يفرض على مؤسسات الامنية التفكير في إستراتيجية إعادة تنظيم وتشكيل الوحدات لمواكبة الإستراتيجية الوطنية في هذا المجال، من خلال اهتمام بالجوانب الآتية:

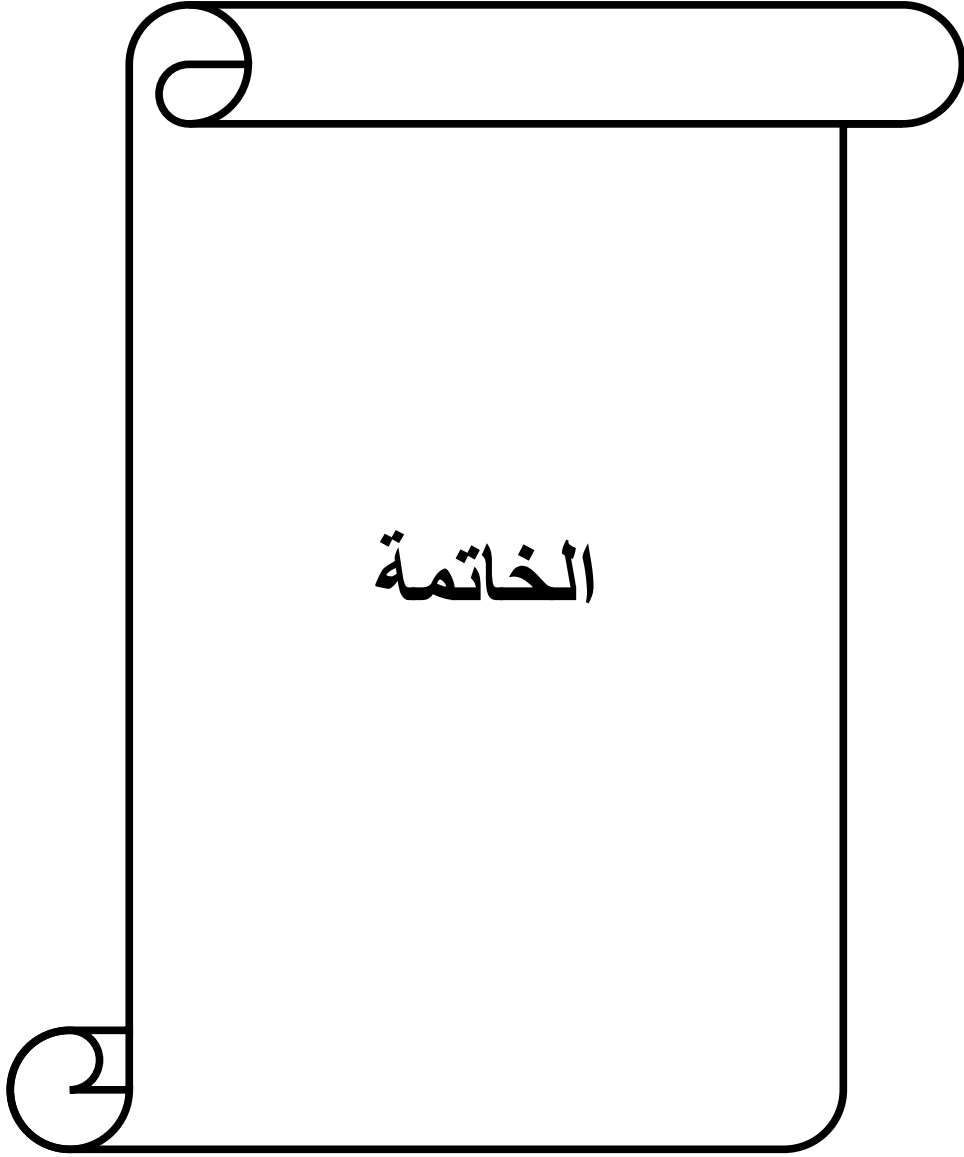
- تكوين فرق متخصصة في شرطة العمران على مستوى جميع المصالح و توفير لها أجهزة ومعدات للعمل الميداني.
- تطبيق سياسة تكوين متخصصة في مجال شرطة العمران للتمكن أكثر من القوانين والتعليمات الواردة في هذا الميدان.
- تنشيط اتجاه عمل الوحدات في مجال حماية العمران عن طريق تكثيف الأعمال المطلوبة المتضمنة النتائج والنشاط والمتابعة في الميدان والحرص على التعود برفع ومعاينة المخالفات والجرائم الماسة بانتهاك قانون العمران.
- توجيه عمل الوحدات بالتركيز على القطاعات المهددة للولايات الأكثر تضررا في الوطن أما خارج المؤسسة فيجب الاهتمام أكثر على جميع المستويات بما يلي:
- إجبارية التنسيق مع السلطات المكلفة بحماية بالتهيئة العمرانية والقطاعات التي لها علاقة بها.
- المشاركة دوريا في الندوات والملتقيات المحلية والدولية منها لمسايرة إستراتيجية الدولة في هذا الميدان و التحضير للأفاق المستقبلية.

من خلال الواقع و رغم وضوح النصوص فإنه يوجد إشكال عدم فهم هذه الصورة من طرف المصالح المكلفة بالبناء والتعمير وهذا ما نلاحظه في التجاوزات الإدارية و التعسف في استعمال صلاحياتها وهو ما صعب من مهمة أفراد شرطة العمران ، حيث نجد السلطة الإدارية لا تراعي الجوانب التي تشكل التحديات الكبرى على الأملاك الفردية خاصة بتواجد الإدارة كطرف في هذا النزاع يعرقل بصفة واضحة في عمل العدالة.

إن المشكل الذي يطرح نفسه هو ما مدى قدرة تنفيذ القرارات القضائية من طرف السلطة الإدارية ، الشيء الذي يمكن السلطة القضائية من إرغام الإدارة فنجد في كثير من الحالات رغم حيازة الأفراد على أحكام قضائية لصالحهم إلا أنهم لم يجدوا الفرصة لتنفيذها.

لذلك نلاحظ أن الإدارة باستعمالها للأوامر والتعليمات تعرقل تطبيق القوانين الخاصة بمخالفة أحكام قانون البناء والتعمير خاصة فيما يتعلق في تنفيذ القرارات المتعلقة

بالبنايات الفوضوية والبيوت القصديرية وإرجاع النازحين سكناتهم في المناطق الريفية.



الخاتمة

إن دراسة الظاهرة العمرانية و تطورها ، تشكل هاجس الجميع خصوصا منها السلطات العليا في البلاد ، كما أثبت الواقع المعاش أن النسيج العمراني هو أحد الأسباب الرئيسية التي أدت إلى تفشي الظواهر السلبية من الإجرام و الآفات الاجتماعية.

وإذا كان مفروغا منه أن انتهاك قواعد التعمير ناتج عن أسباب مختلفة فما لا شك فيه أن النمو الديموغرافي الهائل الذي عرفته الجزائر أدى إلى انتشار رهيب لمناطق سكنية لم يحترم فيها ادني قواعد البناء و التعمير ، فبرغم من أن حق البناء مكفول للجميع فإنه مع ذلك يجب أن يمارس وفق إحترام صارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض و قواعد التعمير بما لا يتعارض مع حق الملكية المكفول دستوريا

بعد الزلزال الذي ضرب مدينة بومرداس بتاريخ 2003/05/21 و الذي كانت فيه حجم الكارثة كبير ومرتبط أساسا بهشاشة البناءات و عدم التقيد بقواعد التعمير ، أين نبه الجميع إلى ضرورة التغيير و التعديل في القوانين عن طريق التشديد في المراقبة حيث أكلت المراقبة و التأشير للمهندسين المعماريين.

وبالعودة إلى الترسانة القانونية الموجودة حاليا و التي هي كثيرة و ترتبط ببعضها البعض إلا أن ما يلاحظ عنها أن المشرع الجزائري لم يقيم بالتفريق بين المشاريع الكبرى و المشاريع الصغرى فبناء مسكن صغير ليس مثل بناء عمارة ، كما لم يعطي الأهمية اللازمة أو بالأحرى الصرامة المطلوبة بخصوص تشديد العقوبات أو سن إجراءات خاصة في حالات عديدة و بالتالي فمن الضروري مما كان تدارك ذلك خصوصا في ظل مخططات التنمية العملاقة التي تشهدها البلاد.

أما من جانب الجزائري البحث فإن الجهات القضائية المحلية و إن لم تقصر في عملها إلا أن حجم الأعباء الملقى عليهم جعلهم في بعض الأحيان لا يعالجون القضايا في الوقت المناسب إضافة إلى عدم إختصاص القضاة في مجال التعمير أثر سلبا على النسيج العمراني بصفة مباشرة، لهذا بات من الضروري إنشاء جهات قضائية مختصة تتضافر جهودها مع شرطة عمران تؤدي عملها ضمن شروط واضحة و محددة من طرف الجهات الإدارية المختصة خاصة منها البلديات التي يجب أن تقوم بالدور المنوط بها على أحسن ما يرام، حتى تكون أول من يحرس على إحترام النسيج العمراني.

و إذا كان دور السلطات الإدارية هو تحصيل حاصل في ميدان العمران بوصفها الضابط التقني و المنظر المستقبلي لها، فإن شرطة العمران هي الأداة الأساسية الأولية للمراقبة ، فإذا كان زملاؤنا في الأمن الوطني وضعوا جهاز خاص يتكفل بهذا المحور فإنه وجب

على سلاح الدرك الوطني إعادة النظر في طريقة ممارسته لهذه المهام، كون الواقع أثبت ضعف كبير في مكافحة هذه الظاهرة، حيث مما لا شك فيه أن هذا النوع من القضايا سيرتفع بشكل متزايد وهذه حتمية يفرضها علينا التطور الذي تعرفه البلاد، الشيء الذي يستلزم من مؤسستنا مواكبة ذلك لأن التنظيم الحالي لفرق الدرك الوطني والأعباء المترتبة عن الخدمات اليومية ، لا ولن تسمح لها بتحقيق الأهداف المرجوة من هذه الخدمة (شرطة العمران).

و مما سبق فإن الباحث يستخلص:

إن الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني و توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية على كافة التراب الوطني يجب أن يكون وفق معايير مدروسة و ملائمة لطبيعة الأرض وهذا لا يتأتى إلا بتظافر جهود الجميع من أجل الالتحاق بمصاف الدول المتقدمة.

عدم اختصاص القاضي في مجال العمران وعدم وجود قانون ردعي جعل معظم القضايا تراوح مكانها الشيء الذي شجع على تزايد ظاهرة البناءات الفوضوية والتعدي على قواعد البناء والتعمير

شرطة العمران هي بحكم انتمائها الى مؤسسة عديدة ، فرضت نفسها في كل الميدان إلا أن مستخدميها لا يولون إهتماما المستحق لجانب التهيئة و التعمير إما جهلا منهم للأهمية الحيوية لهذا القطاع بسبب نقص التكوين وحتى عدم الإختصاص و هو ما من شأنه أن يؤثر سلبا على نوعية الخدمة المقدمة من طرف الفرق، وعلى هذا الأساس فإن إنشاء وحدات متخصصة على شاكلة الخلايا المنشأة مؤخرا في أمن الولايات ، أو المشاركة في خلية شرطة العمران المتواجدة في كل بلدية ،أصبح ضرورة ملحة ، كما هو الشأن في تكوين أفراد متخصصين ، الشيء الذي سيعطي حتما دفعة قوية لنوعية الخدمة في مجال العمران والتهيئة العمرانية في الامن الوطني.

التوصيات

➤ ضرورة تطبيق القوانين بصفة رديعية من طرف الوحدات لتحسين النتائج خاصة مع تفشي ظاهرة البناءات الفوضوية.

➤ ضرورة التنسيق بين مختلف المصالح و القطاعات التي لها علاقة مباشرة في

مجال العمران.

- خلق نشاط إعلامي خاص بشرطة العمران من أجل بعث روح المسؤولية و الجدية لدى الأفراد و منح أهمية أكبر لهذا الجانب نظرا لما يكتسيه من أهمية كبرى.
- الإسراع في وضع برنامج استعجالي للقضاء أو التخفيف من ظاهرة البيوت القصديرية و البناءات الفوضوية و ذلك بتوفي عدد أكبر من السكنات.
- المشاركة في مختلف الملتقيات الخاصة بشرطة العمران التي تنظم من طرف مختلف القطاعات لمواكبة الأفكار و التطلعات المستقبلية للدولة في مجال البناء و التعمير.
- لعب رؤساء فرق شرطة العمران الدور المنوط بهم وبكل جدية في مراقبة الخدمات المنفذة في هذا الميدان من أجل بلوغ الهدف المسطر من القيادة.

الإقتراحات

1:التكوين:

- إعداد برامج تكوينية تتماشى مع التشريع المعمول به في مجال البناء و التعمير.
- ضرورة إطلاع ضباط و أعوان الشرطة القضائية على الهيئات المختصة الواجب التعامل معها على مختلف المستويات.
- تكوين ضباط و أعوان الشرط القضائية مختصين في مجال البناء و التعمير.
- إنشاء بنك معلومات على مستوى الفرق العملياتية خاصة بميدان العمران.

➤ ضرورة احتفاظ فرق شرطة العمران بنسخة من تهيئة المدينة من أجل تسهيل عملية المراقبة ومعرفة التطورات التي تمس النسيج العمراني.

2:التنظيم:

➤ ضرورة إعادة النظر في تشكيل المصالح الامنية و ذلك عن طريق إنشاء خلايا خاصة على مستوى الفرق العملياتية تتكفل بمتابعة القضايا الخاصة بمجال التعمير

➤ انتداب أفراد من المصالح النشطة ضمن خلايا شرطة العمران المتواجدة على مستوى البلديات.

3:الإستعلامات:

➤ ضرورة التنسيق مع مختلف المصالح والهيئات المختصة وعلى جميع المستويات من أجل تبادل المعلومات العملياتية والآراء ومسايرة القوانين الجديدة.

4:التخطيط:

➤ إجراء دراسة شاملة لكامل الشمال الجزائري والهضاب العليا التي تشهد نشاط زلزالي مستمر لتطوير السكن ليتمشى مع هذه الظاهرة وتجنب الدراسات الجزئية كما جرى بمدينة بومرداس بعد تعرضها لزلزال 21 ماي 2003

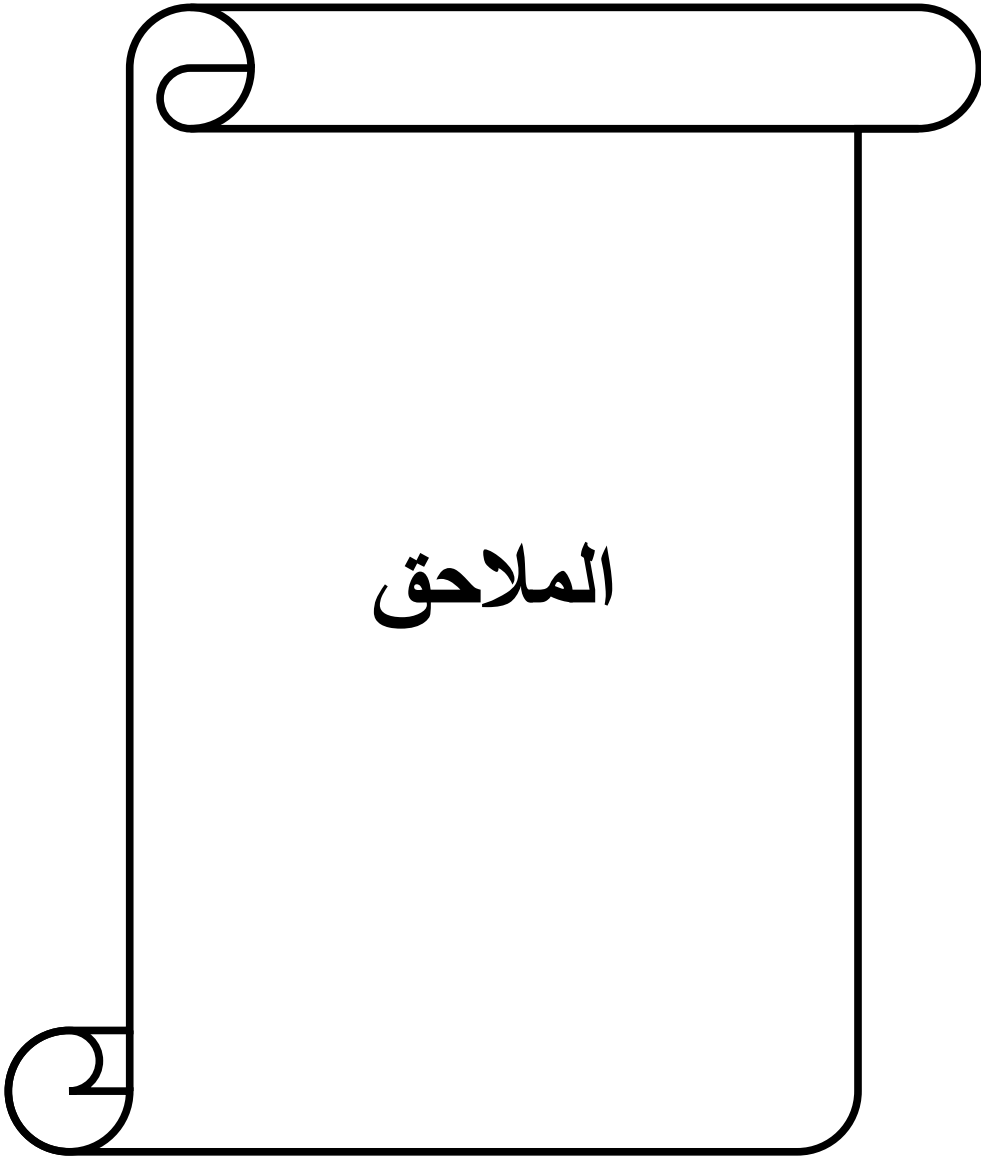
➤ ضرورة انتهاج الإدارة سياسة واضحة في التعامل مع ظاهرة البناءات الفوضوية والبيوت القصديرية

➤ ضرورة سن قوانين جديدة تكون أكثر ردية لمحاربة ظاهرة البناءات الفوضوية

5:القضاء:

➤ ضرورة وجود قضاة مختصين في ميدان العمران حتى تكون معالجة القضايا سريعة وفعالة

➡ ضرورة إسراع القضاء في معالجة القضايا العالقة لتحسيس المواطن بالجانب
الردعي الناتج عن الإخلال بقواعد البناء والتعمير



ملحق رقم 01- جدول الجرائم و المخالفات المتعلقة بالتهينة والتعمير:

المادة المعاقبة	المادة الناصة	الجريمة	رت
المادة 50 من الأمر رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18	ما 50 من الأمر التشريعي رقم 07/94 في 1994/05/18	مخالفة (غرامة جزافية): البناء دون رخصة سواء على أرض ذات ملكية عمومية أو خاصة.	01
المادة 50 من الأمر التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18	المادة 50 من الأمر التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18	مخالفة(غرامة جزافية): عدم احترام معايير رخصة البناء:- نسبة استغلال الحيز الأرضي المحدد تتجاوز 10 % .عدم احترام العلو المحدد في رخصة البناء. - التعدي على أرض الغير. - إدخال تعديلات على واجهة البناية. - زيادة فتحات في البناية دون رخصة (باب، نافذة، مسوع	02
المادة 01/46 من القانون 25/90	المادة 01/46 من القانون 25/90	جنحة (تعانين بمحضر) : الحصول أو السعي للحصول بغير حق على شهادة حيازة بتصريح غير صحيح وإشهاد غير صحيح أو استظهار أوراق أو وثائق أو عقود أو إفساد بعضها	03
المادة 01/46 من القانون 25/90	المادة 01/46 من القانون 25/90	جنحة(تعانين بمحضر): استعمال أو محاولة استعمال شهادة ملغاة.	04
المادة 02/46 من القانون 25/90	المادة 02/46 من القانون 25/90	جنحة (تعانين بمحضر): تعطيل أو منع شهادة الحيازة بمرأوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي.	05
المادة 50 من الأمر التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18	المادة 50 من الأمر التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18	الإخلال بإجراءات التصريح و الإشهار بموقع البناء: - عدم وجود اللوحة الإشهارية المتضمنة معلومات حول محتوى رخصة البناء. - عدم التصريح بتاريخ بداية و نهاية الأشغال.	06
المادة 12 من الأمر 01/85 المؤرخ في 1985/08/13	المادة 12 من الأمر 01/85 المؤرخ في 85/8/13	كل موظف عمومي في مزرعة فلاحيه كان بإمكانه اتخاذ تدابير او منع تشييد بناء دون رخصة ولم يفعل ذلك	07
المادة 147 ق ع	المادة 25 من مرسوم رقم 62/76 في 1976/3/25	تغيير عن طريق الغش مكان الإشارات المستعملة من طرف موظفي لجنة مسح الأراضي	08
المادة 441 مكرر من ق ع	- المادة 441 مكرر من ق	-إقامة ، إصلاح او هدم بناء دون اخذالاحتياطات لتقادي الحوادث (مخالفة)	09
المادة 77 من القانون 29/90	المادة 77 من القانون 29/90	-مخالفة: تنفيذ أشغال أو استعمال أرضوتجاهلالالتزاماتالتيفرضه القانون 29/90 والتنظيماتالمتخذة.	10

ملحق رقم 02- اعدار لمخالفة تعدي على ملكية عقارية تابعة للبلدية .

وزارة الداخلية والجماعات المحلية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
أمن ولاية.....
المصلحة الولائية للأمن العمومي
فرقة شرطة العمران وحماية البيئة
رقم:...../أ.و./م.و.أ.ع/ف.ش.ع.ج.ب/ 2012

إعذار

إلى السيد:.....
الموضوع: تعدي على ملكية عقارية تابعة للبلدية
المرجع:.....

أثناء دورية لفرقة شرطة العمران وحماية البيئة التابعة للمصلحة:.....
علمستوحي:..... شارع:.....
رقم:.....
تبين بأنكم:..... مما يشكل تعدي على ملكية عقارية تابعة للبلدية .
هذه الأفعال تخالف التنظيمات والقوانين المعمول بها في مجال:
.....
لهذا فإنكم في حالة إعذار لمدة..... ساعة ابتداء من هذا اليوم..... علنا الساعة.....
و عليكم إعادة الأوضا على ما كانت عليه سابقا.

في حالة عدم الامتثال لهذا الإعذار سوف نتعرضون للإجراء اتال قانونية اللازمة.

حرب..... بتاريخ:

* نسخة إلى: رئيس المصلحة

- الأرشيف والحفظ.

ملحق رقم 03-محضر معاينة مخالفة في مجال العمران
وزارة الداخلية والجماعات المحلية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
أمن ولاية.....
المصلحة الولائية للأمن العمومي
فرقة شرطة العمران وحماية البيئة
رقم:...../أ.و./م.و.أ.ع/ف.ش.ع.ج.ب/ 2012

محضر معاينة مخالفة في مجال العمران

- إنه في من شهر سنة

على الساعة:

- نحن

ضابط الشرطة القضائية، قائد فرقة شرطة العمران وحماية البيئة، المقيم ب:
المادة:

طبيعة المخالفة:

- بمساعدة أو انفرقة شرطة العمران وحماية البيئة:

1-

2-

- عملا بالقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير؛ والمرسوم رقم 07/94

المؤرخ في 18/05/1990 المتعلق بالأحكام التشريعية والتنظيمية لقانون التعمير والهندسة المعمارية.-----

المخالف:

- نعلمكم أنه في الساعة، اليوم، الشهر والسنة المذكور بنا أعلاه؛ وأثناء قيامنا بدورية ب:

- عاينا مخالفة: (تحديد المخالفة)

- بعد استجواب المخالف؛ صرح لنا بما يلي:-----

الإسم واللقب؛ تاريخ ومكان الإزدياد، إسم الأب، إسم والقب الأم، الحالة العائلية، عدد الأطفال، المهنة، العنوان ورقم وثيقة

الهوية وتاريخ إصدارها

- بعد إشعاره بأننا لأفعال المرتكبة تشكل مخالفة للقوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير.-----

- طلبنا منها الكف عن المخالفة وسيكون محل متابعتها قضائية.-----

- لأجل ذلك حرر هذا المحضر ليرسلنا السيد وكيل الجمهورية لدى المحكمة

العون 1

العون 2

الشرطة ضابط

ملحق رقم: 04 تقرير الى النيابة عن مخالفة في مجال العمران

وزارة الداخلية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

أمن ولاية

شرطة العمران وحماية البيئة

رقم: /أ و/أ و ش/م و أ/ع/ش ع ح ب

حرر ب: في

ضابط الشرطة رئيس فرقة شرطة العمران وحماية البيئة

إلى

السيد / وكيل الجمهورية لدى محكمة

الموضوع: تقرير اخباري عن البناء بدون رخصة على ملك خاص .

المرجع: مبادرة المصلحة .

لي الشرف أن أحيل إليكم هذا التقرير الاخباري المتعلق بقضية البناء بدون رخصة

على ملك خاص، المحرر ضد المدعو/ فلان فلاني و المقيم بشارع بن حوى محمد رقم 20
معسكر المنجز بمساعدة عناصر شرطة العمران و حماية البيئة، بعد المعاينة الميدانية التي
قامت بها عناصرنا .

هذا الاخير سوف تتخذ ضده الاجراءات القانونية نوافيكم بها لاحقا.

أحيل إليكم هذا الملف المتكون من نسختين أصليتين و لكم واسع النظر

ضابط الشرطة

87

ملحق رقم:05 المتضمن قرار هدم بناء فوضوي مشيد بدون رخصة .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

دائرة:

بلدية:

القرار رقم:...../م.ت.ش.ع المؤرخ في:.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....ولاية.....

- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18.11.1990. المعدل و المتمم بالامر رقم

95/26 المؤرخ في 25.09.1995 المتضمن التوجيه العقاري.

- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01.12.1990 المتعلق بالتهيئة و

العمران. المعدل و المتمم القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14.08.2004

- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01.12.1990 المتعلق القانون الاملاك

العقارية المعدل و المتمم القانون بمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في

22.06.2011، المتعلق بالبلدية.

- بمقتضى الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26.09.1975 المتضمن القانون المدني

المعدل و المتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28.05.1991،

المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28.05.1991، المعدل و المتمم

بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07.01.2006 و رقم 09/307 المؤرخ في

22.11.2009 المحدد بكيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم

و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم.

- بناء على محضر تنصيب المجلس الشعبي البلدي بتاريخ

.....

-بناء على الاعذار رقم:...../المؤرخ فيالموجه

للسيد/.....

- بناء على محضر المخالفة المحرر من طرف شرطة العمران و حماية البيئة

رقم:.....المؤرخ في.....

باقتراح من الامين العام للبلدية

المادة الاولى: يهدم البناء الفوضوي المشيد بدون رخصة من طرف

السيد.....:

الكائنبلدية.....ولاية.....

المادة الثانية: يكلف كل من السادة الامين العام للبلدية و رئيس الفرع الاقليمي

للتعمير وللبناء و رئيس امن الدائرة كل في حدود اختصاصه بتنفيذ هذا القرار

الذي ينشر ضمن قرارات الادارة

حرر بـ.....في.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

المراجع

المراجع الكتب

- 01- احمد غاي، الوجيز في تنظيم ومهام الشرطة القضائية، الطبعة الخامسة، دار هومة، سنة 2009.
- 02- بن عبيد عبد الحفيظ، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، دار هومة، للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2006.
- 03- د.مولود ديدان، القانون العقاري، دار بلقيس دار البيضاء-الجزائر، سنة 2012.
- 04- ديلمى عبد الحميد، دراسة لواقع الاحياء القصدية، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع، عين ليلة، د.ط، 2007.
- 05- دليل شرطة العمرن و حماية البيئة، المديرية العامة للامن الوطني، 2014.
- 06- سماعيل شامة -النظام القانوني للتوجيه العقاري - دار هومة ص 224/223

القوانين

- 01- القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، جريدة الرسمية العدد 44.
- 02- قانون رقم 08-13 المؤرخ في 30/12/2013 يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج، ر عدد 013,68.
- 03- قانون 29-90 المواد 31 إلى 38 المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إعداد مخططات شغل أراضي والمصادقة عليها.
- 04- قانون البلدية رقم 11-10 مؤرخ في 22 يونيو سنة 2001 .

المراسيم التشريعية و التنفيذية

- 01- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18.05.1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل المتمم بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 2004.08.14
- 02- الامر رقم (06/11) المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع إستثمارية، ج.ر عدد 53 المؤرخة في 30/08/2006
- 03- المرسوم التنفيذي 178/91 المادتان 02 و 08 منه
- 04- مرسوم تنفيذي رقم 91 / 177 المؤرخ في 08 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير و المصادقة على و محتوى الوثائق المتعلقة به (جريدة رسمية رقم 26) ..
- 05- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 لسنة 2006 و التي جاءت تجبر رئيس المجلس الشعبي البلدي و الاعوان المؤهلين قانونا لزيارة هذه البناءات المادة 05 منه.
- 06- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 و المادة 63 من قانون 08-15 المادة 09 منه.

مذكرات التخرج و البحوث

- 01-نجاه شوشاني عبيدة،تأثير البناء الفوضوي على الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري،(مذكر ماستر) جامعة الوادي ،الجزائر،سنة 2015.
- 02-كواشت كمال،الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر،(مذكرة ماجستير)،كلية الحقوق، جامعة باتنة،2009/2008.
- 03- غربي ابراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر،(مذكرة ماجستير)،كلية الحقوق، جامعة الجزائر،2012/2001.
- 04-لقدوعي اسماعيل،البناء الفوضوي في الجزائر،من جهة نظرة القانون،(مذكرة نهاية التكوين قضاة)،مدرسة العليا للقضاء،دفعه16، الجزائر،2008/2005.
- 05- نجاه شوشاني عبيدي،تأثير البناء الفوضوي على الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري،(مذكرة ماستر)،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة الواد- الجزائر،2014/2015.
- 06- كمال محمد امين، دور الضبط الاداري في تنظيم حركة البناء و التعمير "رخصة البناء نموذج،(مذكرة ماجستير)،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة تلمسان،2011/2012.
- 07- كشكش نورة،الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي،(مذكرة ماستر)،كلية الحقوق،جامعة ورقلة،2014/2013 .
- 08- كريمة عبادي – مذكرة التكوين التخصصي – رخصة البناء في التشريع الجزائري.
- 09- بوعلاق راند الدرك الوطني، بحث الجانب التشريعي و دور شرطة العمران،2015.
- 10- لبشير التجاني،التهيئة العمرانية و اشكالية التحضر في الجزائر،ورقت بحث كويت 2000.

المجلات و الجرائد

- 01- حجازي محمد،اشكاليات العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الاستثمار بالجزائر،مجلة الواحات و الدراسات،جامعة معسكر،العدد السادس عشر،2012،ص 317.
- 02- سعدي يحي،مساهمة قطاع السياحة في تحقيق التنمية الاقتصادية-حالة الجزائر-، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية الجامعة،جامعة مسيلة، العدد السادس و الثلاثون،2013،ص 111.

- 03- الأستاذ بناصر يوسف - رخصة البناء و حماية البيئة – مجلة العمران – كلية الحقوق عنابة جوان 2000
- 04- جريدة الرسمية، عدد 52،سنة 1990
- 05- جريدة الرسمية، عدد 06،سنة 1982
- 06- جريدة الرسمية عدد 10 سنة 2012.
- 07-تقرير وزارة الداخلية و الجماعات المحلية،حماية البيئة،المهام الجديدة للجماعات

المحلية، الجزائر، بدون تاريخ، ص
08- ذير زربي و اخرون، البيئة العمرانية بين التخطيط و الواقع الابعاد التخطيطية و التحديات
الاجتماعية، مجلة
العلوم الانسانية، جامعة قسنطينة، الجزائر، العدد الثالث عشر، جوان، 2000.

المواقع الإلكترونية

- 01- الموقع الرسمي للمديرية العامة للامن الوطني www.dgsn.dz
- 02- الموقع الإلكتروني
<http://www.djaazair.com>
- 03- الموقع الإلكتروني
<http://alwaslonline.com>
- 04- الموقع الإلكتروني <http://www.alittihad.ae/details.php?id>

مراجع اخرى متفرقة

- 01 - القرار رقم 164638 المؤرخ في 03/05/99. نقلا عن لعدوعي تبني مجلس الدولة هذا
المصطلح في
اسماعيل، المرجع السابق.
- 02- صباحي ربيعة، شروط استغلال العقار السياحي في الجزائر، مقال من اعمال الملتقى
الوطني "الاستثمار العقاري في الجزائر يومي 11 و 12 ديسمبر 2013"، جامعة الوادي، غير
منشور، ص 1.
- 03- الشريف بحماوي، استاذ محاضر ب، معهد الحقوق و العلوم السياسية المركز الجامعي
تمنراست (الجزائر) دفاتر السياسة
و القانون، سنة 2005
- 04- د- مزياني فريدة ، " صلاحيات الإدارة المحلية في حماية البيئة والعم ارن في الج ازئر " ،
مداخلة مقدمة للمشاركة
في الملتقى . الدولي لل عمران و البيئة ، جامعة بسكرة ، يومي 09 و 10 ماي 2010

الفهرس

الفهرس

المقدمة	أ-ه
الفصل الأول: المبادئ العامة عن شرطة العمران في الجزائر	
1.....	
المبحث الأول: نبذة تاريخية حول العمران ومراحل تطوره في الجزائر و علاقته بالشرطة	2.....
المطلب الأول: تاريخ العمران ومراحل تطوره في الجزائر	3.....
3.....	الفرع الأول: مرحلة ما قبل الاستقلال
4.....	الفرع الثاني : مرحلة ما بعد الاستعمار
	المطلب الثاني: مفهوم شرطة العمران ومهامها
5.....	
6.....	الفرع الأول : مفهوم اللغوي و الاصطلاحي
12.....	الفرع الثاني: مهام شرطة العمران
	المطلب الثالث: المظاهر الماسية بالعمران و اثارها
13.....	
13.....	الفرع الأول : المظاهر الماسية بالعمران :
15.....	الفرع الثاني : اثار المظاهر الماسية بالعمران
	المبحث الثاني: البناء الفوضوي تاثيره و طرق مواجهته
16.....	
	المطلب الأول: مفهوم البناء الفوضوي و انواعه
17.....	
18.....	الفرع الأول: مفهوم البناء الفوضوي:
19.....	الفرع الثاني :انواع البناءات الفوضوية
	المطلب الثاني: انتشار ظاهرة البناء الفوضوي و تاثيرها على العمران
19.....	
20	الفرع الأول: ظاهرة انتشار البناء الفوضوي
27.....	الفرع الثاني :الثار البناء الفوضوي على العقار
	المطلب الثالث : اسباب انشار و طرق مواجهة البناء الفوضوي
27.....	
34.....	الفرع الأول: اسباب انتشار البناء الفوضوي
40.....	الفرع الثاني: طرق مواجهة البناء الفوضوي
	الفصل الثاني: شرطة العمران كآلية لمكافحة البناء الفوضوي
41.....	
42.....	المبحث الأول:اليات الرقابة على العمران

المطلب الاول: الرقابة القبلية باستعمال ادوات و رخص و شهادات التعمير

43.....

الفرع الاول : مخططات التهيئة و التعمير.....46

الفرع الثاني : الرقابة عن طريق الرخص و شهادات التعمير

57.....

المطلب الثاني: الرقابة البعدية على العمران.....58

الفرع الاول: الاجهزة الادارية للرقابة البعدية على العمران.....59

الفرع الثاني: الفرع الثاني: الهيئات الاداري المكلفة بالرقابة البعدية على

العمران.....60

المطلب الثالث: شرطة العمران و دورها في مهمة الرقابة على

العمران.....61

الفرع الاول : العناصر المخول لها قانونا مراقبة

العمران.....62

الفرع الثاني : اختصاص العناصر الامنية المكلفة بشرطة

العمران.....62

المبحث الثاني :مكافحة مخالفات ظاهرة البناء

الفوضوي.....63

المطلب الاول : معاينة مخالفات البناء الفوضوي

64.....

الفرع الاول:العقارات المعنية بالمعاينة العمرانية

الميدانية.....65

الفرع الثاني: المخالفات المرفوعة اثناء المعاينة

الميدانية.....65

المطلب الثاني:اجراءات الوقائية و الرعية لمخالفات البناء الفوضوي

65.....

الفرع الاول: الاجراءات الاوقائية.....66

الفرع الثاني: الاجراءات الردعية.....67

المطلب الثالث: كيفية التصدي و الرقابة لمخالفات لبناءات

الفوضوية.....67

الفرع الاول: كيفية التصدي لمخالفات البناء الفوضوي.....76

الفرع الثاني : إجراءات التصدي على المخالفات المرتكبة في مجال البناء و

التعمير.....78

الخاتمة.....79

التوصيات و الاقتراحات.....81

الملاحق88

قائمة المراجع91

الفهرس93

