

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

# دور شرطية العمران في ضبط المخططات العمرانية

إشراف الاستاذ:

مراد عزاز

إعداد الطالبتين:

هنية ممو

نعيمتة حشيشي

أعضاء لجنة المناقشة :

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بن طيبة صنية	أستاذ محاضر " أ "	رئيسا
مراد عزاز	أستاذ محاضر " ب "	مشرفا ومقرا
حدة مبروك	أستاذ محاضر " أ "	ممتحنا

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ يَرْفَعُ اللَّهُ الَّذِينَ ءَامَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا  
الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ ﴾

سورة المجادلة

## شكر وعرفان

الحمد لله الذي تم به الصالحات و الشكر الأول و الأخير للمولى  
عز وجل الذي يسر أمورنا و هون علينا الصعاب، ووقفنا لاإنجانر هذا  
العمل المتواضع.

تتقدم بالشكر الجزيل لكل من أومرثونا العلم النافع و علمونا من  
فيض علمهم، فجزاهم الله عنا خير الجزاء، ونخص بالذكر  
أساتذتنا الأفاضل في كلية الحقوق و العلوم السياسية

كما توجه بالشكر والتقدير إلى الأستاذ المشرف " عنزانر  
مراد " الذي لم يدخر جهدا في إعطائه توجيهات وإرشادات كان  
لها الأثر الكبير في إتمام هذه الدراسة على أكمل وجه، فله منا  
صادق الدعاء بموفور الصحة والعافية و العطاء المستمر.

كما يشرفنا أن تتقدم بخالص الشكر والثناء لأعضاء لجنة المناقشة  
الكرام، وإلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد في إنجانر هذه

المذكرة.



## التعريف بالموضوع:

يعتبر التعمير من أهم الميادين التي أعطتها الدولة الجزائرية عناية فائقة ، بإعتباره يمثل مدى تطور الدولة ومستوى حضارتها وهذا ما جعل تدخل بعض السلطات من أجل حماية النظام العمراني أمر ضروري، و من أبرز هذه السلطات شرطة العمران التي تعمل جاهدة من أجل تنظيم العمران و معالجة كل المسائل المتعلقة بالبناء .

بالتالي فرضت الحكومة الجزائرية العديد من القيود تخص تشييد البنايات أو تهديمها أو تقسيمها، إذ أن كل بناء في محيط عمراني يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد المحددة من طرف المشرع و ذلك من أجل المحافظة على المحيط ، و القضاء على البناء الفوضوي و التوسع على حساب المساحات الخضراء و السعي وراء تحسين الوجه الجمالي للمدن.

بالتالي فمواضيع البناء و التعمير من أهم المواضيع التي تحوز إهتمام التشريع بالنظر الى كم القوانين الصادرة في هذا الشأن، أيضا يحوز إهتمام القضاء والفقهاء على حد سواء و حتى المواطنين المعنيين بالبناء و الذين يؤرقهم مشكل البناء الفوضوي.

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي من أهم المخططات التي تستخدمها الجهات الإدارية المختصة من أجل إقامة عمران نظامي و هذا ما تسعى شرطة العمران لمراقبة مدى تطبيق القوانين وفرض العقوبات اللازمة في حالة الإخلال بأي تنظيم أو قانون خاص بالتهيئة و التعمير .

**أهمية الدراسة:** تتجلى أهمية هذه الدراسة فيمايلي:

هذا البحث من الأبحاث القانونية المهمة التي لها علاقة بتنظيم المخططات العمرانية من طرف شرطة العمران، و هو من المواضيع الحساسة في الوقت الراهن خاصة بعد نقشي ظاهرة البناءات الفوضوية وعدم إحترام قوانين التهيئة و التعمير .

تبيان دور شرطة العمران في مجال تنظيم المخططات العمرانية في إطار القوانين و التنظيمات الخاصة بالعمران و تقييم مدى فعالية الدور المنوط بشرطة العمران على جميع المستويات .

أسباب إختيار الموضوع: يعتبر موضوع دور شرطة العمران في ضبط المخططات العمرانية من أهم المواضيع الحديثة لذا هناك أسباب موضوعية وأسباب ذاتية لإختيارنا هذا الموضوع:

• أسباب موضوعية :

• من أهم الأسباب العامل البشري ،إذ يعتبر المواطن أكثر عقبة تحول دون الحفاظ على العمران بسبب قلة الوعي وسوء سلوكه المتبع تجاه البناء وإستغلال العقار في بناءات فوضوية ومحضورة وهذا ما يشكل خطر كبير على المواطن وعلى العمران ككل .

• دراسة دور شرطة العمران في مجال المخططات العمرانية والصعوبات التي تواجهها من أجل الحفاظ على المظهر العمراني.

• أسباب ذاتية :

• يعد هذا الموضوع جديد نوعا ما ولا يزال يشير العديد من الإشكالات التي لم يتطرق إليها الباحثون .

• رغبة منا في معرفة الدور الحقيقي الذي تلعبه شرطة العمران تجاه المخططات العمرانية قبل وبعد إعدادها .

• ميولنا لمثل هذه المواضيع نظرا لحدائتها.

قلة الأبحاث القانونية في مثل هذا المجال، ورغبة منا في إثراء المكتبة

القانونية .

### دوافع الدراسة :

إن خوضنا في مثل هذا الموضوع نابع عن عدة معايير ذاتية و أخرى موضوعية  
دفعنا بنا لإختيار هذا الموضوع نوجزها كالتالي :

• رغبة منا في معرفة الأسباب الحقيقية للمخالفات العمرانية رغم النصوص القانونية المنظمة للعمران.

• معرفة دور شرطة العمران في تنظيم المخططات العمرانية.

• تسليط الضوء على مدى تطبيق القوانين والتنظيمات التي تحكم العمران.

**أهداف الدراسة:** من بين الأهداف المسطرة في هذا الموضوع مايلي:

• التطرق للمخططات العمرانية و كل ما يتعلق بها ،و تسليط الضوء على شرطة العمران بشيئ من التفصيل.

• توضيح آليات الرقابة على العمران سواء كانت رقابة قبلية أو بعدية ،و معرفة طرق المتابعة و توقيع الجزاءات على المخالفات العمرانية.

• معرفة نطاق إختصاص شرطة العمران في ضبط المخططات العمرانية ،و كيفية إتخاذ الإجراءات اللازمة في حالة وقوع أي تجاوزات.

• معرفة أهم مراحل إعداد المخططات العمرانية المعمول بها في الوقت الحاضر .

## المنهج المتبع :

إن المنهج المتبع في دراستنا هذه على الغالب هو المنهج الوصفي وذلك من خلال تعريف المفاهيم والمصطلحات المتعلقة بالمخططات العمرانية وشرطة العمران والمخالفات العمرانية، كما إعتدنا المنهج التحليلي وهذا بتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير .

## الإشكالية :

تعمل الجزائر جاهدة وبشكل مستمر من أجل ضبط وحماية المخططات العمرانية على مستوى كل ترابها ،وذلك من أجل أمن السكان والمحافظة على النظام السائد في ظل تزايد النمو الديمغرافي وضرورة توسيع مخططات الإسكان بكل ملحقاتها، وهذا ما أدى إلى ظهور العديد من التجاوزات في ظل هذا التوسع العمراني وهذا ما جعل الدولة الجزائرية تضع شرطة خاصة بالعمران تهدف لضبط المخططات العمرانية.

فالإشكالية التي تثار من خلال الموضوع تتمثل فيما يلي :إلى أي مدى أسهمت شرطة العمران في ضبط المخططات العمرانية؟

## الدراسات السابقة:

إن التمكن من الوثائق العلمية ذات الصلة بموضوع شرطة العمران أمر شبه منعدم، خاصة فيما يتعلق بالكتب ، والدراسة التي قمنا بها تأتي كإضافة لما تم دراسته سابقا من مواضيع في نفس السياق ومنها : مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع قانون البيئة والعمران بعنوان << آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري >> ،محمد معيفي، كلية الحقوق بن خدة بن يوسف ، جامعة الجزائر.01

## صعوبات الدراسة:

واجهتنا العديد من الصعوبات كأبي بحث علمي ونلخصها فيما يلي :

- قلة الدراسات المتخصصة في موضوع شرطة العمران ودورها في ضبط المخططات العمرانية هذا جعل دراستنا تقتصر على النصوص القانونية في الغالب .
  - النصوص المنظمة لهذا الموضوع غير كافية لإعداد بحث قانوني ،ومعظم المراجع تناولت الموضوع بإختصار شديد.
  - صعوبة الحصول على المعطيات التي من شأنها إثراء الأفكار العلمية في البحث .
- وللإجابة على الإشكالية المطروحة تم تقسيم الموضوع إلى فصلين في الفصل الأول تطرقنا لشرطة العمران من تعريف ومهام وعلاقتها ببعض الهيئات وكذا تصنيفات شرطة العمران، وفي المبحث الثاني عرجنا على مفهوم المخططات العمرانية من تعريف و أنواع و مراحل التخطيط العمراني، أما في الفصل الثاني فعمدنا إلى توضيح دور شرطة العمران في الحد من المخالفات المتعلقة بالتعمير ففي المبحث الأول عرفنا المخالفات العمرانية و أنواعها وصورها وفي المبحث الثاني حددنا آليات الرقابة العمرانية على المخالفات العمرانية وكيفية متابعتها و الجزاءات المقررة لكل مخالفة عمرانية لنتوصل في الأخير إلى خلاصة شاملة تضمنت نتائج و توصيات وأفاق مستقبلية تدفع بالباحثين لإثارة العديد من الإشكاليات التي تؤدي للمزيد من البحوث العلمية.



# الفصل الأول

## مقدمة الفصل الأول:

إن تناول موضوع دور شرطة العمران في ضبط المخطط العمرانية، للدراسة يتطلب بالضرورة التطرق لمختلف المفاهيم، التي يدور حولها هذا الموضوع. كتعريف شرطة العمران ومهامها وتصنيفاتها وتعريف المخططات العمرانية ومراحل تنفيذها وأنواعها. وذلك من أجل الإيضاح وإزالة اللبس الحاصل حول هذا المجال، وإعطاء نظرة حول السياسة العمرانية المنتهجة من أجل ضمان احترام قوانين التعمير والحرص على المحافظة على التنسيق العمراني.

لذا سنتناول الإطار المفاهيمي لدراستنا في الفصل الأول الذي قسم إلى مبحثين الأول درسنا فيه كل ما يتعلق بشرطة العمران وفي المبحث الثاني تطرقنا للمخططات العمرانية وكل ما تشمله.

## المبحث الأول: مفهوم الشرطة العمرانية

تختلف أهداف وأساليب التي تتبعها الدول في مجال الضبط الإداري للعمران من دولة إلى أخرى وتتحكم في ذلك الأوضاع السياسية والاقتصادية والاجتماعية.

ومع التزايد الرهيب لعدد السكان في الجزائر فنجد أن مهمة ضبط العمران من المهام الأساسية للدولة القانون وفي الجزائر أوكله مهمة ضبط الإداري في مجال العمران لشرطة العمران.

وتستوجب الدراسة تحديد مفهوم شرطة العمران.

**المطلب الأول: تعريف شرطة العمران.**

**الفرع الأول: تعريف مديرية الامن الوطني لجهاز شرطة العمران.**

**الفرع الثاني: تعريف شرطة العمران حسب قانون التهيئة والتعمير**

**المطلب الثاني: مهام شرطة العمران.**

**المطلب الثالث : تصنيفات شرطة العمران.**

**الفرع الأول: اعوان المؤهلون طبقا للقانون الاجراءات الجزائية.**

**الفرع الثاني: اعوان المؤهلين طبقا للقانون التهيئة والتعمير.**

**الفرع الثالث: اعوان المؤهلين طبقا للقوانين خاصة ببعض اجزاء من**

**التراب الوطني.**

**المطلب الرابع: علاقة شرطة العمران بمختلف الهيئات.**

**الفرع الأول: علاقة شرطة العمران برئيس المجلس الشعبي البلدي.**

**الفرع الثاني: علاقة شرطة العمران بالوالي.**

**الفرع الثالث: علاقة شرطة العمران بوكيل الجمهورية.**

**المطلب الأول: تعريف شرطة العمران**

منذ بداية الثمانيات عرفت الجزائر مشاكل في مجال العمران، حيث ظهرت البناءات الفوضوية على مستوى المدن الكبرى وتفاقم البيوت القصديرية والمساس بالأراضي الزراعية، أدت إلى مشاكل عديدة مضرّة بالصحة والبيئة.

مما أوجب على الجزائر إيجاد حلول لهذه الأوضاع الخطيرة، فظهر فرع جديد لمديرية الأمن الوطني للحد من هذه المشاكل.

**الفرع الأول: تعريف مديرية الأمن الوطني لجهاز شرطة العمران.**

تأسست شرطة العمران بموجب قانون رقم 02/82، المؤرخ في 6 فبراير 1982، المعدل والمتمم والمتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، المعدل بقانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990<sup>1</sup> والمتعلق بالتهيئة العمرانية.

ومن أجل إعطاء هذه القوانين أكثر فعالية تم تأسيس شرطة العمران وحماية البيئة،<sup>2</sup> بقرار رقم 5078 أو/أع المؤرخ في 09/05/1983 من قبل مديرية الأمن<sup>3</sup> الوطني، في البداية على مستوى الجزائر العاصمة، في شكل فرق للعمران وحماية البيئة، ثم على مستوى المدن الكبرى سطيف، بجاية، البليدة، تيبازة، عنابة، تبسة.

وبذلك فإن شرطة العمران فرع من فروع الأمن الوطني مسؤول عن حماية البيئة ومراقبة مدى ملائمة البناءات والهياكل العمومية.

<sup>1</sup> - مدعمة بالتشريع 07/94، المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسات المهندس المعماري.

<sup>2</sup> -، الجريدة الرسمية عدد 06 سنة 1982.

<sup>3</sup> - موقع الرسمي لمديرية الأمن الوطني WWW.dgSmdZ

تم تجميد نشاطات هذه الفرق بداية من سنة 1991<sup>1</sup> بقرار 4135/أو/أع مؤرخ في 21 جويلية 1991 صادر عن المديرية العامة للأمن الوطني، ويرجع سبب التجميد إلى الأوضاع الأمنية السائدة أن ذاك لمحاربة النشاطات الإرهابية.

وأدمج الأعوان المكلفين بشرطة العمران مع الوحدات الشرطة الأخرى، وتم إسناد مهام شرطة العمران لمصلحة الأمن العمومي.

أدى غياب فرق شرطة العمران إلى ظهور إختلالات كبيرة، وكثرت مخالفات لقواعد البيئة والعمران كان سببا وراء رجوع نشاط هذه الفرق، مع تحسن الوضع الذي كانت تمر به الجزائر.

تم إعادة تنشيط أول فرقة على مستوى محافظة الجزائر الكبرى، ابتداء من 1997/03/08 بصدور تعليمات من وزير الداخلية، وقد تمكنت الفرق العاملة منذ أكتوبر 1999 من تسجيل نتائج مرضية من خلال تواجدها في الميدان، بوضع حد لمختلف أشكال المخالفات مثل تزايد الأكشاك وانتشار الأحياء القصديرية في ضواحي العاصمة، والاحتلال الفوضوي للطريق العمومي وتوسعت مهامها لتشمل كافة الدوائر التابعة للعاصمة<sup>2</sup>

ثم قامت المديرية العامة للأمن الوطني كأول خطوة في إعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى المدن الكبرى (وهران، عنابة، قسنطينة) في شهر أبريل 2000.

وبعدها تم تأسيس هذه الوحدات على مستوى 20 ولاية، انطلاقا من شهر جوان 2000 لتصميم هذه الوحدات أخيرا على مستوى كل ولايات ودوائر القطر الوطني في 14 أوت 2000.

<sup>1</sup>- تقرير وزارة الداخلية حماية البيئة المهام الجديدة للجماعات المحلية مركز التوثيق والإعلام الخاص المنتخبين المحليين، بدون تاريخ الجزائر، ص 20

<sup>2</sup>- تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة المخطط الوطني للأعمال من أجل البيئة والتنمية المستدامة، ديسمبر 2001، ص

**الفرع الثاني: تعريف العمران حسب قانون التهيئة والتعمير.**

حسب مرسوم التنفيذ 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير،<sup>1</sup> حيث يتم إثبات كل مخالفة لأحكام قانون البيئة من طرف الأعوان المؤهلين قانوناً.

تمارس وحدات شرطة العمران وحماية البيئة نشاطاتها بالتنسيق مع المصالح المختصة (البلدية، الولاية)، و في حالة تسجيل مخالفة يتعين على العون المؤهل تحرير محضر إثبات، وإرساله إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي والوالي المختص.

أما في حالة مخالفات تتطلب تقنية خاصة يستعين العون بموظفين من ذوي الاختصاص.

**المطلب الثاني: مهام شرطة العمران**

شرطة العمران فرع فروع شرطة الإدارية للأمن الوطني تضمن مهامها المرسوم التنفيذي رقم 322/10 المؤرخ في 22 ديسمبر سنة 2010 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالأمن الوطني الجريدة الرسمية العدد 78 في مجالين العمران والبيئة ولها عدة مهام:

1- معاينة البناءات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات<sup>2</sup> التي تعتبر مفيدة لمطلب الإبلاغ في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء.

2- المعاينة الميدانية للمخالفات.

3- تحرير محاضر مخالفات بعد المعاينة الميدانية والأمر بإجراء المطابقة أو توقيف الأشغال.

4- إخطار السلطات القضائية بتلك المخالفات.

<sup>1</sup> - جريدة رسمية عدد 06 المؤرخة في 2006/02/05.

<sup>2</sup> - المادة 73 من قانون 29/90، المعدل والمتمم بموجب قانون 05/04 نصت على "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً زيارة كل البناءات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت".

- 5- إخطار السلطات الإدارية في حالة عدم إجراء المطابقة.
  - 6- مد يد المساعدة للمصالح التقنية التابعة للجماعات المحلية بوضع التشكيلات الأمنية لتجنب الإخلال بالنظام العام وتنفيذ قرارات السلطة الإدارية.
  - 7- السهر على جمال المدن والتجمعات السكنية والمنشآت.
  - 8- مراقبة رخص البناء لمختلف أشكال البناءات أو تجزئة الأراضي.
  - 9- منع كل أشكال البناءات الفوضوية.
  - 10- محاربة كل أشكال البناءات الفوضوية والاحتلال اللاشعري للأراضي والطريق العمومي أو تحويل العقار ذو الاستعمال السكني أو التجاري.
  - 11- إن وحدات شرطة العمران وحماية البيئة تمارس صلاحيتها بالتنسيق مع المصالح المعنية وهي السلطات المحلية المؤهلة قانونا في هذا الميدان: البلدية- الدوائر- الولايات<sup>1</sup>
  - 12- وتمارس هذه الوحدات عملها بناء على تسخير محررة من طرف هذه المصالح.
  - 13- السهر على احترام التنظيمات المتعلقة بالمساحات الخضراء.
  - 14- التصدي لجميع المخالفات الماسة بالصحة العامة بالتنسيق مع مكاتب الصحة التابعة للبلديات.
  - 15- مكافحة ظاهرة تربية المواشي داخل الوسط الحضري.
  - 16- إبلاغ السلطات المحلية عن المفرغات الغير شرعية والعمل على إزالتها.
- اما في المجال الجزائي تعمل شرطة العمران وحماية البيئة على معاينة وإثبات المخالفات في الإطار العمراني والبيئي ثم تتجز ملفات جزائية ضد المخالفين وإرسالها إلى السيد وكيل الجمهورية لدى المحاكم.

<sup>1</sup> - المنتدى العربي للدفاع والتسلح متحصل عليه من الموقع الالكتروني [http:// deFenne. arab. com](http://deFenne.arab.com)

و في المجال الإداري فيتم التدخل لمنع المخالفات الخاصة بالعمران وحماية البيئة مع إخطار السيد والي السيد والسيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لاتخاذ الإجراءات الإدارية المناسبة ضد المخالفة المرتكبة.

### المطلب الثالث: تصنيفات شرطة العمران

إلى جانب شرطة العمران التي تعتبر فرع من فروع الأمن الوطني، أوكل المشرع الجزائري مهمة البحث في مخالفات التهيئة والتعمير، لعدة أعوان مؤهلين لذلك ونتطرق لهؤلاء الأعوان حسب القوانين المنصوص بها على ذلك من خلال الفروع التالية.

#### الفرع الأول: أعوان المؤهلين طبقا لقانون الإجراءات الجزائية.

وضعت الجزائر سياسة من أجل تنظيم عملية العمران والبناء فقد نص قانون الإجراءات الجزائية على الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التهيئة والتعمير.

بالرجوع إلى نص مواد 19،20،21،22،23،28،14،15 من قانون الاجراءات الجزائية، حددت هذه المواد الأعوان الذين لهم صفة من صفات الضبطية القضائية،حسب ما جاء في نص المادة 14منه.

وتنص المادة 15 على من لهم صفة ضباط الشرطة القضائية "يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية:

- 1- رؤساء المجالس الشعبية البلدية<sup>1</sup>.
- 2- ضباط الدرك الوطني.
- 3- محافظو الشرطة .
- 4- ضباط الشرطة.

<sup>1</sup>- المادة 68 من قانون 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية الجريدة الرسمية عدد 15.

5- ذو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاث سنوات على الأقل، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

6- مفتشو الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة.

7- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع الوطني ووزير العدل<sup>1</sup>.

يحدد تكوين اللجنة المنصوص عليها في هذه المادة وتسييرها بموجب مرسوم.

جاء في نص المادة 19 من نفس القانون "يعد من أعوان الضبط القضائي موظفو مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدمو مصالح الأمن العسكري والذين لبست لهم صفة الشرطة القضائية"،

وهذه المادة معدلة بالأمر 02/15 المؤرخ 07 شوال 1436 الموافق 23 يوليو سنة 2015.

أضافت المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية على صنف آخر بنصها على ما يلي "يقوم رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان التقنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها بالبحث والتحري ومعاينة جنح ومخالفات قانون الغابات وتشريع الصيد ونظام السير وجميع الأنظمة التي عينوا فيها بصفة خاصة وإثباتها في محاضر من الشروط المحددة في النصوص الخاصة".

الفرع الثاني: أعوان مؤهلين طبقا لقانون التهيئة والتعمير

<sup>1</sup> - عدلت مادة 15 بنص مادة 04 من الأمر 02/15 المؤرخ 07 شوال 1436 الموافق 23 يوليو سنة 2015.

أضاف قانون التهيئة والتعمير أعوان<sup>1</sup> المؤهلين للبحث عن مخالفات في نص المادة 76 مكرر من قانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي نصت على ما يلي "علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من:

- مفتشي التعمير

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية

يؤدي الموظفون المؤهلون<sup>2</sup> اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة"

وجاء نص المادة 76 مكرر 1 "يمكن الأعوان المذكورين في المادة 76 مكرر أعلاه الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم"

ولتطبيق المادة 76 مكرر نصت المادة 02 من المرسوم 55/06 بنصها "يؤهل للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية".

1- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225/91

2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن وال عمران ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين.

- المهندسين المعماريين الرئيسيين (في الهندسة المدنية).

- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي الخبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.

- المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي الخبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

<sup>1</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 55/06 ، يجب أعوان استظهار التكليف أثناء قيام بمهامهم يسلم لهم من طرف الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص يصادق عليه من طرف أمين الضبط لدى الجهة القضائية المختصة.

<sup>2</sup> - يتم سحب التكليف في حالة التوقف المؤقت أو الدائم للمهام.

**3- الأعران الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية يعينون من بين:**

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين في الهندسة المدنية.
- المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية ذوي الخبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.
- ويعين هؤلاء الأعران<sup>1</sup> بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير.

**الفرع الثالث: أعران محددین طبقاً للقوانين خاصة ببعض أجزاء من التراب الوطني:**

نجد عدة قوانين الأخرى تنظم عملية التهيئة والتعمير في بعض المناطق التي تتميز بالخصوصية.

**1- مناطق الساحلية ومناطق التوسع السياحي**

للأهمية الكبرى لهذه المناطق خاصا فيما تلعبه في تأثير على الإقتصاد الوطني، وضع المشرع الجزائري نصوص خاصة بها و فندج الأعران المؤهلين للبحث عن المخالفات التهدئة والتعمير.

نصت المادة 37 قانون 02/02 على الضباط المؤهلين للبحث في مخالفات التعمير في

المناطق الساحلية وتم تحديد كما يلي:

- ضباط الشرطة القضائية وأعرانهم.
- أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون إجراءات الجزائية.
- مفتشو البيئة.

<sup>1</sup> - م 13 من قانون 55/06 "تحمي الدولة الأعران المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم"  
- يمنع على الأعران ممارسة مهامهم إذا كان أحد أزواجهم أو والديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لشرطة من الدرجة الأولى.

نصت المادة 69 من قانون رقم 01/99 على أعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات التعمير المرتكبة بمناسبة إنجاز مشاريع فندقية وضم:

- مفتشو السياحة.

- أعوان المراقبة الاقتصادية.

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

ونصت المادة 33 من قانون رقم 03/03 على أعوان الذين لهم الحق في معاينة

مخالفات في مناطق التوسع السياحي.

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

- مفتشي السياحة والتعمير والبيئة .

## 2- في المناطق ذات الميزة التاريخية والثقافية.

نصت مادة 92 من قانون رقم 04/98 يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام هذا القانون

ومعاينتها فضلا عن ضباط الشرطة القضائية وأعاونها الأشخاص الاتي بيانهم.

\_ رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به،

- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي<sup>1</sup>.

## 3- في المناطق ذات الميزة الطبيعية والبيئية.

نصت المادة 111 من قانون 10/03 "إضافة إلى ضباط الشرطة القضائية العاملين في

إطار أحكام قانون الإجراءات الجزائية وكذا سلطات المراقبة في إطار صلاحيات المحولة

لهم بموجب التشريع المعمول به يؤهل للقيام بالبحث ومعاينة المخالفة أحكام هذا القانون:

- الموظفون والاعوان المذكورين في المادة 21 وما يليها من قانون الاجراءات الجزائية

- مفتشو البيئة

- موظفوا الأسلاك للإدارة المكلفة بالبيئة

<sup>1</sup> - المادة 93 من قانون 04/98 "يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لأحكام قانون العقوبات".

- ضباط وأعوان الشؤون البحرية
- ضباط الموانئ
- أعوان المصلحة الوطنية لحراسة الشواطئ
- قواد سفن البحرية الوطنية
- مهندسو مصلحة الإشارة البحرية
- قواد سفن علم البحار التابعين للدولة
- الأعوان التقنيون لمعهد البحث العلمي والتقني وعلوم البحار
- أعوان الجمارك

#### 4- في المناطق المعرضة لأخطار كبرى

جاءت به نص المادة 69 من قانون 20/04<sup>1</sup> "علاوة على ضباط الشرطة القضائية وأعوانها يوئل للقيام بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه الأشخاص وأجهزة الرقابة المؤهلة بموجب القانون ضمن الشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاعات والنشاطات المعنية".

#### 5- في المناطق الغابية

نصت المادة 62<sup>2</sup> من قانون 12/84 "يتولى الضبط الغابي ضباط وأعوان الشرطة القضائية وكذا الهيئة الغابية المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- قانون 20/04

<sup>2</sup>- القانون رقم 12/84، المؤرخ في 3 يوليو 1984، المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 15.

<sup>3</sup>- عدلت بموجب قانون 20/91، نص ق م 62 مكرر "يتمتع كذلك بصفة ضابط الشرطة القضائية الضباط المرسمين التابعين للسلك النوعي للإدارة الغابات والمعنيين بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل والوزير المكلف بالغابات"

**المطلب الرابع: علاقة شرطة العمران بمختلف الهيئات**

تسهر الشرطة على راحة المواطنين وضمان الاستقرار الأمني داخل الدولة ولها عدة علاقات وطيدة مع جميع هيئات الدولة.

وبما أن شرطة العمران فرع من فروع مديرية الأمن الوطني تمارس مهامها في مجال العمران نجدها علاقات في شتى المجالات نذكر أهمها في مجال العمران

**الفرع الأول: علاقة شرطة العمران برئيس مجلس الشعبي البلدي**

البلدية هيئة محلية للدولة، عرفت المادة 1 من قانون 08/90، المؤرخ في 17 أفريل 1990 المتضمن قانون البلدية، وبسيرها مجلس ورئيسه المتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث خول قانون له عديد من مهام ومن بينها رسم النسيج العمراني وفقا للنصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها .

فالبلدية هي المعينة بوضع مخططات التهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، الذي يجب على ملاك احترامه وحيث أن رئيس مجلس الشعبي البلدي، وجب موافقته القبلية على رخص بناء أو هدم أو مطابقة في الأراضي الواقعة على تراب البلدية

وتظهر علاقة وطيدة مع شرطة العمران خلال تنفيذ هذه المخططات تتضافر جهود هيئتين. وفي حالة وجود مخالفة يحرر ضابط الشرطة العمران محضر يرسل إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي، الذي له صلاحية اتخاذ قرار بخصوص مخالفة بعد إعدار مرتكب مخالفة تتولى شرطة العمران تنفيذ هذا القرار بتسخير<sup>1</sup> من طرف رئيس مجلس الشعبي البلدي،

**الفرع الثاني: علاقة شرطة العمران بالوالي.**

تعتبر الولاية خلية لا مركزية عرفت المادة الأولى من قانون 09/90 يرأسها المجلس الشعبي الولائي يمثل هيئة مداولة وسلطة إدارية وسياسية تتمثل في شخصية الوالي.

<sup>1</sup> - تسخير يكون كتابيا

وتظهر علاقة الوالي بشرطة العمران فإن المحاضر التي تعدها الشرطة تبلغ نسخ منها إلى الوالي الذي له أيضا حق تسخير شرطة العمران وتتلقى هذه الأخيرة تعليمات من طرف الوالي في مجال العمران،

### الفرع الثالث: علاقة شرطة العمران بوكيل الجمهورية.

عند رفض المخالف القرار الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتخذ ضده إجراءات من بينها استدعائه إلى الأمن الحضري ويحرر محضر عدم تنفيذ قرارات إدارية يحول إلى وكيل الجمهورية أيضا في حالة الاستعجال لشرطة العمران لها صلاحية اخطار وكيل الجمهورية، بحالة المستعجلة الذي له صلاحية تقدير هذه الحالة اما بموافقة على الاستعجال واعطاء الامر لشرطة بتادية مهامها وهذا هو المتعارف عليه واما رفض الاستعجال وهي قليلة الوقوع

ونجد ايضا لشرطة العمران علاقات وطيدة في شتى المجالات منها مديريات المتواجدة

على مستوى الولاية

## المبحث الثاني : مفهوم المخططات العمرانية

تعتبر المخططات العمرانية من أهم أدوات التهيئة والتعمير التي تعتمد عليها الدولة الجزائرية لتهيئة الإقليم وضمان التنمية المستدامة للعمران والحفاظ على الوجه الحضري للمدينة، ومن بين هذه المخططات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وفي هذا المبحث سنتعرض لي :

المطلب الأول :تعريف المخططات العمرانية.

المطلب الثاني: مراحل التخطيط العمراني.

الفرع الأول : مرحلة دراسة الوضع القائم.

الفرع الثاني : مرحلة التطوير المستقبلي.

المطلب الثالث :أنواع المخططات العمرانية.

الفرع الأول :المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي.

المطلب الأول: تعريف المخططات العمرانية

تعريف المخطط أو التخطيط: يدل على المسار الذي يتدرج على طريقة القضاء والنشاط تحت السلطة بقواعد قانونية للتعمير والتهيئة ويعبر عن إرادة للتنظيم والتأطير وتوجيه النشاط العمراني.<sup>1</sup>

**التخطيط:** هو كلمة شاملة تشتمل على كل نواحي الحياة الإنسانية وهو تفكير مسبق للقيام بفعل أو سلسلة أفعال في المستقبل أي أنه يخلق قبل أن يكون فعلا واقعيا.

وعرف التخطيط كنشاط إنساني منذ العصور ما قبل التاريخ إلا أن التخطيط كعلم قائم بذاته له أسسه ونظرياته لم يبرز للوجود إلا قبل فترة قصيرة.

<sup>1</sup> - محمد علي الخلايلة، الإدارية المحلية وتطبيقاتها في كل من الأردن وبريطانيا وفرنسا دراسة تحليلية مقارنة، عمان، دار الثقافة، 2009، ص 41.

وأول من استعمل مصطلح التخطيط هم علماء الاقتصاد قبل 200 عام من خلال معالجة النمو الاقتصادي وقد تعددت التعريفات لهذه الكلمة وهو أسلوب علمي يهدف لتقديم الحلول للمشاكل.

وهناك عدة تعريفات للتخطيط العمراني منها:

التخطيط العمراني أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة لكافة القطاعات وفئات المجتمع من خلال وضع تصورات ورؤى لأوضاع مستقبلية مرغوبة ومفضلة لتوزيع الأنشطة والاستعمالات المجتمعية في المكان المناسب والوقت المناسب بما يحقق التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر والمستقبل القريب من ناحية وبين احتياجات التنمية للأجيال المستقبل البعيد من ناحية أخرى.

التخطيط العمراني هو مجموعة من الإجراءات المتكاملة بغرض تحديد الأماكن بمفهومه الشامل والتوزيع المتناسق في المنطقة ولهذا لا بد أن تشمل على الاقتصاد والهندسة .... إلخ، ويجب على المخطط أن يتبع خطط الاقتصاد الوطني لتطوير أي إقليم بحيث ينجح في تطوير الاقتصاد لخدمة السكان بمختلف مستوياتهم المعيشية.

كما يهتم التخطيط العمراني بالتنظيم الشامل للمدن والحوضر بغية توفر ظروف حقيقية وكاملة للإنسان ليعيش وينسجم وينتج.

ويتم التخطيط على مرحلتين مرحلة المخطط العمراني العام والثانية مرحلة المخططات التفصيلية لمختلف أجزاء المدينة التي حدد لها المخطط العام صفة عمرانية.<sup>1</sup>

ويهدف التخطيط العمراني إلى دراسة:

- استعمالات الأرض
- الكثافة السكانية
- ارتفاع المباني

<sup>1</sup> - فاتنة الوتار ووفاء الوتار، الملامح التخطيطية لتحقيق آفاق التنمية المستدامة، عمان، دون دار نشر، 2008، ص

- نسبة تغطية الأرض بالمباني
- مشروعات الإسكان
- شبكات الطرقات<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: مراحل التخطيط العمراني

تعتبر المخططات العمرانية أهم وسائل التخطيط العمراني الشائعة في الوقت الحاضر، ورغم الاختلاف في المفاهيم حول المخططات إلا أن المراحل المتبعة للتخطيط العمراني هي نفسها وسنتطرق إليها كالتالي:

### الفرع الأول: مرحلة دراسة الوضع القائم:<sup>2</sup>

تعتمد هذه المرحلة على البيانات الإحصائية الرسمية المكتوبة أو الإلكترونية كما تمكن اعتماد الجرد أو المسح الحقلي ويعتبر المسح الحقلي الذي تقوم به فرق خاصة وذلك بتعبئة استمارة خاصة عن كل مبنى اعتمادا على الخرائط الطبوغرافية والمرئيات القضائية ذات مقياس الرسم:  $\frac{1}{1000}$  أو  $\frac{1}{5000}$ ، وتشمل هذه الاستمارة على المعلومات التالية:

- الرقم التسلسلي
- عدد طوابق المبنى
- حالة المبنى
- مساحة قطعة الأرض المقام عليها المبنى
- عدد الشقق، الغرف، الأسر المقيمة

تجمع هذه الاستمارات من قبل فريق العمل ويتم إدخالها من قبل مختصين إلى قاعدة البيانات الجغرافية رفق أرقام تسلسلية للقطاعات.

يقوم فريق التخطيط بالتعاون مع فني نظام المعلومات الجغرافي بإعداد تقرير الوضع القائم للمدينة ويتضمن ما يلي:

<sup>1</sup> - مدونة مخطط عمراني، مدونة حسن محمد المتحصل عليه من الموقع التالي: [www.eng7sn.com](http://www.eng7sn.com)

<sup>2</sup> - يقصد بالحالة ما إذا كان المبنى ردي، متوسط، أو جيد.

- الخصائص العامة الاقتصادية والطبيعية والبيئية والسكانية والعمرانية للإقليم الذي تقع فيه المدينة المستهدفة من حيث موقعها الجغرافي والفلكي وأهميتها ومساحتها ووظائفها وتطورها وعدد سكانها.

- السكان من حيث تطور عدد السكان ومعدل النمو والكثافة السكانية.

- الإسكان يشمل عدد المساكن ونوعيتها، إرتفاع المباني، عجز أو فائض في عدد الأسر في المدينة.

- استعمالات الأرض: تطور استعمالات الأرض في المدينة في المخططات العمراني السابقة من حيث النوع والمساحة والنسبة الإجمالية من مساحة المدينة

#### • مراحل التطور الزمني لتوسع المدينة العمرانية<sup>1</sup>

**1- مرحلة التخطيط العام:** يقصد به رسم الخطوط العريضة التي توجه عمليات التنمية العمرانية موضحة الاستعمالات الرئيسية للأراضي من استعمال للسكن أو للتجارة أو السياحة أو الترفيه أو الخدمات مراعاة في ذلك الحفاظ على النواحي الجمالية بهدف توفير بيئة سكنية صحية آمنة.

ويراعى في إعداد هذه المشروعات أن تكون شاملة ومتكاملة ومحقة للاحتياجات العمرانية على المدى الطويل، وأن يكون قائما على الدراسات المتكاملة البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية.

**2- التصميم الهيكلي :** وهي مرحلة تخطيطية تسبق التخطيط العام لمعرفة القوى المؤثرة على تحريكه وذلك لتحديد الأهداف والاستراتيجيات العسكرية والسياسية الطويلة المدى وتحديد معدلات النمو في المدينة.

**3- التصميم العمراني:** ويسمى أيضا التخطيط التفصيلي ويتم فيه إعداد مشروعات التخطيط العمراني للمناطق التي يتكون منها التخطيط العام للمدينة ويضع القواعد التي تشترطها

<sup>1</sup> - عثمان محمد غنيم، المخططات العمرانية والإقليمية، عمان، دار الصفاء للطباعة، 2012، ص 2017.

المناطق والبرامج التنفيذية التي توجه عمليات التنمية في كل منطقة من المناطق التي يتكون منها التخطيط العام.<sup>1</sup>

**4- التصميم البيئي:** يدرس هذا التصميم تنسيق المواقع في المدينة مثل تصميم أنواع الممرات والمواد المستخدمة لأرضيات المدينة وأنواع التشجير فيها حسب وظائفها مثل استعمال مصدات للرياح أو الأشجار المثمرة أو أشجار التضليل، كذلك يدرس كيفية ري المساحات الخضراء والأشجار وتوزيعها في الشوارع والمقاعد العامة في الحدائق والطرق والتماثيل.

#### الفرع الثاني: مرحلة التطوير المستقبلي (البدائل التخطيطية)

يتم التركيز في هذه المرحلة على الحلول البديلة أو البدائل التخطيطية التي قد يصل عددها أحيانا إلى عدة بدائل ونذكر منها:

- إستراتيجية التنمية العمرانية للتجمع العمراني.
  - إستراتيجية التنمية للإقليم الذي يقع فيه المجتمع العمراني.
  - أهداف التنمية العمرانية للتجمع العمراني.
  - وظائف التجمع العمراني القائمة والمقترحة مستقبلا.
- ويشمل كل بديل على توجهات التنمية للتجمع العمراني وهي عبارة عن الخطوط والمسارات العريضة المقترحة لتنمية التجمع ويشمل التوقعات السكانية المستقبلية في التجمع وأعداد السكان المتوقعين مستقبلا في التجمع العمراني لكل 05 سنوات ومتوسط على أفراد الأسرة لكل 05 سنوات.<sup>2</sup>

كذلك يشمل كل بديل على المعطيات الاقتصادية التي تضم النشاط الاقتصادي القائم في التجمعات والنشاطات الاقتصادية المقترحة مستقبلا في التجمع العمراني، والمشاريع الاقتصادية المقترحة تنفيذها مستقبلا.

<sup>1</sup> - فاروق عباس حيدر، تخطيط المدن والقرى، الإسكندرية، توزيع منشأة المعارف، 1994، ص 21، 25.

<sup>2</sup> - عثمان محمد غنيم، المرجع السابق، ص 224، 225.

وعند إنتهاء البديل المعتمد عليه بجدول بين سلبياته وإيجابياته إضافة إلى جدول يبين أنواع ومساحات استعمالات الأرض ونسبتها من المساحة الإجمالية للتجمع العمراني وفق المخطط المقترح للتجمع في هذا البديل وكذا مساحة الأراضي الزراعية والفضاءات الفارغة ويتم إعداد باقي البدائل بنفس الطريقة والمنهجية مع بعض الفروق البسيطة في:

- توجهات التنمية المقترحة.
- معدل النمو السكاني.
- المشاريع والأنشطة الاقتصادية المقترحة.
- ومن شروط التخطيط العمراني المتكامل ما يلي:
- التكامل والتناسق بين عناصر المنظومة العقارية.
- الاستفادة من الموقع.
- التركيز على حاجات السكان.
- الأماكن الخضراء.
- التراخيص.
- أسماء الشوارع والجمال الهندسي.
- الصيانة الدورية.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: أنواع المخططات العمرانية

لقد اعتمدت التهيئة في الجزائر كباقي الدول على وسائل خاصة للتهيئة كالمخططات العمرانية ومن هذه المخططات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (Pdau) ومخطط شغل الأراضي (Pas) إذ يعتبران من أهم المخططات التي بفضلها يتم تنسيق وتوجيه السياسة العمرانية.

<sup>1</sup> - فريد النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري، الإسكندرية، الدار الجامعية، 2009، ص 257.

**الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) :**

هو أداة التخطيط والتسيير الحضري، يحدد التوجهات العامة للتهيئة العمرانية للبلدية، ويضبط الصيغ المرجعية للمخطط شغل الأراضي.

يقترح نظام التهيئة العمرانية في المدى القصير 05 سنوات للمدى المتوسط من 10 إلى 15 سنة وال المدى البعيد من 15 إلى 20 سنة، هذا المخطط يتكون من تقرير توجيهي ووثائق بيانية وخرائط تقسم المنطقة إلى قطاعات حسب طبيعة النشاط ويحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق المطلوب حمايتها وتقسيم المنطقة إلى قطاعات معمرة وقطاعات مبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية وقطاعات قابلة للتعمير.

**تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:**

يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن ومن ناحية أخرى يترجم هموم وانشغالات التخطيط المجالي في محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء و ممارسة النشاطات الاجتماعية وحتى الثقافية والدينية.<sup>1</sup>

لقد عرفته المادة 16 من قانون 90-29 على أنه "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغة المرجعية لمخطط شغل الأراضي."

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو مخطط محلي يستند على توزيع الاختصاصات بين الدولة والولاية والبلدية تماشيا مع مبادئ اللامركزية والتركيز والتوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم المحددة في الأدوات الموجودة في المستوى الأعلى وهي:

- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

- المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم.

<sup>1</sup> - محمد جيري، التأطير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير إدارة ومالية كلية الحقوق بن عكنون، 2005، ص 13.

- مخطط تهيئة الإقليم الولائي.

ومن جهة أخرى يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.<sup>1</sup>  
كما أن المادة 10 من القانون 29/90 تعرفه باعتباره أداة ترميم تشمل جانب قانوني وجانب تقني.

**الجانب القانوني:** يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مجموعة من المصطلحات القانونية هي:

**مخطط:** هو إجراء من خلاله توضع المساحة والنشاط الحضري تحت سلطة قواعد قانونية للتعمير والتهيئة وفق المادة 11.

**توجيهي:** أي المخطط له خاصية التدرج مقارنة بأدوات التعمير الأخرى بموجب المادة 16.  
**تهيئة:** يهدف لتنمية متناسقة لمجموع الإقليم الذي يشمل المخطط التوجيهي حسب ضرورة وخصوصية كل مساحة.

**التعمير:** تنظيم النشاط الحضري والبناء وفق قواعد محددة في قانون العمران والتعمير.  
**الجانب التقني:**<sup>2</sup> هذا المخطط إلزامي لكل البلديات وفق نص المادة 24 من القانون 29/90 "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداد مشروع مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته" وبالتالي يشمل المخطط مستوى المدينة وضواحيها أي مستوى البلدية أو تجمع للبلديات تجمعها مصالح اقتصادية واجتماعية، وكل استعمال للأرض أو البناء لا يمكن أن يكون مخالفا لأحكام هذا المخطط تحت طائلة توقيع جزاءات وهذا ما نصت عليه المادة 02/20 من القانون 29/90.

ويعتبر هذا المخطط أداة تخطيط لمدة طويلة أين يتم تحديد التوقعات العمرانية لمدة ممتدة من سنة وتتمثل أهدافه فيما يلي:<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- Djilali adja- Bernard drabenko- op cit- page 187

<sup>2</sup>- المادة 19 من القانون 29/90.

<sup>3</sup>- المادة 11 من القانون 29/90 المعدلة والمتممة بموجب قانون 05/04.

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية.
  - ضبط توقعات التعمير وقواعده من خلال تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والمرافق والتجهيزات.
  - ترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر من خلال تحديد توسع الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.
  - تعيين الأراضي المخصصة للأنشطة الاقتصادية والتجهيزات الجماعية والخدمات والمساكن والأراضي المخصصة للمنفعة العامة.
  - تحديد شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية وبالتالي يهدف هذا المخطط إلى الاستغلال العقلاني للمجال العمراني والمحافظة على الأراضي الفلاحية والمعالم الأثرية والثقافية والسياحية والغابية كما يضمن الوقاية من الأخطار والتوفيق بين متطلبات المدنية واحتياجاتها وضرورة حماية البيئة، وضرورة التحكم في النمو العمراني للمدينة.<sup>1</sup>
- موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)
- يشتمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مايلي:<sup>2</sup>
- 1- تقرير توجيهي:** يتضح مايلي:
- تحليل للوضع القائم والاحتمالات الرئيسية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي.
- كما أضافت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 117/91 المعدلة بالمرسوم التنفيذي 317/05 مايلي:

<sup>1</sup> - محمد جيري، المرجع السابق، ص 25.

<sup>2</sup> - المادة 17 من القانون 29/90 والمادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91.

قسم التهيئة المقترحة بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

**2- التقنين:** يحدد القواعد المطابقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20، 21، 22، 23 من القانون 29/90 ويحدد:

- جهة التخصص الغائية للأراضي ونوع الأعمال وعند اقتضاء طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة على إجراءات خاصة لا سيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل.<sup>1</sup>
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- المساحات التي تدخل فيها الأراضي مخططات شغل الأراضي مع الحدود الرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- تحديد موقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.
- تحديد شروط البناء الخاصة لبعض الأجزاء من التراب الوطني المحدد في الفصل الرابع من القانون 29/90.
- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار خاصة الانهيارات والفيضانات.
- صلاحيات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية خاصة منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز.
- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة الخطر.
- الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - منصوص عليها في القانون 02/02.

<sup>2</sup> - كمثال على التقنين فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لشرشال تقديم عام للقطاعات و 8 أقسام موزعة حسب القطاعات.

- 3- وثائق بيانية: وهي الخرائط وتتمثل في المخططات التي توضح ما هو موجود في الملف الكتابي بيانيا وتعد وفق مقياس ملائم وتشمل:
- مخطط الوضعية الحالية للإطار المشيد وطرق الشبكات.
  - مخطط التهيئة يبين حدود مايلي:
  - ✓ القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير وفق ما حدده القانون 29/90.
  - ✓ بعض أجزاء الأراضي كالساحل والأراضي الفلاحية والأراضي ذات الصيغة الطبيعية والثقافية.
  - ✓ مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.
  - ✓ مخطط الارتفاقات التي يجب الابتعاد عليها أو تعديلها أو إنشائها.
  - ✓ مخطط تجهيز لخطوط مرور الطرق وشبكات ماء الشرب وماء التطهير والتجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العامة.
  - ✓ مخطط يحدد مساحة المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمناطق الخاصة للتدخل.
  - ✓ تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق دراسة خاصة عن الزلازل والدراسات الجيوتقنية.
  - ✓ تحديد ساحات حماية المؤسسات أو المنشآت المنطوية على الأخطار التكنولوجية طبقا لإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها.
- بموجب المرسوم 117-05 الذي عدل وأتم المرسوم التنفيذي 117/91 إذا أدرج في محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حماية الساحل وضع البناء في المناطق المعرضة للمخاطر الطبيعية أو التكنولوجية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>- Aménagement lalgerie 2020 page 159

وهذا ما أكدته المادة 17 مكرر المدرجة في التعديل<sup>1</sup> على الأخذ بعين الاعتبار كل الإجراءات المنصوص عليها في القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل والقانون 02/04 المتعلق بالحماية من المخاطر الكبرى.

### أهداف المخطط التوجيهي ومحتواه:

#### 1- أهداف المخطط التوجيهي: يهدف إلى:

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية المعنية من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتمادا على مخططات التنمية.
  - تحديد شروط عقلانية تهدف لاستغلال مثالي للموارد الاقتصادية.
  - تحديد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التداخل مع النسيج العمراني.
  - تقسيم المجال المعني إلى قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط، وقطاعات مستقبلية.
  - الحفاظ على البيئة، الأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي
  - الحفاظ على المجال الفلاحي.
  - تحديد المناطق التي يستوجب حماية خاصة كالمواقع الأثرية.
  - تحديد توقعات التعمير وقواعده.
- تظهر أهمية التخطيط التوجيهي للتهيئة والتعمير في أنه الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما بكل الجهات المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له.
- كما تظهر أهميته أيضا في تحديد الاحتياجات العقارية وطرق استعمالها من أجل التحكم في التنمية وصياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليمها.

<sup>1</sup>-المادة 17 مكرر المدرج في المرسوم التنفيذي 317/05.

## 2- محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المكونات التالية:<sup>1</sup>

**1- التقرير التوجيهي:** تحدد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية ذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي وأفاق التنمية العمرانية والرعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، يضبط فيه ما يلي:

- هيكل الوضع القائم، تقديم وتشخيص جميع عناصره ووضع الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي، الديموغرافي، الاجتماعي، والثقافي للتراب المحلي وتحديد إمكانية التنمية التي تتضمن الإطار الفيزيائي والطبيعي للأماكن، التحليل الديموغرافي والاقتصادي، تعيين الشبكة العمرانية الحضرية الريفية واقتراح آفاق للتنمية في البلدية التي تشمل آفاق السكن والعمل والمرافق على المدى الطويل والمتوسط القصير.

- قسم التهيئة المقترحة بالنظر إلى التوجهات الخاصة في مجال التهيئة العمرانية، حماية الساحل، وتخفيف المخاطر الطبيعية والتكنولوجية.

**2- لائحة التنظيم:** حسب المواد من 20 إلى 23 من القانون 29/90 فإن لائحة التنظيم هي تقنية تخص كل منطقة مشمولة في القطاعات، تحدد فيها الترتيبات القانونية الإجبارية التي تمكن الاحتجاج بها لدى الغير بالنسبة لكل المناطق الواقعة داخل مختلف القطاعات وتشتمل على:

- التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة لا سيما تلك المقررة في التخطيط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02/02.
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه المعدلة والمتممة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 317/05 ج ر، عدد 62.

- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المربعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأشعة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

- حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز.

- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة الخطورة.

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

### 3- الوثائق والمستندات البيانية: تشمل خاصة على المخططات وهي:

1- مخطط الوضع القائم: يبين فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

2- مخطط التهيئة: يبين حدود مايلي:

✓ القطاعات المعمر، القابلة للتعمير وتلك المخصصة للتعمير في المستقبل.  
✓ عض أجزاء الأرض، الساحل، الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الصيغة الطبيعية والثقافية.

✓ مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي يأتي تنفيذها له.

✓ مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلا أو إنشاؤها.

✓ مخطط التجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وتحديد مواقع التجهيزات الكبرى ومنشآت المنفعة العامة.

✓ مخطط يحدد مساحات الأماكن والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، 2013، 2014، ص

✓ تسجيل المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليمياً حسب نص الأشكال التي أملى عليها المخطط.<sup>1</sup>

### 3- إجراءات إنشاء وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وآثاره:

يتم إتباع المخطط التوجيهي للعديد من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في ماي 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 وهي كالتالي:

#### 1- إجراءات إنشاء المخطط التوجيهي وتعديله:

##### أ- إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية:

يتم إعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته حسب نص المادة 24 من القانون 29/90 فيتم الإعلان عن المشروع وفق للأحكام المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي 236/10<sup>2</sup> وإعداد دفتر شروط إنجاز المدارس ثم تمنح الصفحة لمكتب الدراسات المؤهل.

ويتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وتتضمن المداولة مايلي:<sup>3</sup>

✓ التوجيهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة لتراب البلدية المعني.

✓ كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط.

<sup>1</sup>- وعرضت العديد من التعديلات خاصة في السنوات الأخيرة وهذا ما تضمنه المرسوم 317/05.

<sup>2</sup>- المرسوم الرئاسي المؤرخ في 210/10/07 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 58.

<sup>3</sup>- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 2015/09/10، الجريدة الرسمية عدد 62.

✓ القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العمومية.

### ب- المداولة:

تبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً للمصادقة عليه وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

### ج- إصدار قرار ترسيم الحدود:

هو قرار إداري يرسم حدود البلدية التي يشتملها المخطط التوجيهي مصحوباً بالمداولة المتعلقة به حسب الحالة.

• وتختلف الجهات المخول لها إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيه المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب الحالات التالية:

- الوالي: إذا كان المخطط تمس ولاية واحدة.

- الوزير: المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان المخطط تمس أقاليم محددة بلديات لولايات مختلفة وتكون بقرار وزاري مشترك.<sup>1</sup>

• ويمكن إسناد إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات وهذا ما أكده القانون بالبلديات.<sup>2</sup>

### د- إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإبلاغ القرار القاضي بإعداد المخطط لكل من رؤساء الغرف التجارية، الغرف الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمشاورة والتنسيق، وهذا ما أكده قانون التعمير إذ حث على ضرورة الاستشارات الوجوبية للإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة والمكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية،

<sup>1</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 77/91

<sup>2</sup> - المادة 215 من القانون 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37.

المباني، المواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، ولديهم مدة 15 يوم لإبداء رأيها بالمشاركة في المخطط ابتداء من يوم تسليمهم الرسالة، وتمنح لهذه الهيئات مهلة 60 يوم لإبداء آرائهم حول مشروع المخطط بطريقة كتابية وإذا لم تجب خلال هذه المدة عد رأيها موافقا.<sup>1</sup>

#### هـ - قرار إجراء التحقيق العمومي:

يخضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى التحقيق العمومي ابتداء من انقضاء 60 يوم، وبعد التحقيق العمومي صورة من صور مشاركة الجمهور إذ يتبنى رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط من طريق مداولة الاعتماد وإطلاع الرأي العام عليه بعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 45 يوم لتمكن السكان من إبداء آرائهم ويكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذه رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان مايلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة.
  - المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
  - يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوم.
  - تحديد كفيات إجراء التحقيق العمومي.
- في هذا التحقيق يعبر المواطن عن انشغالاته وانطباعاته حول المشاريع والتوسعات العمرانية ومختلف العمليات المجمع إنجازها في مجال العمران وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق العمومي وتبليغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا.<sup>2</sup>

ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه وموقع من قبل المفوض المحقق يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات والاعتراضات المكتوبة المتعلقة

<sup>1</sup> - القانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، الجريدة الرسمية، عدد 15.

<sup>2</sup> - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 177/91.

بهذا المخطط بانقضاء مهلة 45 يوم يغلق محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق ويعد ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتوصل إليها خلال 15 يوم يحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.<sup>1</sup>

#### و- مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير:

تتم المصادقة على هذا المخطط على ثلاث مستويات عملا بأحكام المادة 27 من القانون 29/90 حسب الحالة كما يلي:

- بقرار من الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي والبلديات المعنية التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف ساكن.

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يفوق عدد سكانها ألف ويقل عن 500 آلاف ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يؤخذ بناء على الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية والتي يكون عدد سكانها 500 آلاف ساكن فأكثر.

• يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير كما يلي:

- 1- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- 2- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية المعنية.
- 3- سجل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.
- 4- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل والمتمم.

<sup>1</sup> محمد الهادي، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مغرب المغرب الكبير الاقتصادي والمجتمع، ملتقى حول تسيير المجمعات المحلية يومي 09 و 10 جانفي 2008، ص 35

إن يصادق على هذا المخطط بموجب مداولة للمجلس الشعبي البلدي ويحول إلى الوالي المختص إقليميا والذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي خلال 15 يوم الموالية لتاريخ استلام الملف، ويبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للجهات التالية:

- الوزير المكلف بالتعمير.
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- مختلف أقسام الوزارات المعنية.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية.
- الغرفة التجارية.
- الغرفة الفلاحية.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني.

كما يوضع تحت تصرف الجمهور وينشر باستمرار بالبلديات في الأماكن المخصصة للإعلام والنشر وتنتشر في وسائل الإعلام الأخرى خلال 08 أيام الموالية لدخوله حيز التنفيذ كما يمكن لأي شخص الإطلاع على مستخرجات مداولات المجلس الشعبي البلدي والقرارات البلدية وذلك على نفقته، ولا تصبح قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي قابلة للتنفيذ إلا بعد إعلام المعنيين بها عن طريق النشر.<sup>1</sup>

#### و- مرحلة مراجعة المخطط وتعديله:

هناك أسباب لمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذكرت في المادة 28 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

- إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 19 في طريق الإشباع.

<sup>1</sup>- وهذا ما نصت عليه المواد 14،30،97 من القانون 10-11

- إذا كانت أوضاع مشاريع التهيئة لا تستجيب للأهداف المسطرة لها يصادق على مرجعية وتعديل المخطط بنفس الشروط المنصوص عليها للمصادقة فمرجعيته لا تتم إلا بشروط معينة.

- عملية المراجعة ضرورية لهذا المخطط باعتباره أداة للتقدير على المدى الطويل.  
- تعتمد هذه المراجعة على معطيات الدراسة التي سبقتها مع تصحيحها وتحسينها.  
- المراجعة ينبغي أن تشمل تقييم دقيق لنتائج الدراسة الأولى وشرح لأسباب التي أدت إلى عدم إنجاز المشاريع المسطرة.<sup>1</sup>

كما يعتبر المخطط فرصة من ذهب بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي لكي يسجل تطلعاته لإنجاز مدينة جذابة وإعادة تحديد معالم الحوار بين فاعلي التعمير، كما يمكن أن يؤسس قاعدة لتحديد المشاريع الحضارية.

## 2- آثار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

ينتج عن هذا المخطط تقسيم المنطقة أو البلدية إلى قطاعات<sup>2</sup> محددة يتم تعميمها حسب الأولوية على النحو التالي:

- 1- القطاعات المعمرة.
  - 2- القطاعات المبرمجة للتعمير.
  - 3- قطاعات التعمير المستقلة.
  - 4- القطاعات غير القابلة للتعمير.
- أ- القطاعات المعمرة: تشمل هذه القطاعات كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة وكذا المساحات الفاصلة بين هذه البنايات، مستحولات

<sup>1</sup> القطاع هو جزء من الأجزاء الممتدة من التراب البلدي يتوقع تخصيصه لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير وللمزيد أنظر المواد من 19-23 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

التجهيزات، النشاطات ولو غير المبنية كالساحات الخضراء والحدائق، وكذا الأجزاء الواجب تجديدها، إصلاحها أو حمايتها.<sup>1</sup>

ب- **القطاعات المبرمجة للتعمير:** تشمل على الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات مع مراعاة جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي والتعمير.<sup>2</sup>

ج- **قطاعات التعمير المستقبلية:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة.

د- **القطاعات غير قابلة للتعمير:** تشمل الأراضي التي تكون حقوق البناء فوقها محددة بدقة ولا يمكن إقامة بناء عليها لعدة أسباب سواء كانت طبيعية أو ثانوية.

### الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)

نص المشرع على مخطط شغل الأراضي في قانون التهيئة والتعمير وعلى وجه التحديد في القسم الثالث من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان التهيئة والتعمير أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 318/05.<sup>3</sup>

#### 1- تعريف مخطط شغل الأراضي وأهدافه:

سنتناول تعريف مخطط شغل الأراضي POS ومنه نستخلص الأهداف المرجوة من هذا المخطط.

أ- **تعريف مخطط شغل الأراضي:** عرفه المشرع الجزائري على أنه:

<sup>1</sup> - المادة 19 من القانون 29/90

<sup>2</sup> - المادة 20 من القانون 29/90

<sup>3</sup> - راجع المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 178/91 الجريدة

الرسمية العدد 62

"هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها"<sup>1</sup> إذن فالمخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة تحدد فيه حقوق وقواعد استخدام الأراضي والبناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما تمنح قرارات التعمير على أساسه ويكتسب قوة القانون وهو قابل للمعارضة أمام الغير.

### ب- أهداف مخطط شغل الأراضي: تتمثل أهدافه فيما يلي:<sup>2</sup>

✓ تحديد الشكل الحضري للقطاع أو القطاعات المعنية من حقوق البناء واستعمال الأراضي.  
 ✓ تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.

✓ ضبط المظهر الخارجي للبنىات.

✓ تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات طرق المرور وتحديد الارتفاعات.

✓ تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع الواجب حمايتها.

✓ تعيين مواقع الأراضي الفلاحية، المطلوب حمايتها.

✓ بيان خصائص القطع الأرضية.

✓ بيان موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها وموقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة.

✓ تحديد ارتفاع المباني والمظهر الخارجي.

✓ بيان موقف السيارات والمساحات الفارغة والمغارس.

<sup>1</sup> - المادة 31 من القانون 29/90

<sup>2</sup> - المادة 31 من القانون 29/90 المعدل والمتمم

✓ تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك آجال إنجازها.

• كما أضاف القانون 05/04 بعض الأهداف الأخرى التي لا بد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو صنع البناء.<sup>1</sup>

• يهدف أيضا إلى بيان المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها.<sup>2</sup>

يهدف إلى جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة لأهداف وتوجيهات المشروع البلدي المحتوى في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفيه تلتقى مصالح الأفراد واردة الجماعات المحلية فيرشد الأفراد إلى ما هو مرخص به و ما هو مرخص به وما هو ممنوع وبدلهم على الشروط الأساسية وخصائص التعمير والبناء لهذا فهو يحدد بالتفصيل صعوبات شغل الأراضي.

سنتطرق لتشكيل مخطط شغل الأراضي ثم إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.

### 1- تشكيل مخطط شغل الأراضي: يتشكل من:

أ- لائحة التنظيم : تتضمن مايلي:

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.<sup>3</sup>

- يتضمن القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء من التراب الوطني والمتمثلة في الساحل ويضم كافة الجزر والجزيرات وكذا شريط من الأرض عرضه الأدنى 800 متر على طول البحر والذي يشمل:

<sup>1</sup> - المادة 04 من القانون 05/04

<sup>2</sup> - المادة 08 إلى 10 من المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لقواعد التهيئة والتعمير الجديدة الرسمية، العدد 26

<sup>3</sup> - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 2005/09/10 المتعلق لتحديد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، منشورات بريتي، طبعة 2009/2008، ص 8

✓ كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسواحلها.

✓ السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة كيلومترات.

✓ كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل.

✓ كامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض 300 متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل.

• يجب أن يحافظ التوسع العمراني على المساحات وأن يبرز قيمة الموقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي للساحل والسيئات اللازمة للمتوازات السيولوجية وكل هذا يتم وفق أحكام مخطط شغل الأراضي كما يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ وتقاس هذه المسافة أفقياً من أعلى نقطة للمياه.<sup>1</sup>

### 1- الأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية ثقافية بارزة:

تتمثل هذه المناطق خاصة في المياه المعدنية أو الإستحمامية والمناطق الطبيعية الخلابة والتاريخية وتضبط مجال استخدام الأراضي وتسييرها خاصة فيما يتعلق بالبناء والمواقع والتجهيز من إقامة البنايات والهندسة وطريقة النسيج وتهيئة محيط التراث الطبيعي والثقافي وحمايته وتنميته.

### 2- الأراضي الفلاحية ذات المردود العالمي الجيد:

تتخصر حقوق البناء في هذه الأراضي لما تحدده التشريع الجاري العمل به في البناءات الضرورية الحيوية والاستغلال الفلاحي والبناءات ذات المنفعة العمومية، وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي يمكن المصادقة عليه بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بـ:

<sup>1</sup> - إلا أنه يمكن الترخيص بالبناءات أو النشاطات التي تتطلب الحوار المباشر للمياه.

- البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.
  - البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.
  - التعديلات في البنايات الموجودة.
- كما تتضمن لائحة التنظيم مساحة أرضية مع ما يتصل بها من بناء خام يساوي مجموع مساحات أرضية كل مستوى من مستويات البناء منقوص منها:
- ✓ مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف وأدراج ما تحت الأرض غير القابلة للتهيئة السكنية أو الأنشطة ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري.
  - ✓ مساحات أرضية مع ما يتصل بها من سقوف وسطوح وشرفات ومقصورات والمساحات المفتوحة الواقعة في الطابق الأرضي.
  - ✓ مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مباني مهيأة لتستعمل مواقف للسيارات.
  - ✓ مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مباني مخصصة لخرن المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي ومساحات المسقوفات البلاستيكية.
- كما يبين التقنين شروط الأراضي المرتبطة ب:<sup>1</sup>
    - المنافذ والطرق ووصول الشبكات إليها.
    - خصائص القطع الأرضية.
    - موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها.
    - موقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة.
    - موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة.
    - ارتفاع المباني.
  - ✓ المظهر الخارجي.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة

الرسمية رقم 51 سنة 1991

<sup>2</sup> - وهذا بهدف الحفاظ على الواجهة الجمالية للبنايات وحماية مظهر الأثار والأماكن التاريخية والسياحية والسعي لبقاء المدينة في توافق وإنسجام دائم..

✓ موقف السيارات.

✓ المساحات الفارغة والمغارس.

• كما تبين هذه اللائحة نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتجدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال إنجازها:

2- مجموعة من الوثائق البيانية وتتكون من:

أ- مخطط بيان الموقع بمقياس  $\frac{1}{2000}$  أو  $\frac{1}{5000}$

ب- مخطط طبوغرافي بمقياس  $\frac{1}{5000}$  أو  $\frac{1}{1000}$

ج- خارطة بمقياس  $\frac{1}{5000}$  أو  $\frac{1}{1000}$  تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية.

إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، يعد هذا المخطط بناء على مداولة للمجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية تتضمن هذه المداولة تذكيرا بالحدود المرجعية للمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويتضمن بيانا يبين كيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي ويتم تبليغ المداولة للوالي المختص وتنشر بمقر البلدية المعنية لمدة شهر.

- يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعني حدود التراب المطلوب الذي يشمل المخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به حسب الحالة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91

فإذا كانت الأراضي المعنية تابعة لولاية واحدة بقرار من الوالي وباقتراح رؤساء البلديات المعنية، أما في حالة الأراضي التابعة لعدة ولايات يكون بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية، وإذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء البلديات المعنية إنشاء مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين هذه البلديات<sup>1</sup>، ويبادر رئيس البلدية أو رؤساء البلديات أو المؤسسات العمومية المشتركة بإعداد مخطط الأراضي خاصة فيما يخص متابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية وإطلاعها بإعداد مخطط شغل الأراضي ولهم مهلة 15 يوم من يوم استيلائهم المقرر وإعطاء رأيهم إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد هذا المخطط.

وفي حالة انقضاء المهلة يقوم رئيس البلدية بإصدار قرار يعين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتهم بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي ويستشار وجوبا.

### 1- الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية:

- مصالح التعمير.
- الفلاحة.
- التنظيم الاقتصادي.
- الري.
- النقل.
- الأشغال العمومية.
- المباني والمواقع الأثرية والطبيعية.
- البريد والمواصلات.

<sup>1</sup> - هذا ما جاء به القانون 08/90 إذ نص على التعاون ما بين البلديات والاشترك في إطار مؤسسة عمومية لأجل خدمات ومصالح عامة

- البيئة.

- السياحة.

- التهيئة العمرانية.<sup>1</sup>

ونظرا للأخطار التي تهدد البيئة وتلحق الأضرار الجسيمة بها وذلك من خلال الاعتماد على المساحات الخضراء في هذا الصدد صادق مجلس الأمة على مشروع القانون 06/07 في 13 ماي 2007 الذي يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتمييتها كما تعهدت وزارة البيئة وتهيئة الإقليم والسياحة بالحفاظ على المساحات الخضراء والقضاء على زحف الاسمنت الذي يعتبر عدو الاخضرار بسبب أزمة السكن وصعوبة الحصول على سكنات.

## 2- الهيئات والمصالح العمومية على المستوى المحلي:

ينشر القرار الذي يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية على المستوى الولائي وعلى المستوى المحلي لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية وتبلغ الإدارات المعنية.

كما يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لهذه الإدارات والهيئات والمصالح العمومية ولهم مهلة 60 يوم لإبداء آرائهم أو ملاحظاتهم.<sup>2</sup>

ويخضع مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه إلى بحث وتحقيق عمومي لمدة 60 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا بهذا الصدد:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يقام عليها مشروع مخطط شغل الأراضي.

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

- يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي.

<sup>1</sup> - هذه المصالح استحدثتها المرسوم 318/05 المعدل والمتمم للمرسوم 178/91.

<sup>2</sup> - إذا لم يكن هناك أي إجابة اعتبرت آرائهم موافقة

وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي طوال مدة الاستقصاء وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليمياً<sup>1</sup>، ويغلق سجل التحقيق العمومي خلال 15 يوم ويرسل للمجلس الشعبي البلدي المختص مصحوباً بالملف كاملاً، أو للوالي المختص إقليمياً لإبداء الرأي خلال 30 يوم ابتداء من يوم استلام الملف، ويصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي وبعد أخذ رأي الوالي بعين الاعتبار وإذا انقضت المدة الممنوحة للوالي دون إبداء رأيه يعد بمثابة موافقة.

يبلغ المخطط للجهات التالية:

- الوالي المختص.
  - المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي.
  - الغرف التجارية.
  - الغرف الفلاحية.
- وبعد المصادقة عليه يوضع تحت تصرف الجمهور على طريق قرار يصدره رئيس البلدية لا يمكن مراجعة هذا المخطط جزئياً ولا كلياً إلا وفق شروط وذلك في الحالات التالية:<sup>2</sup>
- إذا لم ينجز في الأجل المحدد لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.
  - إذا كان الإطار المبني موجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديد.
  - إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظاهراً طبيعية.
  - إذا طلب ذلك بعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه من أغلبية ملاك البناءات والبالغ على الأقل نصف العدد والتي تحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتعلق بمخطط شغل الأراضي، الجريدة الرسمية رقم 26 سنة 1991

<sup>2</sup> - المادة 37 من القانون 29/90

<sup>3</sup> - إذا استدعت الضرورة مراجعة المخطط من أجل مصلحة وطنية.

**ملخص الفصل الأول:**

من خلال النصوص التشريعية و التنظيمية التي جاء بها المشروع الجزائري في مجال التهيئة و التعمير أعطى دورا كبيرا لشرطة العمران في حماية النسيج العمراني. و أسندت مهمة البحث عن المخالفات العمرانية لشرطة العمران بناء على القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير إلى جانب قوانين خاصة في مجال العمران، و ذلك للتدخل و الحد من هذه المخالفات.

وشرطة العمران هيئة فعالة في المجال العمراني إلى جانب هيئات أخرى نصت عليها عدة قوانين و مع تزايد الكثافة السكانية للجزائر ألزمت الدولة على وضع مخطط لضبط هذا المجال و ذلك من خلال مخطط شغل الأراضي و مخطط التهيئة و التعمير و توسعت مهام الشرطة العمرانية بكثرة و تنوع هذه المخططات .



# الفصل الثاني

تطرقنا إلى الشق النظري لشرطة العمران للفصل الأول، وفي الفصل الثاني نتطرق إلى نطاق إختصاص شرطة العمران التي أصبحت تلعب دورا هاما في مجال النظام العام لكثرة المشاكل العمرانية، التي تعاني منها الجزائر في هذا المجال. وشرطة العمران تبذل مجهودات كبيرة للحد من هذه المشاكل، لذلك منحها المشرع الجزائري العديد من الصلاحيات للتقليل من هذه المخالفات خاصة في مجال البناء لذلك سوف نقسم هذا الفصل إلى:

**المبحث الأول: المخالفات العمرانية.**

**المطلب الأول: تعريف المخالفات العمرانية.**

**المطلب الثاني: أنواع المخالفات العمرانية.**

**المطلب الثالث: صور المخالفات العمرانية.**

**المبحث الثاني: معاينة ومتابعة المخالفات العمرانية**

**المطلب الأول: آليات الرقابة العمرانية.**

**المطلب الثاني: طرق متابعة المخالفات العمرانية.**

**المطلب الثالث: الجزاءات المقررة للمخالفات العمرانية.**

## المبحث الأول: المخالفات العمرانية

حصر المشرع الجزائري مخالفات التعمير في مجموع النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال التهيئة والتعمير وهذه المخالفات أصبحت تقع يوميا بسبب النمو الديموغرافي خاصة فيما يتعلق بالبناء.

جاء مصطلح مخالفات التعمير شامل وواسع يصعب تحديده لأنه يضم كل أعمال وأشغال المخالفة للقوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، لهذا السبب وضع المشرع ترسانة من النصوص القانونية لتفادي والتصدي لجميع أنواع المخالفات. ونتطرق في هذا المبحث

### المطلب الأول: تعريف المخالفات العمرانية.

الفرع الأول: تعريف القانوني للمخالفات العمرانية.

الفرع الثاني: تعريف الفقهي للمخالفات العمرانية.

الفرع الثالث: اسباب المخالفات العمرانية.

### المطلب الثاني: انواع المخالفات العمرانية.

الفرع الأول: مخالفة البناء بدون رخصة.

الفرع الثاني: عدم مطابقة رخصة البناء .

الفرع الثاني: عدم وجود رخصة الهدم.

### المطلب الثالث: صور المخالفات العمرانية.

الفرع الأول: مخالفات المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة.

الفرع الثاني: مخالفات المتعلقة بالمخطط شغل الاراضي .

الفرع الثالث: مخالفات عقود التعمير.

الفرع الرابع: مخالفات في مناطق خاصة

المطلب الأول: تعريف المخالفات العمرانية

الفرع الأول: تعريف القانوني

عرفها المشرع في قانون 29/90<sup>1</sup> في مادته 76، حيث جاء فيها "كل حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الإستعجالي التي تنص عليها الأمر 154/66 المؤرخ في 8 يونيو 1966".

وجاء المرسوم 15/08 ليحدد مخالفات في مواد 74 إلى 92<sup>2</sup>

- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة.
- تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة بناء.
- بيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية، إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع.
- عدم إنجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء.
- تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة البناء.
- عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.
- عدم القيام بتحقيق المطابقة في الأجل المحدد.
- الإدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال.
- شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة مطابقة.
- استئناف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها.

<sup>1</sup>- قانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة الرسمية 52 سنة 1990.

<sup>2</sup>- المواد من 74 إلى 92 من قانون 15/08، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2008، ص 28-29.

- عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد من طرف مصرح تمت تسوية وضعيته.
  - الربط المؤقت أو النهائي الغير قانوني للبنية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.
  - فتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.
  - عدم الشروع في أشغال البناء في الاجل المحدد في رخصة اتمام الانجاز
  - وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي.
  - عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال.<sup>1</sup>
- ويتضح من المشرع الجزائري أن مخالفات العمرانية تشمل جميع الأعمال والأشغال بمجال البناء الغير مطابقة لقوانين التعمير، التي جاءت في شكل قواعد أمرت تعرف بقواعد الضبط العمراني لحفظ النظام العام العمراني.<sup>2</sup>
- ولم يبقى للإدارة إلا أن تتدخل عن طريق مهامها الرقابية لضمان تطبيقها واحترامها والحد من ارتكاب المخالفات وكل أشكال البناء الفوضوي.<sup>3</sup>
- نصت المادة: 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94<sup>4</sup> المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري نص على مخالفات التعمير بشكل واضح كما يلي:

<sup>1</sup>- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وضعية تحليلية الجزائر، دار هومة، الجزائر 2003، ص 226.

<sup>2</sup>- عليان بوزيان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية، 11/04 مقال منشور على موقع: <http://WWW.manifest.unir-ourgla.dZ>

<sup>3</sup>- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر العدد 03، جامعة بسكرة كلية الحقوق، ص 10.

<sup>4</sup>- ألغيت بموجب قانون 06/04، المؤرخ في 08/14 / 2004 المتضمن إلغاء بعض المرسوم التشريعي 07/94، جريدة الرسمية عدد 51.

**I. مخالفات تشييد بناية بدون رخصة بناء وفق الحالتين:**

- أ- البناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية العامة أو الخاصة.
- ب- البناء على أرض خاصة ملك الغير.

**II. مخالفات تشييد بناية غير مطابقة لرخصة البناء:**

- أ- تجاوز معامل شغل الأرض.
- ب- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق.
- ج- عدم احترام الارتفاع المرخص به.
- د- الاستيلاء على ملكية الغير.
- هـ- تعديل الواجهة.
- و- إنجاز منفذ غير قانوني.

**III. مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:**

- أ- عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء.
- ب- عدم التصريح بانطلاق الأشغال.
- ج- عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

هذا المرسوم يبين بشكل واضح مخالفات التعمير مما يسهل على الإدارة المختصة فرض رقابة عليها.

ونص القانون 03/03<sup>1</sup>، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على مخالفات التعمير في مواده منها:

- عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية وفق دفتر الشروط.
- عدم احترام مختلف وثائق البناء.

<sup>1</sup>- قانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة الرسمية عدد 11.

- التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو الشراء أو بمنح رخصة البناء.<sup>1</sup>

وكذلك قانون 02/02<sup>2</sup> المتعلق بحماية الساحل وتنمية بعض مخالقات التعمير نذكر منها:

- تمنع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل باستثناء الأنشطة الصناعية المؤقتة ذات الأهمية الوطنية التي تتص عليها أدوات تهيئة الإقليم.<sup>3</sup>

- تمنع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات والمساحات المهيأة للترقية في هذه المناطق المهددة.<sup>4</sup>

### الفرع الثاني التعريف الفقهي للمخالفات العمرانية:

هي كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بالعمران نتيجة عدم إمكانية الحصول على رخصة البناء وأيضا تحدث رغم وجودها.<sup>5</sup>

وأیضا عرفت على أنها: مخالفة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بقواعد البناء في مجال التهيئة والتعمير.

### خصائص المخالفات العمرانية:

تتميز مخالفات التعمير بما يلي:

- 1- مخالفات مادية تتمثل في قيام المخالف بعمل يخالف النص القانوني.
- 2- مخالفات مستمرة لأن هذه المخالفات في مجال العمران تستغرق مدة زمنية طويلة.
- 3- مخالفات عمدية بغض النظر عن نية الشخص المخالف ولا يأخذ بها أمام القاضي.

<sup>1</sup> - المادة: 38 من قانون 03/03 ، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - قانون 02/02، المؤرخ في: 05/02/2002، المتعلق بحماية الساحل والتنمية جريدة الرسمية العدد 10.

<sup>4</sup> - أنظر المادة: 15 من قانون 02/02.

<sup>5</sup> - أنظر المادة: 34 من قانون 02/02.

<sup>5</sup> - الموقع الإلكتروني مدونة العمران في الجزائر: 03/05/2014 a 0 :23h .http:// diguirds. Blogspot. Com.

### الفرع الثالث أسباب المخالفات العمرانية:

- نجدها كثيرة ومتعددة ويمكن حصرها فيما يلي:<sup>1</sup>
- زيادة في الكثافة السكانية بالمراكز الحضرية وقلة عدد السكنات المبنية من طرف الدولة.
  - عدم جدوى الرقابة الإدارية على مستوى البلديات ونقص التوعية المعمارية لدى السكان.
  - انعدام القوانين الكافية لتدخل الجهات المعنية لمصالح التعمير في بعض الحالات.
  - انعدام التسيير العقلاني للمجال الحضري لعدم احترام الإجراءات القانونية المتطلبة في تغيير النسيج العمراني واستخدامات الأرض بسبب قلة التوعية والتكوين بصفة عامة لدى المنتخبين المحليين.<sup>2</sup>

- المخططات عبارة عن حبر على ورق أمام القرارات الإدارية.<sup>3</sup>
- إلحاق الأضرار الجسيمة بالبيئة الحضرية وذلك عن طريق الاستيلاء على الأراضي الفلاحية والتخلي عن الأنشطة الريفية للتوجه الاقتصادي الكائن على التصنيع.
- نجد أن هذه المخالفات تتم معظمها خارج أوقات العمل بالنسبة للإدارة فإما تكون ليلا أو في أوقات العطل الأسبوعية أو أيام العطل مدفوعة الأجر ومناسبات مما يصعب مراقبتها.<sup>4</sup>

### المطلب الثاني: أنواع المخالفات العمرانية

حسب قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وجب على المخاطبين القيام بأحكام هذا القانون وإتباع جميع التنظيمات والقرارات الصادرة لتنظيم قانون التهيئة والتعمير الذي أولى حماية خاصة لعمليات البناء حسب نصوصه القانونية.

حدد هذا القانون نوعين من المخالفات:

- مخالفة البناء بدون رخصة حسب نص المادة 76 مكرر 4.<sup>5</sup>

<sup>1</sup>- البشير التجاني، التهيئة والتحصن العمراني في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر سنة 2000، ص 92.

<sup>2</sup>- البشير التجاني، المرجع نفسه، ص 91.

<sup>3</sup>- وزارة التجهيز الجزائري غدا، ملفات التهيئة العمرانية الجزائر سنة 1991 ص 30.

<sup>4</sup>- البشير التجاني، المرجع السابق ص 78.

<sup>5</sup>- المادة: 76 مكرر 4 من قانون، 29/90، سابق الذكر.

- مخالفة عدم مطابقة رخصة البناء المسلمة طبقا لنص مادة 76 مكرر 1.5<sup>1</sup>
- ونجد أيضا مخالفة رخصة الهدم حسب نفس القانون 29/90.

### الفرع الاول مخالفة بناء بدون رخصة

تعد رخصة البناء قرارا إداريا بمثابة أداة رقابة قبلية للإدارة على النشاط العمراني<sup>2</sup> ورخصة ضرورية للتخطيط العمراني.

وهي أداة أكثر أهمية حسب قانون التهيئة والتعمير لضمان النظام العام للعمران ولرخصة البناء أهمية في تحقيق توازن في شتى المجالات (اقتصاديا-اجتماعيا- ثقافيا-سكنيا- فلاحيا-سياحيا- ..... إلى).

نصت المادة 52 من قانون 29/90 على نطاق مخالفة البناء بدون رخصة حيث نص على " يشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجبات المقضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب لتدعيم أو التسيج.

تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم".

يتضح من نص المادة أن عدم احترام قانون التهيئة والتعمير وأن عدم وجود رخصة بناء يتطلب إخضاع قائم بها للعقوبات المقرر قانونا لهذه المخالفة.

ويمكن تعريف مخالفة بناء بدون رخصة على أنه ذلك النشاط أو الفعل الذي يصدر من المالك أو الجاني بإنشاء المباني والمنشآت الجديدة وإقامة أعمال أو تسيج أو توسيع أو إجراء أي تشطيبات خارجية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- المادة: 76 مكرر 5 من نفس القانون.

<sup>2</sup>- مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 7 سبتمبر 2018 صفحة 20.

<sup>3</sup>- عبد الناصر عبد العزيز، على السن المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، درجة الدكتوراه جامعة المنصورة كلية الحقوق، 2011 ص 04.

وبذلك أعتبر البناء بدون رخصة جريمة يعاقب عليها القانون، وهي من بين أهم الجرائم الواقعة على عقار.<sup>1</sup>

ولكي تعتبر بناء دون رخصة جريمة وجب توفر عناصر الجريمة:

### 1- العنصر المادي: وقوع البناء

البناء هو العنصر المادي الإيجابي لهذه المخالفة.

ويمكن تعريف البناء على أنه: مجموعة من المواد أيا كان نوعها جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار ويستوي أن يكون البناء معد لشيء من ذلك فالحائط المقام بين حدين بناء والأعمدة التذكارية مبنية على سطح الأرض وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما يشيد في باطن الأرض بناء.<sup>2</sup>

نصت المادة 76 من قانون 29/90 "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو انجاز دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء". لم يفرق المشرع الجزائري حسب نص هذه المادة بين الشروع في البناء وإتمام انجاز البناء.

والمادة 76 مكرر 4 نصت على ما يلي: "عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة".

ويكون عمل العون سواء بتبليغ من طرف المواطنين أو أثناء أداء مهامهم العادية، ولأن العون ليس له الحق في إعطاء العقوبات، يحرر محضر معاينة يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي له صلاحية إصدار قرارات ضد مخالفين بقوة القانون تصل إلى هدم البناءات المنشأة دون رخصة.

<sup>1</sup>-فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة دار هومة الجزائر، 2010 ص 100.

<sup>2</sup>- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، طبعة 2005 دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة ص 16.

## 2- عدم وجود رخصة بناء

رغم أن حق البناء مرتبط بالملكية العقارية إلا أن الحصول على رخصة البناء، تم تحديد أشخاص طبقاً للقانون يحق لهم المطالبة بهذه الرخصة وهم: مالك العقار -موكله- المستأجر مرخص له قانوناً -هيئة- مصلحة مخصصة لها قطعة الأرض أو البناية،<sup>1</sup> سواء كان أشخاص طبيعيين أو معنويين، ولقيام مخالفة يجب توفر عنصر انعدام رخصة البناء، وذلك ابتداء من تاريخ القيام بأشغال البناء وحسب نص المادة 76 مكرر 4 من قانون 29/90 فإن العون مؤهل عند مباشرة مهامه يتحقق من أن صاحب المشروع متحصل على رخصة البناء، عند طلبها من طرفه وفي حالة عدم وجود هذه الرخصة، يحرر عون محضر معاينة بمخالفة البناء بدون رخصة، ونجد عدة حالات لعدم وجود رخصة البناء:

- 1- عدم تقديم طلب رخصة البناء.
- 2- عدم البث في طلب رخصة البناء من طرف المصالح المختصة هنا يكون الطلب قيد الدراسة وتعتبر في هذه الحالة مخالفة حتى ولو تم تسليم رخصة البناء بعدها.
- 3- صدور قرار إما برفض طلب رخصة البناء أو بتأجيل البث في طلب رخصة البناء.
- 4- رخصة البناء منتهية المدة تعتبر لاغية لعدم استكمال البناء في المدة القانونية الواردة في قرار رخصة البناء<sup>2</sup> لأن المشرع أوجب عند نهاية المدة القانونية تجديد طلب رخصة.
- 3- أن يكون البناء خاضعاً لرخصة البناء<sup>3</sup>

هناك أشغال معفاة من استخراج رخصة البناء حسب ما جاء في نص المادة 53 من قانون 29/90 "لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي

<sup>1</sup> - المادة: 34 و 49 من المرسوم التنفيذي 176/91، والمادة: 07 من المرسوم التشريعي، 07/94 المؤرخ في: 18 ماي 1994، المعدل والمتمم بقانون 06/04، المؤرخ في: 14 أوت 2004، المتعلق بشروط الإنتاج المعمري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة الرسمية العدد 51 سنة 2004.

<sup>2</sup> - المادة: 50 من قانون 29/90.

<sup>3</sup> - المادة: 55 من قانون 29/90.

يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء"

اعفيت أشغال البناء الخاصة بوزارة الدفاع الوطني، والتي تتعلق بأمن الدولة وتتميز بطابع السرية.

ولكن المادة 01 من مرسوم 19/15 أضافت استثناء، هو الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.<sup>1</sup>

ما عدى استثناء المادة 53 من القانون 29/90 فإن كل البناءات خاضعة لرخصة البناء، حسب قانون التهيئة والتعمير وعدم وجود هذه الرخصة تعرض صاحبها للعقوبات قانونية، تصل إلى عقوبات جزائية في بعض الأحيان.

إلا أن هذا الإعفاء لا يعفي صاحب المشروع، من السهر على توافيقها مع الأحكام القانونية في مجال التعمير والبناء، أي يجب عليه احترام مخططات التهيئة والتعمير، وكذلك وجب رسم مخططات من طرف مهندس معماري، والتزام بارتفاعات معينة حسب المنطقة المقام عليها المشروع.

### الفرع الثاني عدم مطابقة رخصة البناء.

اشترط المشرع الجزائري قبل البدء في أشغال البناء الحصول على رخصة البناء التي أوجب فيها عدة وثائق إضافة إلى تقديم طلب للجهة المختصة متضمنا ما يلي:

• وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة حددتها المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 تحت عنوان الملف الإداري:

- طلب رخصة البناء موقع عليه.

- نسخة من الوثيقة تبين صفة طالب الرخصة.

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي، 19/15 السابق الذكر.

- تقويم كمي وكيفي لمشروع البناء.

• وثائق تقنية تبين مدى انسجام مشروع البناء وقواعد العمران التي ذكرت في المادة 43 من

المرسوم التنفيذي 19/15 بعنوان الملف المتعلق بالهندسة المعمارية.<sup>1</sup>

التي يتم فيها وضع تصاميم مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد وتؤشر من طرفه.<sup>2</sup>

إضافة إلى تصميم الموقع وتنظيمه وحجمه على سلم  $\frac{1}{200}$ ،  $\frac{1}{500}$  نوع الواجهات حدود القطعة الأرضية ومساحتها وارتفاع البناية وعدد الطوابق.

تصاميم معدة على سلم  $\frac{1}{50}$  للتوزيعات الداخلية لمختلف المستويات البناية تشتمل على شبكة المياه الصالحة للشرب وصرف المياه المستعملة شبكة الكهرباء وفقا لمخطط التهيئة والتعمير<sup>3</sup> ومخطط شغل<sup>4</sup> الأراضي.

وعند بداية الأشغال وجب على المالك أو القائم بالأشغال وضع لافتة تبين مراجع البناء طبقا لرخصة البناء الممنوحة له وإلا تعرض صاحبها لعقوبة الغرامة المالية.

وبعد إنتهاء من عملية البناء وجب إشعار رئيس مجلس الشعبي البلدي لتسليم له شهادة المطابقة وهدف المشرع من وراء هذا تطبيق قواعد التهيئة والتعمير.

وعليه فإن الإخلال بهذه الرخصة يعد جريمة طبقا للمادة 77 من ق 29/90 ولقيام

الجريمة يجب توفر العناصر:

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي، 19/15 السابق الذكر.

<sup>2</sup> - روائية شمس الدين، قواعد التهيئة والتعمير، من حيث إثبات رقابة الإدارة ومنازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، م

كرة تخرج من المعهد الوطني للقضاء الجزائر 2001، ص 90.

<sup>3</sup> - المادة: 17 من مرسوم 177/91، المؤرخ في: 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به جريدة الرسمية، العدد 26 ص 977.

<sup>4</sup> - المادة: 18 من المرسوم التنفيذي 178/91، المؤرخ في: 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي، والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به جريدة الرسمية، العدد 26 ص 981.

- 1- حيازة صاحب المشروع لرخصة البناء: شهادة المطابقة لا تعطي للمعني إلا إذا كان حاصل على رخصة البناء.
- 2- الشروع في تنفيذ أشغال البناء أو إتمام إنجازها بشكل مخالف لرخصة البناء: حسب نص المادة 76 من القانون 29/90 "يمنع الشروع في أشغال البناء أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء" تثبت بمحضر معاينة من طرف اعون المؤهلين لذلك أثناء فحص الرقابة أو بمناسبة فحص المطابقة أثناء طلب صاحب المشروع لشهادة المطابقة.<sup>1</sup>
- 3- تحقق عدم مطابقة أشغال البناء والتهيئة مع رخصة البناء المسلمة: ألزم المشرع الجزائري حسب نص المادة 73 من القانون 29/90 "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت" وأثناء الزيارة يمكن الكشف عن مخالفة عدم المطابقة بتحرير محضر يرسل إلى وكيل الجمهورية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل محددة قانونا. ونصت المادة 56 من القانون 29/90 "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة". وجاءت مادة 75 ق 29/90 " يتم عند إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي".

<sup>1</sup> - المادة: 78 من القانون 29/90، تنص على ما يلي: " تأمر الجهة القضائية المختلفة في إطار أحكام المادتين 76 و77، اما بمطابقة المواقع أو المنشأة مع رخصة البناء، وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع الى ما كانت عليه من قبل.

خلال 30 يوما بعد إنتهاء الأشغال على صاحب المشروع، طلب شهادة المطابقة مقابل وصل إيداع.<sup>1</sup>

وفي حالة إنتهاء الآجال المحددة<sup>2</sup> في رخصة البناء، ولم يقدم صاحب المشروع بطلب شهادة المطابقة يتدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، لإجراء المطابقة بواسطة لجنة تتشكل من: ممثل عن رئيس المجلس الشعبي البلدي وممثل عن المديرية الولائية للتعمير وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى، يجتمع بناء على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي يحرر إشعار بالمرور لصاحبي المشروع بتاريخ إجراء المراقبة.

تحرر اللجنة المحضر تذكر فيه جميع الملاحظات ورأي حول مدى المطابقة ويوقع عليه الأعضاء ويرسل إلى الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة.

وفي حالة عدم مطابقة<sup>3</sup> في محضر اللجنة هنا تكون في غموض بين قانون 29/90 وقانون 05/04 حيث أن المادة 59 غير المعدلة أعطت للسلطة الإدارية المختصة بمنح شهادة المطابقة عند عدم تحقق المطابقة.

ويكون حالات عدم المطابقة منها:

- موقع البناية أو حجمها أو مظهرها الخارجي.
- قيام بأعمال تهيئة خاصة كإنجاز طرق وشبكات توزيع المياه عبر شبكاتها المحددة لها.
- التحفظات المتعلقة بالتصميم.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- المواد: 54 و60 من المرسوم التنفيذي 176/91 ص 971.

<sup>2</sup>- المادة: 07 من قانون 15/08، نصت على جريمة عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

<sup>3</sup>- المادة: 76 من القانون 29/90، "يمنع الشروع في أشغال البناء أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء.

<sup>4</sup>- المادة: 54 من المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في: 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها الصادر في الجريدة الرسمية، العدد 07، المؤرخ في: 12 فيفري 2015، بنصها "يجب أن تشمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها".

- عدم مراعات المواصفات التقنية والمادية لمشروع البناء منها تجاوز معامل شغل الأرضية بنسبتها المئوية المقرر.

- عدم احترام الارتفاع المرخص له.

- تجاوز معامل شغل الطرق وملحقاتها.

- عدم انجاز البناية في الآجال المحددة قانونا.<sup>1</sup>

- ربط غير قانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول على رخصة البناء.

- انجاز منفذ بطريقة غير قانونية.<sup>2</sup>

وجاء المرسوم التنفيذي رقم 90/2000<sup>3</sup> على معيار العزل الحراري الذي لم يرد في قانون التعمير ولا في النصوص المطبقة له وترجعنا المادة 40 منه أن مخالفة هذا المعيار عقوبته في قانون التهيئة والتعمير.

كما عرفت على أنها قيام الشخص بعمل من أعمال البناء سواء تشييد المباني الجديدة أو تمديد المباني القائمة أو التغيير الذي يمس الحيطان أو الواجهات المقضية على الساحة العمومية أو انجاز جدار رطب للتعديل أو اتسييح على أن تقام هذه الأعمال بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء.<sup>4</sup>

نصت المادة 76 مكرر 5 من قانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 على أن حق تقرير الأمر بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا هو من اختصاص القضاء. وبهذا ألغيت المادة 76 مكرر 5 ضمنيا السلطة الإدارية في أمر المطابقة وعليه فمحضر المحرر من طرف العون المؤهل لذلك يرسل إلى وكيل الجمهورية المختص.

<sup>1</sup> - المادة: 78 من قانون 15/08، " ..... كل من لا ينجز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء.

<sup>2</sup> - عزري الزين، مرجع سابق ص 685.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 90/2000، المؤرخ في: 2000/04/24، يتضمن التنظيم الحراري في البنايات الجديدة.

<sup>4</sup> - مرغيش بوبكر، منازعات العمران أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية، 2015/2016 ص 164.

## رخصة الهدم:

تنص المادة 60 من قانون 29/90 "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية". وبالرجوع إلى نص المادة 46 من نفس القانون جاء فيها "تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية طبقاً لأحكام التشريعية التي تطبق عليها"<sup>1</sup>،

لم يعطي المشرع الجزائري تعريف لرخصة الهدم اكتفى بذكر نطاقها وإجراءات منحها. وعرفت رخصة البناء على أنها قرار إداري صادر عن الجهة الإدارية المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.<sup>2</sup>

ورخصة الهدم تصدر من شخص وحيد وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي. وجاءت المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 ونصت على "تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المذكورة أعلاه لا يمكن القيام بأي عملية عدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم وذلك عندما تكون البنائة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً لأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البنائة الآيلة للهدم سندا لبنائيات مجاورة".

وعليه فإن الإخلال بالالتزام يعد مخالفة يعاقب عليه بالمادة 77 من قانون 29/90. من خلال المواد السابقة الذكر، فإن المشرع يهدف إلى حماية البنائيات المجاورة، إذا كانت تمثل هذه البنائة سند لهم، لذلك فرض رخصة الهدم على المستفيد وأنها حماية البنائيات

<sup>1</sup>- صدر المرسوم التنفيذي 176/91، ونظم تقديم رخصة البناء وشروط وأجال تسليمها في المواد 61 إلى 74 منه.

<sup>2</sup>-عزري الزين، المرجع السابق ص 56.

الواقعة في أماكن مصنفة أو طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.<sup>1</sup>

ومنه نستنتج أن المشرع الجزائري حدد النطاق الموضوعي لرخصة الهدم بالبنائيات المحمية وليست رخصة الهدم<sup>2</sup> ملزمة في جميع البنائيات.

ولقيام هذه مخالفة وجب توفر العناصر التالية:

**1- أن يكون هناك شروع في هدم البنائيات القائمة دون رخصة مسبقة:** المظهر المادي للجريمة وهي كل أعمال والأشغال التي تؤدي إلى هدم جزئي أو كلي لبناية القائمة، بدون رخصة ولا يختلف هنا عدم وجود رخصة قبل البدء وبعد البدء في الأشغال، وفي رخصة الهدم دائما يكون فاعل صاحب البناء.

**2- موقع البناء:** حتى تقوم مخالفة لا بد من توفر شرطين:

- أن يكون البناء واقع في أماكن خاصة: وهي ما تم ذكره سابق في مواد 46 من قانون التعمير 29/90 والمادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 وهذه التصنيفات تحددها النصوص التشريعية والتنظيمية المطبقة على كل نوع من هذه الأملاك.

- أن تكون البناية الآيلة للهدم سند للبناية المجاورة محاضر معاينة تكتفي لإثبات الجريمة وأن البناية سند للبنائيات المجاورة.

**3- عقوبة:** لم يحدد المشرع الجزائري عقوبة الهدم بدون رخصة بنصوص قانونية خاصة عكس ما جاء في بعض الأقاليم والمناطق التي حماها بنصوص خاصة.

والمادة الوحيدة التي تنص على ذلك هي المادة 77 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>1</sup>- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق، 2011 2012 ص 140.

<sup>2</sup>- المادة: 72 من المرسوم 19/15، حددت الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء: مالك البناية الأجلة للهدم وكذا موكله أو هيئة العمومية المختصة.

## المطلب الثالث: صور المخالفات العمرانية

حاول المشرع الجزائري حصر المخالفات العمرانية بأدوات التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي التي نص عليها قانون التهيئة والتعمير وذلك عن طريق رخص وشهادات التعمير التي تعتبر بمثابة وسائل تجسد أدوات التعمير.

والهدف من أدوات التهيئة والتعمير تحسين المظهر الجمالي للمدينة ولكثرة المخالفات جاء قانون 29/90 ليحدد ويخفف من هذه المخالفات المعدل والمتمم بقانون 04/05 الذي نظم أحكام صارمة للتصدي لكل أنواع المخالفات.

## الفرع الأول: المخالفات المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المشرع الجزائري حسب مخطط التهيئة والتعمير والمخطط التوجيهي لشغل الأراضي لبلدية أو عدة بلديات التي قد تشترك<sup>1</sup> في نسيج عمراني معين أو اشتراك في شبكة توزيع مياه وغيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية.<sup>2</sup>

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعبر عن تنظيم وتأطير وإدارة نشاط التعمير.

وغالبا ما يبرز مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتجسد في مجموعة البنائيات الفوضوية وأهم هذه المخالفات ما يلي:

**1- تغيير موقع المشروع:** هو عبارة عن عدم التقيد بما جاء في مخطط موقع المشروع، المراد انجازه وذلك بتحويل وعاء البناء إلى مكان آخر، بما يتنافى مع مخطط التهيئة والتعمير والذي على أساسه تم استخراج واستنباط المشروع<sup>3</sup>، وهذا بنص المادة 23 من قانون 29/90 "تعد المخططات التوجيهية المنصوص عليها في المادة 22 أعلاه طبقا للتوجيهات والأولويات المحددة في المواد من 24 إلى 39 أدناه.

<sup>1</sup> - المادة: 12 من القانون 29/90.

<sup>2</sup> - إقلولي المولود ولد رايح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي في ظل القانون 29/90، المجلة الجزائرية الملكية والقانون جامعة الجزائر كلية الحقوق ص 233-234.

<sup>3</sup> - لعويجي عبد الله، المرجع السابق ص 29.

يكون إعداد المخططات التوجيهية القطاعية للبنية التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية مراجعتها موضوع تنسيق بين مختلف القطاعات بعنوان تهيئة الإقليم .....

وخاصة منها الأراضي الفلاحية والغابية غير قابلة للتعمير، إلا بمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية، وهذا ما جاء به القرار الوزاري المشترك مؤرخ 13 سبتمبر 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية فيما يخص البناءات ذات الاستعمال السكني جاء فيه أن منح رخصة البناء يكون بعد التحقق من أن مساحة الأرض المراد بناء عليها مطابقة مع المساحات المرجعية المذكورة في قرار ونص المادة 05 من قانون 29/90 "تساهم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة في إرساء دعائم الوحدة الوطنية وتدمج بالإضافة إلى الأهداف التنموية الإقتصادية و الاجتماعية والثقافية متطلبات السيادة الوطنية والدفاع عن الإقليم"

ورغم القرارات الوزارية إلا أن النزوح نحو الأراضي الزراعية والبناء فوقها أدى إلى فقدان آلاف من الهكتارات.

## 2- المخالفات الإخلال بالارتفاقات

أولى المشرع أهمية للارتفاقات ونجد نوعين وهما:

أ- الارتفاقات العامة: وتنقسم إلى ارتفاعات صناعية وأخرى طبيعية

• الارتفاقات الصناعية: وهي الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات صرف المياه وقنوات مياه الشرب وشبكة الكهرباء.<sup>1</sup>

فالنسبة لاستغلال كهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانون عدم البناء على جانبيين هذه الأسلاك بعرض قدره 15 م بمعنى يمنع البناء مهما كان نوعه وطبيعته على مساحة أرواق عرضه يقدر 30 م .

<sup>1</sup>- لعويجي عبد الله، مرجع السابق ص 29.

واحترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنائات المجاورة 75 م من جهتين.  
 جاء قانون الملاحظة الجوية وحدد طول البنائات وارتفاعها التي تكون عائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاق الجوية.<sup>1</sup>  
 يتم وفقا لقانون الملاحة إزالة كل حواجز تعرقل الملاحة الجوية وذلك بهدم جميع البنائات إذا ما عد من مخالفات التهيئة والتعمير.  
 نجد ذلك أيضا في قانون النقل البري منها السكك الحديدية حددت مسافة 20 م من الجانبين بمنع البناء في هذه المسافة.  
 • الارتفاقات الطبيعية: عبارة عن أراضي يمنع البناء عليها وتدخل ضمن المناطق الغير قابلة للتعمير المادة 19 من قانون 29/90 "يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي:

- القطاعات المعمرة،
  - القطاعات المبرمجة للتعمير،
  - القطاعات التعمير المستقبلية،
  - القطاعات الغير قابلة للتعمير ...."،
- سواء كانت داخل المحيط العمراني أو خارجه، وتكون الارتفاقات في الأراضي مهددة بخطر الإنزلاقات، و على حواف الأودية المهددة بالفيضانات، وهذا لأن هذه الأراضي ليست صلبة وضعيفة المقاومة.

قد نص أيضا تعديل رقم 05/04 على تحديد شروط البناء في المناطق المهددة بالكوارث الطبيعية والتكنولوجيا وحددت هذه المناطق في إعداد أدوات التهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- المرجع ص 30.

<sup>2</sup>- تمت إضافة هذه الشروط بعد تعديل المادة: 4 من القانون 29/90، بموجب المادة: 2 من القانون 05/04، المؤرخ في: 4 أوت 2004، ليعدل ويتمم القانون 29/90، جريدة الرسمية 51 سنة 2004، وذلك باستدراك المشروع الذي أعفله القانون 29/90، وخاصة بعد كوارث الطبيعة التي عرفتها الجزائر، فيضانات 2001 وزلزال بومرداس 2003.

## ب-الارتفاقات الخاصة

منصوص عليها في قانون المدني من مادة 867 إلى 881 وهي قيود على حق الملكية الذي هو كأصل عام حق مقدس وخاص ودستوري.<sup>1</sup>

وهذه القيود مجالها الارتفاقات التي يجبر على المالك، مراعاتها أثناء استعمال حقه ما تقصد به التشريعات المعمول بها والمتعلقة بالمصلحة العامة وكذا المصلحة الخاصة.<sup>2</sup>

وجاءت المادة 693 ق مدني 58/75 يحترم بالأخص القواعد المنظمة كحق المرور والمطل والممر وكل ما يتعلق بحقوق الجوار.

### الفرع الثاني: صور المخالفات المتعلقة بالمخطط شغل الأراضي.

تظهر مخالفات في عدم احترام مخطط شغل الأراضي، وخاصة في البناء الفوضوي باختلال الإطار الذي تمت فيه المخالفة وتتم هذه المخالفات سواء في إطار مبني أو غير مبني.

**أولاً- مخالفات الإطار الغير المبني:** تظهر في البناءات القصديرية والاستيلاء على المساحات العمومية والإخلال والربط السيء بشبكات التهئية.

### أ-مخالفات البناء القصديري:

ليس لها قاعدة قانونية ولا تصنف ضمن العقارات، فهي في حكم البناءات المعدومة التي نص عليها المادة 683 قانون المدني ، ولم تأخذ بعين الاعتبار في مخططات المسح العقاري، إذ تعتبر البناءات القصديرية أراضي جرداء ويعتبرها مخطط شغل الأراضي أراضي خالية يفتح فيها مشاريع التهئية والتعمير سواء كانت سكنية أو غير سكنية.

<sup>1</sup>- المادة: 52 من دستور 1996، المعدل سنة 2008.

<sup>2</sup>- كمال تكوش، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري قسم العلوم القانونية كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008 2009 ص

## ب- المخالفات المرتكبة على المساحات العامة:

تكون المساحات العامة في شكل حدائق أو مساحات خضراء أو أماكن تسلية أو أماكن لتوقف السيارات، خصص للمنفعة العامة وأيضا الفضاءات وكل هذه أماكن تدخل ضمن الإطار الغير المبني، شجع السكان على استيلاء عليها وغيرت وظيفتها من خلال ضمهم لمساكنهم الخاصة أو تسيبها أو غرسها.

## ج- صور الربط السيء لشبكات التهيئة:

جاء مخطط شغل الأراضي ومخططات التجزئة على وجوب احترام المستفيد لشبكات قنوات الصرف الصحي وقنوات المياه الصالحة للشرب والغاز والكهرباء والهاتف .... إلخ ان لا يغير أماكن والمواقع المحددة لها لما ينجر عنه من تعطيل السير الحسن لشبكات هذه القنوات الذي يؤدي إلى إخلال بالمنظر العام للمدينة.<sup>1</sup>

## ثانيا: مخالفات الإطار المبني

هي مخالفات التعدي على وظيفة مخطط شغل الأراضي ويجدها في صورتين تشويه العمارات واستيلاء على الأسطح

أ- مخالفات تشويه العمارات:

عمارات ملكية جماعية يتم بناءها من طرف، الدولة تتكون من عدة طوابق وذلك وفقا لدراسات مسبقة ويتم تغير الواجهات والنوافذ وشرفات ومساحات السكن من طرف المستفيد وكذلك تغيير لون الطلاء.

أيضا نجد طوابق الأرضية يتم تغير وجهتها ووظيفتها من استعمال سكني إلى استعمال تجاري والمحلات التجارية يستولي أصحابها على أرضية العمومية ويضع السلع عليها وتصبح ملكه وتابع لمحله.

<sup>1</sup> - حامد شريف، المشكلات العلمية في جريمة البناء دون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية مصر 1994 ص 29.

ب- الاستيلاء على أسطح العمارات:

لم تكن هذه التقنية سابقا بل ظهرت حديثا يعتبر عمل فوضوي وعشوائي سواء أفقية أو سطحية لتغيير من المنظر الجمالي للعمارة.<sup>1</sup> وكذلك ممرات الراجلين.

الفرع الثالث: صور مخالفات عقود التعمير

عبارة عن الرخص والشهادات الممنوحة من السلطة الإدارية للمعني وأهمها:

1- البناء بدون رخصة:

تمنح هذه الرخصة لكل صاحب الأشغال من طرف سلطة الإدارية المختصة قبل البدء في أعمال البناء ويعتبر أخطر المخالفات لأنه لا يصبح مخالفة فقط بل عدم تنفيذ القانون بكامله.

وتعتبر وسيلة رقابية قبلية على البناء وأهم وسيلة لتجسيد احترام القواعد التشريعية والتنظيمية لعمليات التهيئة والتعمير لأنها أهم ضمان لعدم تعسف من تقررت لهم حقوق البناء.<sup>2</sup>

2- هدم دون رخصة:

سواء هذا الهدم كلي أو جزئي وجب المشرع استخراج رخصة الهدم، من السلطات المختصة وإلا اعتبر ذلك مخالفة،<sup>3</sup>

تكون قبل بداية عملية الهدم ورخصة تتطلب حتى ولو كان هدم بشكل جزئي لأنها تحتاج إلى رقابة تقنية واتخاذ الاحتياطات اللازمة لوقاية صاحب البناء والجوار.

والهدم دون ترخيص مسبق جريمة يعاقب عليها القانون<sup>4</sup> إلا أن المشرع الجزائري لم يحدد

<sup>1</sup> - مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق ص 18 .

<sup>2</sup> - روابنية شمس الدين، قواعد التهيئة والتعمير، من حيث آليات رقابة الإدارة ومنازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج من المعهد الوطني للقضاء 2004 الجزائر ص 25.

<sup>3</sup> - أنظر المادة: 6 من قانون 29/90 السابق الذكر.

<sup>4</sup> - محمد بوجيدة، رخصة البناء المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية سلسلة دلائل التعمير، عدد 02 لسنة 1996 ص 23، 24.

العقاب أو الإجراءات في هذا الشأن.<sup>1</sup>

### 3- مخالفة أحكام مواصفات رخصة البناء:

رغم استفادة صاحب المشروع من رخصة البناء للقيام بالأعمال المنصوص عليها في مادة 52 قانون 29/90، لكن يتم انجاز بطريقة مخالفة كما جاء في رخصة البناء يحرر محضر بهدم مطابقة لرخصة البناء.<sup>2</sup>

### 4- مخالفة عدم وضع اللافتة القانونية المبينة بمراجع رخصة البناء:

أوجب المشرع على صاحب المشروع وضع لافتة في مكان الأشغال وذلك لإعلان الغير ولتسهيل عملية الرقابة للإدارة المختصة وعدم وضعها يعتبر إخلال بالتزام يعاقب عليه القانون.<sup>3</sup>

### 5- مخالفة عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال:

من خلال مرسوم 19/15 في مادة 83 نص على وجوب إعلام المستفيدين من رخصة البناء رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ فتح الورشة حسب النموذج المحدد بالتعمير، ويتم مراقبة بفتح الورشة من قبل أعوان المراقبة وكذلك بعد إنتهاء المشروع وجب على المستفيد إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك حسب ما جاء في نص المادة 56 من قانون 29/90.

وجاءت مادة 77 من ق 29/90 بعقوبة على هذه المخالفة.

### 6- مخالفات المتعلقة برخصة التجزئة:

نص على هذه المخالفات القانون 15/08 المحددة لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.  
- إنشاء تجزئة دون رخصة.

<sup>1</sup> - عايدة ديرم، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد خاص الملكية والقانون ص 267.

<sup>2</sup> - المادة: 76 مكرر 05 من القانون 29/90 سابق الذكر.

<sup>3</sup> - كمال محمد الأمين، التزامات المرخص له ومسؤولية في مادة البناء والتعمير، مجلة الحقوق والحريات كلية الحقوق جامعة بسكرة، عدد تجريبي سبتمبر 2013 ص 375.

- تشيد بناية داخل التجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة.
- بيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال.

#### الفرع الرابع: صور المخالفات في المناطق الخاصة

هذه المناطق تتميز بخصوصية وحماية خاصة من طرف المشرع الجزائري وخصص لها الفصل الرابع من قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ويمكن توضيحها كما يلي:

**أولاً: مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية والمواقع السياحية:** وردت في قانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته<sup>1</sup> وكذلك قانون رقم 01/99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة<sup>2</sup> وقانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>3</sup>.

- **بالنسبة للمناطق الساحلية:** نجد نص المادة 07 من قانون 02/02 على أن الساحل يشمل: جميع الجزر والجزيرات-الجرف القاري- شريطا ترابيا بعرض أقل من 800 متر على طول البحر ويضم سفوح الرواسي والجبال المرئية من البحر وغير المفعولة على الشاطئ يشمل ساحلي - السهول الساحلية التي يقل عمقها عن 03 كلم ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.

- الأماكن الغابية ذات وجعة الفلاحية.

- المناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل.

- المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا.<sup>4</sup>

وحددت المادة 45 من ق 29/90 أهداف الساحل بنصها "يجب أن يحافظ التوسع

**العمراني بالساحل على المساحات وأن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني**

<sup>1</sup>- القانون 02/02، مؤرخ في: 2002/02/25، المتعلق بحماية الساحل وتنمية جريدة الرسمية عدد 10.

<sup>2</sup>- القانون 01/99، المؤرخ في: 1999/01/06، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة جريدة الرسمية عدد 02.

<sup>3</sup>- القانون 03/03، المؤرخ في: 2003/02/17، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية جريدة الرسمية عدد

11.

<sup>4</sup>- أنظر المادة: 7، من قانون 02/02، المتعلق بحماية الساحل وتنمية سابق الذكر.

الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية ويجب أن يتم هذا طبقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي.

ويمنع كل بناء على قطعة أرض على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ وتقاس هذه المسافة أفقياً من نقطة أعلى المياه....." ومن أهم المخالفات:

- التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين على الشريط الساحلي إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما تبلغ 05 كلم على الأقل من الشريط الساحلي.<sup>1</sup>

- البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات والمساحات المهيئة للترقية في المناطق المحددة.<sup>2</sup>

- كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ.<sup>3</sup>

- البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية والمتاخمة للشاطئ المنطقة موضوع البناء على مسافة 300 متر.<sup>4</sup>

- التصاريح الكاذبة من أجل الحصول على رخصة البناء في المناطق التوسع والمواقع السياحية.

- بالنسبة للمناطق السياحية:

1- أوجب المشرع للبناء في المناطق المتعلقة بالفندقة التصديق على مخططات مشاريع بناء أو تعديل أو هدم أو تهيئة مؤسسة فندقية من الإدارة المكلفة بالسياحة وإلا عدة مخالفة.<sup>5</sup>

2- مخالفات المتعلقة بمناطق التوسع والمواقع السياحية: وأهمها:

<sup>1</sup>- أنظر المادة: 30 من قانون 02/02 السابق الذكر.

<sup>2</sup>- أنظر المادة: 12 من قانون 02/02 السابق الذكر.

<sup>3</sup>- أنظر المرسوم 13/85 مؤرخ في: 1985/01/26 المحدد لشروط استعمال الشواطئ جريدة سميتر عدد 5.

<sup>4</sup>- المرسوم التنفيذي: 206/07، المتعلق بشروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي، وشغل الأجزاء الطبيعية والمتاخمة للشواطئ مؤرخ في: 2007/06/30، جريدة رسمية عدد 43.

<sup>5</sup>- أنظر المادة: 79 من القانون رقم: 01/99، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة المؤرخ في: 06 يناير 1999، جريدة رسمية عدد 02 والمادة: 77 من قانون 29/90 السابق الذكر.

- نصت المادة 06 من قانون 03/03 على أنه تمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية مختلفة لمخطط التهيئة السياحية وللقواعد المنصوص عليها في هذا القانون.<sup>1</sup>

- عدم مطابقة مع وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة.<sup>2</sup>  
- عدم تقديم المعلومات الكافية للأعوان مراقبة إثناء تأدية مهامهم وعرقلة عمله وهنا يشترط توفر نية المخالف.<sup>3</sup>

### ثانيا: مخالفات التعمير في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والتاريخية والثقافية

نصت عليها مادة 99 من قانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>4</sup> "يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح الممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة أو للعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو إعادة تشكيلها أو هدمها بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون بغرامة من 2000 إلى 10000 دج دون مساس بالتعويضات عن الأضرار تطبق نفس العقوبة على من يباشر أشغال مماثلة في عقارات مصنفة أو غير مصنفة ومشمولة تقع في محيط قطاعات محفوفة"

وجاءت مواد 15 و 21 من ق 04/98<sup>5</sup> عن إجراءات وضوابط التي تعد خرق بمثابة مخالفة هي الأملاك الثقافية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي فإن أي ترميم أو تعديل أو إصلاح يكون بعد التماس رأي تقني من المصالح المكلفة وترخيص مسبق من الوزير المكلف بالتعمير.<sup>6</sup>

<sup>1</sup>- أنظر المادة: 06 من القانون 03/03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية السابق الذكر.

<sup>2</sup>- أنظر المادة: 38 من قانون 03/03، السابق الذكر.

<sup>3</sup>- أنظر المادة: 38 من قانون 02/02، السابق الذكر.

<sup>4</sup>- القانون 04/98، مؤرخ في: 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي جريدة رسمية عدد 44.

<sup>6</sup>- المادة: 01 من قانون 04/98 السابق الذكر.

المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف الواقعة في مناطق محمية يجب إخضاع كل أشغال الحفظ بها الترميم التصليح بالإضافة التغيير إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة.<sup>1</sup>

### ثالث: مخالفات التعمير في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى

نظمها قانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة<sup>2</sup> تتمثل هذه المخالفات فيما يلي:<sup>3</sup>

#### أ- مخالفات البناء في المناطق المعرضة للخطر الكبير<sup>4</sup>

- 1- المناطق ذات التصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيط.
- 2- الأراضي ذات الخطر البيولوجي.
- 3- الأراضي المعرضة للفيضان ومجري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية الإغراق بالفيضان.
- 4- مساحات حماية المناطق الصناعية والوحدات الصناعية ذات الخطورة أو كل منشأة صناعية أو طاغوية تنطوي على خطر كبير.
- 5- أراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة التي قد ينجر عنه إتلافها أو قطعها خطر كبير.

#### ب- إعادة بناء هدم كلياً أو جزئياً بسبب زلزال أو خطر بيولوجي.

- 1- المادة 71 قانون 20/04 "يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 23 من هذا القانون طبقاً لأحكام رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

<sup>1</sup> - أنظر المادة: 21 من قانون 04/98 السابق الذكر.

<sup>2</sup> - قانون رقم 20/04، مؤرخ في: 2004/12/25، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 84.

<sup>3</sup> - أنظر المادة: 10 من قانون 20/04 السابقة .

<sup>4</sup> - أنظر المادة: 19 من قانون 20/04 السابقة.

2- المادة 23 من نفس القانون "لا يجوز القيام بإعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلياً أو جزئياً بسبب وقوع خطر زلزالي أو بيولوجياً بعد إجراء خاص لمراقبة يهدف إلى التأكد من أن أسباب الانهيار الكلي أو الجزئي قد تم التكفل به".

### المبحث الثاني: معاينة ومتابعة المخالفات العمرانية

تعمل شرطة العمران أثناء تدخلاتها الميدانية فرض رخصة البناء لكل أشكال البناء مع السهر على تبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي على احترام الأحكام في مجال الملصقات المنصوص عليها فيما يخص البناءات وفتح الورشات و محاربة كل أشكال البناء الفوضوي والاحتلال اللاشعري للأراضي والطرق العمومية.

#### المطلب الأول: آليات الرقابة العمرانية.

الفرع الأول: رخصة البناء.

الفرع الثاني: رخصة الهدم.

الفرع الثالث : شهادة التعمير .

الفرع الرابع : شهادة التقسيم .

الفرع الخامس :شهادة المطابقة.

#### المطلب الثاني: طرق متابعة المخالفات العمرانية.

الفرع الأول: محاضر إثبات التهيئة والتعمير .

الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية.

الفرع الثالث : المسؤولون عن مخالفات التهيئة والتعمير .

#### المطلب الثالث: الجزاءات المقررة للمخالفات العمرانية.

الفرع الأول: الجزاءات المقررة وفقا لقانون التهيئة والتعمير .

الفرع الثاني : الجزاءات المنصوص عليها في قوانين خاصة.

### المطلب الأول: آليات الرقابة العمرانية

يلعب قانون التهيئة والتعمير في الجزائر دورا فعّالا في تحديد الضمانات القانونية الهادفة إلى تنظيم النسيج العمراني، ولا يتم ذلك إلا بوضع ميكانيزمات تضمن التجسيد الفعلي للنظام العمراني ويتمثل ذلك خاصة في الرخص الإدارية وسنتطرق لهذه الرخص كآليات للرقابة على المخالفات العمرانية في الفروع الآتية:

#### الفرع الأول: رخصة البناء

في هذا الفرع سيتم تعريف رخصة البناء وشروطها والإجراءات الواجب توافرها للحصول عليها.

#### أولا: تعريف رخصة البناء

ذكر القانون 29/90 رخصة البناء بأنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك<sup>1</sup> كما حدد أعمال البناء الخاضعة لها، إذ تعتبر رخصة البناء وسيلة استحدثها المشرع لبسط رقابة الإدارة في المجال العمراني وذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء أو التعلية أو إعادة البناء..... أن يتحصل من طرف الإدارة المختصة على رخصة البناء والغرض منها مراقبة مدى تطابق أعمال البناء لما ينص عليه القانون.

كما تعرف أيضا رخصة البناء على أنها الإذن أو القرار الخطي الذي يجيز لصاحبه المباشرة لتنفيذ أشغال التشييد أو التحويل أو الترميم أو التجديد للأبنية على اختلاف الإدارات والمؤسسات العامة والبلديات والأشخاص المعنويين وهي تعطى مع حفظ حقوق الغير وفقا لشروط قانون و أنظمة البناء.<sup>2</sup>

#### ثانيا: خصائص رخصة البناء

لرخصة البناء مجموعة من الخصائص تميزها عن باقي الرخص وتشمل ما يلي:

<sup>1</sup> - سلطان عبد العزيز، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، بسكرة، 2013 ص 07.

<sup>2</sup> - نزيه نعيم شلالا، دعاوي رخصة البناء، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص 103.

**1- قرار إداري صادر عن سلطة مختصة:**

رخصة البناء لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فرخصة البناء ليست عملا تقديريا فحسب بل هو اختصاص مقيد للجهة الإدارية.

**2- قرار صادر برخصة قبلية:**

رخصة البناء تكون بموجب قرار قبل الشروع في أي عمل من أعمال البناء من حيث الأصل أي رخصة البناء تكون قبل البناء.

**3- قرار صادر لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم:**

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص هذه الأعمال الأخيرة كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوة قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنع التراخيص.

**ثالثا: شروط الحصول على رخصة البناء**

هناك شروط خاصة بالطالب (طالب رخصة البناء) وكذا أعمال البناء المعنية بالرخص وشكل إيداع الطلب وإجراءاته والوثائق المطلوبة.<sup>1</sup>

**1- الشروط المتعلقة بطالب الرخصة:**

نصت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير على أن حق البناء مرتبط بحق الملكية، وبالتالي لا يجوز لغير المالك أن يحصل على هذه الرخصة إلا من اعتبرهم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 أشخاص لهم الحق استمدوه من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية إذ نصت المادة 34 منه على أنه ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليها من المالك أو موكله أو المستأجر المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - حددها قانون التهيئة والتعمير، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

<sup>2</sup> - رمزي حوحو رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري مطبعة المفكر العدد الرابع جامعة محمد خيضر بسكرة

أ- المالك أو وكيله: حسب نص المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير وكذا المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 فالمبدأ العام ملكية الأرض من أجل ممارسة حق البناء وذلك بإرفاق ملف طلب رخصة البناء بنسخة من عقد الملكية.

ب- المستأجر المرخص له قانونا: مستأجر العقار سواء كانت قطعة أرض أو بناية تمكن له طلب رخصة البناء بعد الموافقة الصريحة من المالك.

ج- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: يمكن لها التقدم بطلب رخصة البناء.

د- الحائز: يمكن لكل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي تحرر عقودها بشرط أن تكون هذه الحيازة مستمرة غير منقطعة هادئة وعلانية لا يشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازة يمكنه من طلب رخصة البناء.<sup>1</sup>

هـ- صاحب حق الامتياز: يمكن التنازل أو منح الامتياز لأراضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف لمنفعتها العمومية والجمعيات الغير سياسية والمؤسسات ذات الطابع الاقتصادي والأشخاص المعنويين وهؤلاء يمكنهم التقدم لطلب رخصة البناء باعتبارهم أصحاب حق.<sup>2</sup>

#### رابعاً: محتويات ملف رخصة البناء

يحتوي طلب رخصة البناء على العديد من الوثائق يغلب عليها الطابع التقني حيث يجب على طالب الرخصة أن يدعم طلبه بالوثائق التالية:

- عقد الملكية أو توكيلا أو شهادة حيازة.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.
- تصميم الموقع على سلم  $\frac{1}{2000}$  و  $\frac{1}{500}$ .
- مخطط الكتابة على سلم  $\frac{1}{200}$  و  $\frac{1}{500}$ .

<sup>1</sup> - حسب نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري واعتمادا على نص المادة 823 من القانون المدني.

<sup>2</sup> - المادة 51 من القانون 02/97 المتضمن قانون المالية سنة 1998.

- تصاميم معدة على سلم  $\frac{1}{50}$ .
- مستندات رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة الأرض تدخل ضمن أرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر.
- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية.
- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية المزعجة وهذا في طلب رخصة البناء بالنسبة لهذا الصنف الصناعي.
- دراسة مدى التأثير وذلك بالنسبة للمشاريع الملحقة.
- ولابد أن تؤشر هذه الوثائق من طرف المهندس المعماري المعتمد حتى تكون لها مصداقية لدى الجهة المختصة بدراسة الملف.<sup>1</sup>

#### ❖ الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء

تصدر الإدارة قرارها بالرفض لرخصة البناء كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام شغل الأراضي<sup>2</sup> ويكون هذا القرار محل طعن بالإلغاء وكذلك الحال إذا كان مشروع البناء سيقام على أراضي مجزأة وكان هذا المشروع مخالفا لتوجيهات رخصة التجزئة.<sup>3</sup>

#### ❖ الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض رخصة البناء

إذا كان مشروع البناء واقع في بلدية ليس لها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير في هذه الحالة للإدارة سلطة تقديرية في اتخاذ قرار الرفض لطلب رخصة البناء.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، كلية الحقوق، فرع إدارة مالية، 71، 72.

<sup>2</sup> - المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176/91.

<sup>3</sup> - الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، جامعة محمد خيضر بسكرة كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2010 ص 34.

<sup>4</sup> - المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176/91.

### ❖ القبول الضمني لطلب رخصة البناء

سكوت الإدارة المختصة تجاه طلب رخصة البناء يعتبر قرار ضمني بالقبول وينتج عنه نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذه المقتضيات يعد خطأ في تطبيق القانون.

### ❖ تسليم رخصة البناء

تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من الملف للمصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل 08 أيام التي تلي تاريخ إيداع الملف ويفصل في طلب رخصة البناء في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع الملف.

وعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل لرئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب<sup>1</sup> مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء الرأي في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ الإيداع.

ترسل نسخة من الملف للمصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية ويكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

<sup>1</sup> - يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحديد تشكيلته وكيفية سيره بموجب أحكام المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91.

ولا تكون رخصة البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي يكون في طور المصادقة عليه.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: رخصة الهدم

سنتعرض لتعريف رخصة الهدم وخصائصها ونطاق تطبيقها كالتالي:

**أولاً: تعريف رخصة الهدم:** رخصة الهدم هي قرار إداري صادر عن جهة مختصة تمنح بموجبه للمستفيد الحق في إزالة البناء كله أو جزئه شرط أن يكون هذا البناء القائم طبقاً لأحكام القانون.

### ❖ خصائص رخصة الهدم

تبدو خصائص رخصة الهدم كالتالي:

#### 1- هي قرار إداري من جهة مختصة:

الترخيص بالهدم يكون استناداً إلى قرار إداري صادر عن جهة مختصة تمنحه وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup> أي لا يجوز الأمر بالهدم شفهيًا أو بإذن إداري مخالف للأشكال والإجراءات المنصوص عليها قانوناً.

#### 2- قرار الهدم مضمونه إزالة كل البناء أو جزء فقط:

الهدم أو الإزالة للبناء تكون كلياً أو جزئياً وقد يكون الهدف من عملية الهدم التحسين والتعديل لا الهدم.<sup>3</sup>

وتطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا يمكن القيام بعملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك لضمان إنجازها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة.

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>2</sup>- طبقاً للمادة 68 من القانون 29/90.

<sup>3</sup>- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد الثالث، ص 23، 24.

وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي حسب إجراءات خاصة<sup>1</sup> وفي ظروف استثنائية أن يأمر بالهدم إذا كانت هناك بنايات آيلة للسقوط لأن البلدية مسؤولة على ضمان أمن وسلامة الأشخاص.

#### ❖ صفة طالب رخصة الهدم :

يتقدم بطلب رخصة هدم مالك البناية أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة ويمكن للوكيل القيام بذلك بموجب توكيل، أما الهيئة العمومية فعليها تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

#### ثانيا: مضمون قرار رخصة الهدم

يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تقديم رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية وكذلك في الحالات التي نصت عليها المادة 61 من المرسوم 176/91، إذ يتم نشر طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي وتسلم الرخصة إذا توافرت فيها الشروط القانونية، غير أن المستفيد لا يستطيع مباشرة الهدم إلا بعد مدة 20 يوم من يوم الحصول على الرخصة وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة، وفي هذه المدة يمكن للأشخاص المتضررين تقديم اعتراض مبرر بوثائق شرعية.<sup>2</sup>

#### ❖ حالات انقضاء رخصة الهدم

تتقضي هذه الرخصة في الحالات التالية:<sup>3</sup>

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 05 سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال 03 سنوات الموالية.

<sup>1</sup> - المادة 75 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

<sup>2</sup> - المادة 71 من المرسوم 176/91.

<sup>3</sup> - المادة 74 من نفس المرسوم.

- إذا ألغيت الرخصة بموجب قرار من العدالة<sup>1</sup>

❖ تحضير رخصة الهدم وتسليمها

لا يمكن القيام بأية عملية هدم دون الحصول على رخصة الهدم مسبقا وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية أو التنظيمية المطبقة عليها، أو عندما تكون البناية المراد تهديمها تشكل سندا لبنايات مجاورة.<sup>2</sup> وينبغي أن يقدم طلب رخصة الهدم من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة وتقدم الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون 25/90.

- توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص النيابة المعنية.

- تصميم للموقع يعد على سلم  $\frac{1}{2000}$  أو  $\frac{1}{5000}$

- تصميم الكتلة يعد على سلم  $\frac{1}{500}$  من البناية الآيلة للهدم أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.

- عرض لأسباب الهدم.

- المعطيات حول الشروط الحالية لعملية الهدم.

- حجم أشغال الهدم ونوعها.

يرسل طلب رخصة الهدم والملف المرفق به في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية وترسل نسخة من الطلب خلال 08 أيام الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية التي تبدي رأيها خلال مدة شهر، وحدد أجل 03 أشهر

<sup>1</sup>- يزيد علي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، الجزائر ، شهادة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، ص 208/207.

<sup>2</sup>- المادة 60 من القانون رقم 29/90.

من تاريخ الإبداع لتسليم رخصة الهدم في شكل قرار وبإسليم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والشخصيات العمومية والمصالح والهيئات.<sup>1</sup>

وينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة التحضير لرخصة الهدم.<sup>2</sup>

### ثالثا: الهيئة المصدرة لقرار الهدم

تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ولا ينعقد الاختصاص لغيره، وكل قرار صادر بالهدم من أي جهة أخرى غير رئيس المجلس الشعبي البلدي بالموافقة أو الرفض يعتبر لاغ.

### الفرع الثالث: شهادة التعمير

نظرا لأهمية شهادة التعمير ودورها الرقابي في المجال العمراني سنتطرق لتعريف هذه الشهادة ومضمونها وإجراءاتها.

### أولا: تعريف شهادة التعمير

هي وثيقة إدارية تسلم ببناء على طلب من كل شخص معني تبين حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وهي شهادة اختيارية لم يلزم المشرع الحصول عليها.<sup>3</sup>

❖ **مضمون طلب شهادة التعمير:** تشمل شهادة التعمير على البنائات الآتية:

- موضوع الطلب
- اسم مالك الأرض
- العنوان والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت.

<sup>1</sup>- المادة 68 من القانون رقم 29/90

<sup>2</sup>- بلعروسي أحمد التيجاني، رشيد وابل، المنازعات الإدارية، الجزائر، دار هومة، 2005، ص 343، 344.

<sup>3</sup>- المادة 51 من القانون 29/99 المؤرخ في 01/12/1999 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتم بالقانون 05/04.

يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به بمقرر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع.

#### ثانيا: كيفية تحضير شهادة التعمير وتسليمها

شهادة التعمير تسلم على طلب من طرف كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية ويودع طلب لشهادة التعمير والوثائق المرفقة بمقر البلدية المعنية، يدرس هذا الطلب ويسلم خلال مدة شهرين من تاريخ إيداع الطلب.

ينبغي أن تبين شهادة التعمير ما يلي:

- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة، وتحدد مدة صلاحية شهادة التعمير سنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ.<sup>1</sup>

#### الفرع الرابع: شهادة التقسيم

نتعرض في هذا الفرع لتعريف شهادة التقسيم ومضمون الملف والجهة المختصة في تسليمها وكيفية تحضيرها وتسليمها.

#### أولا: تعريف شهادة التقسيم

شهادة التقسيم هي وثيقة عمرانية هامة تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية وتختلف شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة إذ تعتبر هذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر بينما تشترط الأولى بعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي.

<sup>1</sup> - نبيل صقر، سلسلة النصوص التنظيمية والتشريعية للنشاط العقاري البناء والسكن والتعمير، الجزائر، دار الهدى،

**ثانيا: مضمون الملف ومحتوياته**

للحصول على شهادة التقسيم يجب على طالبها أن يشكل الملف التالي:

- عقد الملكية أو التوكيل.
- تصميم للموقع على سلم  $\frac{1}{2000}$  أو  $\frac{1}{5000}$  يشتمل على الجهة وشبكات الخدمة.
- التصاميم الترشيدية معدة على  $\frac{1}{200}$  أو  $\frac{1}{500}$
- مخطط الكتلة للبناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية.
- إقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
- تخصيص القطعة الأرضية المقدرة في إطار اقتراح التقسيم

**ثالثا: الجهة المختصة في تسليم شهادة التقسيم**

تسليم شهادة التقسيم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup> باعتباره ممثلا للبلدية أو باعتباره ممثل للدولة وذلك بعد إرسال نسخة من الملف لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وذلك لإبداء رأيها كما يمكن أن يكون تسليم شهادة التقسيم من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب موقع العقارات.<sup>2</sup>

**رابعا: تحضير شهادة التقسيم وتسليمها**

يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم ويدعم طلبه بالوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية أو التوكيل.<sup>3</sup>
- تصميم للموقع معد على سلم  $\frac{1}{2000}$  أو  $\frac{1}{5000}$  يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض وحدود القطعة الأرضية ومساحتها ثم يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

<sup>1</sup>- زين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، القاهرة، دار الفجر، 2005، ص 106.

<sup>2</sup>- زين عزري المرجع السابق ص 107.

<sup>3</sup>- طبقا لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.

تسلم شهادة التقسيم بنفس الأشكال التي تسلم بها رخصة التجزئة وتبلغ شهادة التقسيم خلال شهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب وتحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم سنة واحدة ابتداءً من تاريخ تبليغها.<sup>1</sup>

### الفرع الخامس: شهادة المطابقة

ينبغي على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء. وفي حالة رفض الإدارة تسليم شهادة المطابقة تأمر المخالف بالقيام بعملية المطابقة عن طريق شرطة العمران أو برفع دعوى أمام الجهات القضائية لإلزام المخالف للقيام بعملية المطابقة إذ طلب الهدم إذا تم خرق قواعد العمران.

### ❖ إجراءات الحصول على شهادة المطابقة:

دراسة شهادة المطابقة كآلية لمراقبة الإدارة الخاصة بالتعمير بعد انجاز البناء على مدى مطابقتها مع أحكام رخصة البناء وللحصول على شهادة المطابقة يجب إتباع ثلاثة مراحل هي كالتالي:<sup>2</sup>

#### 1- التصريح بإنهاء الأشغال:

يلتزم المستفيد من رخصة البناء بعد انجاز أشغال البناء، إعلام الإدارة بذلك ويكون ذلك بإيداع تصريح في نسختين في مدة 30 يوم إبتداءً من تاريخ إنتهاء الأشغال بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع وترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

#### 2- جهة الرقابة المطابقة:

تقوم لجنة مكونة من ممثلين مؤهلين قانوناً بالتحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء عن:

<sup>1</sup>- نبيل صقر، المرجع السابق، ص 249.

<sup>2</sup>- المرسوم التنفيذي 176/91 القسم الثاني من الفصل الثالث منه والمواد من 54 إلى 60.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصحة الدولة المكلفة بالتعمير لدى الولاية.
  - ممثلين عن مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
  - ممثلين عن المصالح المختصة بالأماكن الأثرية والتاريخية والسياحية.
  - مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات إستعمال صناعي أو تجاري.
- تجتمع لجنة المراقبة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم إستدعاؤها وذلك في أجل ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال طبعا إذا حصل ذلك.

وبعدها يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال إشعار بالمرور يحضر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 08 أيام على الأقل ويعد محضر الجرد فوراً بعد عملية المطابقة.<sup>1</sup>

### 3- تسليم شهادة المطابقة:

بعد قيام اللجنة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وإعداد محضر الجرد الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة يتم تسليم شهادة المطابقة.

أما إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال يتم رفض تسليم شهادة المطابقة ويتم إشعار المعني بذلك والزامه بجعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها ووفقاً لأحكام رخصة البناء مع تذكيره بالعقوبات التي حددها القانون.

ولقد حدد القانون مدة 03 أشهر من التاريخ التالي لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء لإجراء المطابقة وعند إنقضاء هذه المهلة تقدم السلطة المختصة ببناء على إقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بتسليم شهادة المطابقة لصاحبها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - صافية أفلولي أولد رابح ، قانون العمران الجزائري ، دار هومه ، 2014، ص 181 و 182.

<sup>2</sup> - صافية أفلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص 185 و 186.

### المطالب الثاني: طرق المتابعة للمخالفات العمرانية

باعتبار أن مخالفات التهيئة والتعمير تحمل وصفا جزائيا فإن طرق متابعتها لا تخرج عن إطار الطرق المعروفة في قانون الإجراءات الجزائية وسنتطرق لها كما يلي:

#### الفرع الأول: محاضر إثبات التهيئة والتعمير

يعمل الأعوان المؤهلون قانونا بالبحث والمعاينة في مجال مخالفات التهيئة والتعمير على تحرير محاضر وذلك في حالات ضبط إنجاز الأشغال دون رخصة أو غير مطابقة لرخصة البناء وهذا ما سنعرضه في النقاط التالية :

#### أولاً: المحاضر المحررة طبقاً للنصوص العامة :

عمد المشرع الجزائري إلى تحديد شكل وإجراءات المحضر<sup>1</sup> الذي تدون فيه المخالفة من قبل الأعوان المؤهلة لذلك يتضمن هذا المحضر وقائع المخالفة والتصريحات المقدمة من طرف المخالف ويتم التوقيع من طرف العون المؤهل والمخالف<sup>2</sup> وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحاً لحين ثبوت العكس<sup>3</sup> وبالتالي فمحاضر المعاينة للمخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير تكون على النحو التالي:

#### 1- الشكل:

تحرر هذه المحاضر على شكل:

- 1- إستمارات بأرقام تسلسلية نجد لها مرجعا في سجل لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختص إقليمياً مرقم ومؤشراً عليه من طرف المحكمة المختصة.
- 2- محاضر نموذجية خاصة بمخالفات على سبيل الحصر وهي:
  - محاضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة.
  - محاضر معاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.

<sup>1</sup>- أنظر المادة 76 مكرر 02 من القانون 29/90.

<sup>2</sup>- في حالة رفض التوقيع من طرف المخالف بدون ذلك في المحضر.

<sup>3</sup>- هذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 55/06.

- محاضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم<sup>1</sup>.

وهذه المحاضر تحمل أختاما وأرقاما تسلسلية في سجل معاينة المخالفات.

## 2-المضمون :

وضح المشرع الجزائري شكل المحاضر بالتفصيل وفصل كذلك في المحاضر النموذجية إذ لا بد من توفر التاريخ الكامل للمعاينة، السنة، الشهر، اليوم، الساعة، الدقيقة، الاسم واللقب، وصفة العون المعين، مكان المخالفة وطبيعتها، إسم المخالف ولقبه وتاريخ ومكان ميلاده وعنوانه والتصريحات التي أدلى بها.<sup>2</sup>

## 3- الأثار المترتبة على تحرير المحاضر :

يترتب على تحرير محضر المخالفة من قبل العون المؤهل قانونا<sup>3</sup> أنه يرسل المحضر مباشرة إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا بدون تمهل<sup>4</sup> ويرسل في أجل 72 ساعة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين بالنسبة للأشغال التي تمت بدون رخصة، أما بالنسبة لمخالفات عدم مطابقة البناء لرخصة البناء هي المخالفة الوحيدة التي يرسل بشأنها المحضر المحرر للجهة القضائية المختصة وترسل نسخة منه للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى 72 ساعة إبتداء من تاريخ معاينة المخالفة<sup>5</sup> وترسل نسخة من المحضر حسب الحالة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى 7 أيام إبتداء من تاريخ

<sup>1</sup>- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 76 مكرر 02 من القانون 29/90.

<sup>3</sup>- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، صور للنشر والتوزيع الجزائر، 2004، ص 155

<sup>4</sup>- أنظر المادة 18 من قانون الإجراءات الجزائية .

<sup>5</sup>- المادة 76 مكرر 05 من القانون 29/90 والمادة 66 من القانون 15/08 .

المخالفة ونجد تمديد في المدة في إرسال نسخة من المحضر لإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير حسب نوعية وحالة المخالفة.<sup>1</sup>

**ثانيا: المحاضر المحررة طبقا للنصوص الخاصة :**

هناك قوانين خاصة تفرض العديد من الشروط في تحرير محاضر معاينة المخالفات وهي كالتالي:

### **1- القانون رقم 02/02:**

حسب القانون رقم 02/02 فإن العون المعاین ملزم بإرسال محضر المعاينة إلى وكيل الجمهورية في أجل 05 أيام تحت طائلة البطلان ولم يفصل في مضمون ولا في شكل هذا المحضر.

### **2- القانون 01/99:**

حسب نص المادة 71 من هذا القانون فإنه يترتب على المخالفة إعداد محضر يتضمن بدقة العون المعاین المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها وتوقيع كل من العون ومرتكب المخالفة على المحضر.

وفي حالة عدم التوقيع من طرف المخالف يبقى للمحضر حجية مع وجوب إرسال المحضر إلى وكيل الجمهورية في أجل لا يتجاوز 08 أيام.

### **3- القانون 03/03:**

أكد هذا القانون على ضرورة أن يتضمن المحضر بدقة الوقائع التي عاينها العون المؤهل قانونا التصريحات التي تلقاها وتوقيع العون المخالف مع إرساله إلى الجهة القضائية المختصة خلال أجل لا يتعدى 15 يوم من تاريخ المعاينة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 158 .

<sup>2</sup> - المادة 35 من القانون 03/03.

#### 4- القانون 04/98:

تتم معاينة المخالفات المتعلقة بالتراث الثقافي بموجب محاضر تحرر طبقا لنص المادة 105 منه من طرف الأعوان المؤهلين ببناء على طلب من الوزير المكلف بالثقافة لأنها متعلقة بمنطقة محمية<sup>1</sup>، ويخطر بها وكيل الجمهورية.

#### 5- القانون 20/04:

المخالفات المعاقب عليها والمنصوص عليها في هذا القانون تدخل في مجال التهيئة والتعمير ويغض النظر عن الخطير الكبير الذي تدخل في إطاره فتحريز المحاضر يكون طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له.<sup>2</sup>

#### ثالثا: تقدير محاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير:

في الأصل المحاضر تؤخذ على سبيل الاستدلال ما لم ينص القانون على خلاف ذلك وتختلف المحاضر التي يحررها الأعوان المؤهلون بالبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير بحسب القوانين المتعلقة بها، وسنتطرق بالتفصيل لهذه المحاضر:

#### 1- محاضر لها حجية لحين ثبوت عكس ما ورد بها:

المحاضر التي لها حجية لحين ثبوت عكس ما ورد فيها هي المحاضر التي اعترف لها المشرع إستثناء بهذه الميزة والقوة الثبوتية ومن بين القوانين التي تمنح القوة الثبوتية بمناسبة مخالفات التهيئة والتعمير القانون رقم 05/04 حيث نصت المادة 76 مكرر 02 في فقرتها الأخيرة على: "... في كل الحالات يبقى المحاضر صحيحا إلى أن يثبت العكس...."

كما يشترط لصحة محاضر معاينة الأعوان المؤهلين أن يكونوا مصحوبين بتكليف مهني يسلمه لهم حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة ويصادف على هذا التكليف كتاب الضبط لدى الجهة القضائية

<sup>1</sup> - مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 43.

<sup>2</sup> - المواد 69،70،71 من القانون 20/04.

المختصة وهذا التكليف المهني مطلوب سواء لمفتشي التعمير أو موظفي إدارة التعمير أو أعوان البلدية المكلفون بالتعمير المؤهلين للبحث عن المخالفات.

وتعتبر المحاضر ذات قوة ثبوتية وتبقى صحيحة لحين إثبات العكس إضافة إلى أن يكون الأعوان المذكورين في المرسوم التنفيذي رقم 55/06 مرفوقين بتكليف مهني وهذا ما تثبته المواد 38 من القانون 02/02 والمادة 71 من القانون 01/99 والمادة 35 من القانون 03/03.

## 2- محاضر تأخذ على سبيل الاستدلال:

كأصل عام المحاضر تأخذ على سبيل الاستدلال ما لم ينص القانون على خلاف ذلك<sup>1</sup> ولذلك فمحاضر المخالفات المتعلقة بالقانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي محاضر إستدلالية كون أن المادة 105 منه نصت على المحاضر دون ذكر قيمتها ومدى حجتها. أما القانون رقم 12/84 فقد نصت المادة 66 منه على أنه تكون مخالفات هذا القانون موضوع بحث ومعاينة وتحقيق من طرف ضباط وأعوان الشرطة القضائية طبقا لأحكام قانون الإجراءات الجزائية وبذلك تكون محاضر المخالفات في مجال الغابات محاضر تأخذ على سبيل الاستدلال وليست لها قوة ثبوتية.

ومنه يمكن القول أنه تبقى محاضر معاينة المخالفات المتعلقة بالتعمير والتهيئة صحيحة خاصة وأنها الدليل الوحيد للإثبات حيث يشترط أن تحرر من قبل العون المؤهل قانونا وبيبين فيها صفته ويوقع من طرفه ويرسل للجهة المختصة بالمتابعة في الآجال التي ينص عليها القانون، خاصة حين تكون تحت طائلة البطلان<sup>2</sup>، ويجب أن تحرر كذلك طبقا للنموذج إذ

<sup>1</sup> - المادة 215 من قانون الإجراءات الجزائية .

<sup>2</sup> -أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 الذي يحدد كليات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم

في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

<sup>2</sup> - المادة 38 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

حدد التنظيم نموذج معين على غرار محاضر معاينة مخالفات البناء بدون رخصة وعدم المطابقة والهدم بدون رخصة<sup>1</sup> وتتوفر هذه الشروط تأخذ صفة محضر محرر قانونا.

### الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية

وتحريك الدعوى العمومية يكون إما عن طريق النيابة العامة أو عن طريق الإدعاء المدني.

#### أولاً: من طرف النيابة العامة:

تختص النيابة العامة بالمتابعة والإتهام فهي أصلاً تقوم بدور الإدعاء العام الذي يمثل المجتمع<sup>2</sup> وذلك بتقديم طلب فتح تحقيق يقدمه لقاضي التحقيق أو برفع دعوى مباشرة أمام الجهة القضائية المختصة وفقاً للأشكال المحددة قانوناً.

وقد نصت المادة 36 من قانون الإجراءات الجزائية والتي تم تعديلها بموجب نص المادة 06 من الأمر رقم 02/15 المؤرخ في 23 يونيو 2015 المعدل والمتمم لقانون الإجراءات الجزائية على أن: "يقوم وكيل الجمهورية بما يأتي:

- إدارة نشاط ضباط وأعوان الشرطة القضائية في دائرة إختصاص المحكمة وله جميع السلطات والصلاحيات المرتبطة بصفة ضابط الشرطة القضائية.

- مراقبة تدابير التوقيف للنظر.

- زيارة أماكن التوقيف للنظر مرة واحدة على الأقل كل ثلاثة أشهر وكلما رأى ذلك ضرورياً.

- تلقي المحاضر والشكاوى والبلاغات ويقرر في أحيان الآجال ما يتخذه بشأنها ويخطر الجهات القضائية المختصة بالتحقيق أو المحاكمة للنظر فيها أو يأمر بحفظها بمقرر يكون

<sup>1</sup>- لحسين بن شيخ آث ملويا، الملتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الأول دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 165.

<sup>2</sup>- محمود سمير عبد الفتاح، النيابة العامة وسلطاتها في إنهاء الدعوى العمومية بدون محاكمة، نشأة، المعارف، 1986، ص 30.

قابلا دائما للمراجعة ويعلم به الشاكي و/أو الضحية إذا كان معروفا في أقرب الآجال، ويمكنه أيضا أن يقرر إجراء الوساطة بشأنها"

ومن خلال نص المادة يتبين أن وكيل الجمهورية يكون على صلة بمخالفات التهيئة والتعمير عن طريق محاضر المعاينة لهذه المخالفات والتي حدد المرسوم التنفيذي رقم 55/06<sup>1</sup> مدة اتصال هذا الأخير بها حيث لا يتعدى الأجل 72 ساعة متعلق بالمخالفات المنصوص عليها في القانون 29/90.

أما بالنسبة للمخالفات التي نصت عليها القوانين الخاصة كالقانون 02/02 إذ يجب أن يرسل العون الذي عين المخالفة تحت طائلة البطلان في أجل 05 أيام إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا.

وفي حالة عدم إتصال وكيل الجمهورية بمحاضر المعاينة في الأجل المحدد قانونا تبطل هذه المحاضر وتصبح غير ذات قيمة ويرسل المحضر إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 8 أيام.<sup>2</sup>

أما القانون 03/03 فقد نص على أنه: "يرسل المحضر إلى الجهة المختصة خلال مدة لا تتجاوز 15 يوم ابتداء من يوم إجراء المعاينة ....."<sup>3</sup>

وبعد إتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات يقوم بإختيار الإجراء المناسب وغالبا ما يقوم بإستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجرح على أساس أن هاته القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة هاته المخالفات هي معاينات مادية والمحاضر التي تحتويها أغلبها لها نماذج محددة قانونا وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها.

<sup>1</sup> - المادتان 17 و18 من المرسوم التنفيذي 55/06.

<sup>2</sup> - وهذا ما نصت عليه المادة 71 الفقرة الثالثة منها من قانون 01/99.

<sup>3</sup> - المادة 35 الفقرة الثالثة من القانون 03/03 .

## ثانيا: من طرف المدعي المدني:

يتم تحريك الدعوى العمومية من طرف المضرور من الجريمة<sup>1</sup> ويسمى المدعي المدني إذ تنص المادة 02 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية على: "يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بتعويض الضرر الناجم عن جناية أو جنحة أو مخالفة كل من أصابهم شخصا ضرر مباشر تسبب عن الجريمة"

وعليه فكل شخص تضرر من جريمة ما أن يدعي أمام القضاء الجزائي مطالبا إياه الحكم بتعويضه عن الأضرار التي لحقته من جراء ذلك.

وعملا بأحكام المواد من 01 إلى 05 من قانون الإجراءات الجزائية التي تقرر حق المدعي في المطالبة بتعويض عن الضرر الناتج عن الجريمة جاءت المادة 78 من قانون الإجراءات الجزائية تنص على: "يجوز لكل شخص يدعي بأنه مضرار بجريمة أن يدعي مدنيا بأن يتقدم بشكوى أمام قاضي التحقيق المختص"<sup>2</sup>

وبذلك يمكن لكل متضرر من المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير أن يدعي مدنيا وفي هذا الإطار جاءت المادة 65 من المادة من القانون رقم 12/84: "تمارس الشرطة الغابية كل الأعمال المتعلقة بدعوى التعويض عن المخالفات في المجال الغابي طبقا لقانون الإجراءات الجزائية"<sup>3</sup>

فيما عدا المتضررين من هاته المخالفات نصت بعض القوانين المتعلقة بالتعمير صراحة على إمكانية الإدعاء مدنيا من قبل الجمعيات التي يخول لها قانونا حق التمثيل أمام القضاء وممارسة حقوق الطرف المدني ومن بين هاته النصوص نص المادة 74 من القانون رقم 29/90 التي تنص على " يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تتوي بموجب قانونها

<sup>1</sup> - كما يجوز للنيابة العامة تحريك الدعوى العمومية دون قيد .

<sup>2</sup> - نصت المادة 76 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: "يقوم قاضي التحقيق خلال خمسة أيام بعرض شكوى المدعي

المدني على وكيل الجمهورية لإبداء رأيه بشأنها خلال خمسة أيام تبلغه من طرف قاضي التحقيق".

<sup>3</sup> - الطرف المدعي/ الشرطة الغابية.

الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة، وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير"

كذلك نصت المادة 41 من القانون 03/03 على: "يمكن لكل جمعية مؤسسة قانونا والتي تبادر وفق قانونها الأساسي بحماية البيئة والعمران والمعالم الثقافية والتاريخية والسياحية وأن تؤسس نفسها طرفا مدنيا فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون"<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: المسؤولون عن مخالفات التهيئة والتعمير

ينتج عن جرائم التهيئة والتعمير كبقية الجرائم مسؤوليتان هما المسؤولية الجزائية والمسؤولية المدنية وهو الأمر الذي سنوضحه من خلال ذكر الأشخاص الخاضعين للجزاء عن هذه المخالفة.

### أولاً: المسؤولية الجزائية

المسؤولية الجزائية في جرائم التعمير تقع على كل من يخل بالالتزامات المنصوص عليها في القانون والتنظيمات المعمول بها والرخص المسلمة طبقاً لأحكامه<sup>2</sup> وبالتالي من أجل تحديد المسؤولية بدقة عملاً بمبدأ شخصية المسؤولية وفردية العقوبة يجب تعيين الأشخاص المخاطبين بهذه الأحكام حتى تسند لهم جرائم الإخلال بهذه الالتزامات وهم:

#### 1- الأشخاص الطبيعيين: ويشملون الأشخاص الآتية:

أ- المالك: معظم جرائم التعمير ترتبط بممارسة حق البناء وهو حق مقرر للمالك أصلاً بالدرجة الأولى<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - كما نصت المادة 91 من القانون 04/98 على التأسيس كطرف مدني للجمعيات من أجل حماية الممتلكات الثقافية.

<sup>2</sup> - المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير .

<sup>3</sup> - أنظر المواد 62،54،34،27،08 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

ولآخرين إستثناءا ويجب ممارسة هذا الحق إحتراما للمبادئ الصارمة لنصوص التعمير<sup>1</sup> على إعتبار أنها قواعد من النظام العام وبالتالي فإن أي إخلال من طرف المالك بهذه الأحكام يترتب عليه وقوع جريمة وتتسب له مباشرة كما هو الحال في أشغال البناء، التجزئة، التقسيم، الهدم دون رخصة وكذا عدم المطابقة لرخصة البناء، عدم القيام بإجراء التصريح والإشهار.....

**ب- أشخاص في حكم المالك:** يرخص قانون التعمير للمالك أن يمنح لغيره ممارسة بعض الحقوق نيابة عنه فيما يتعلق بأشغال البناء والهدم وهم:

• **الموكل:** يجوز للمالك أن يقوم بتوكيل شخص آخر للقيام بأشغال التعمير (البناء، الهدم، التقسيم، التجزئة ..... ) حسب قوانين التهيئة والتعمير وذلك بموجب وكالة خاصة طبقا لأحكام القانون المدني<sup>2</sup> وكل مخالفة ترتكب في حدود هذه الوكالة يسأل عنها المالك.

• **المستأجر:** ورد ذكر المستأجر في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 وأعطت له إمكانية طلب رخصة البناء متى رخص له المالك بذلك قانونا، الأمر الذي يترتب عنه في حال إرتكاب مخالفة تعميم بمناسبة هذا البناء، أي في حدود الترخيص مسؤولية المالك جزائيا.

**ج- الأشخاص المقرر لهم حق البناء:**

حق البناء مقرر كذلك لأشخاص آخرين كالحائز<sup>3</sup> وأصحاب حق الإنتفاع والموقوف لهم وبالتالي يسأل هؤلاء جزائيا عن إرتكابها مخالفات التهيئة والتعمير.

**د- المتدخلون في الهندسة المعمارية:**

إذا كانت البناءات الفردية وأشغال التعمير بسيطة عموما لا تطرح مشكلة في نسبة مخالفات التهيئة والتعمير إلى مرتكبيها، فإن الأمر يختلف بالنسبة للمشاريع المعمارية وهذا

<sup>1</sup>- أنظر المادة 50 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>2</sup>- أنظر المواد 575-589 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 43 من قانون التوجيه العقاري رقم 29/90 والمادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91.

راجع لتعدد المتدخلين<sup>1</sup> وعادة ما يكون هؤلاء هم صاحب المشروع وصاحب المشروع المنتدب وصاحب العمل.

كما ذكرت المادة 77 في فقرتها الثانية من قانون التهيئة والتعمير أشخاص هم مستعملي الأراضي، المستفيدين من الأشغال، المهندسون المعماريون، المقاولون، الأشخاص الآخريين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال تحت طائلة تشديد الجزاء إعتبارا لصفاتهم هذه وهذا التعدد يخلق مشكلة في تحديد المسؤولين جزائيا وهو ما إستوجب التطرق لهم كالتالي:

• **صاحب المشروع:** يقصد بصاحب المشروع كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو حائزا لحقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما، ومن ثم يتضح أن صاحب المشروع هو المالك أو الحائز أو صاحب حق الانتفاع.<sup>2</sup>

• **صاحب المشروع المنتدب:** هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم صاحب المشروع بتفويضه قانونيا للقيام بإنجاز البناء أو تحويله.<sup>3</sup>

• **المقاول:** هو كل شخص تعهد لرب العمل بإقامة بناء أو منشآت ثابتة أخرى في مقابل أجر دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة<sup>4</sup> ويعتبر المقاول أيضا تاجرا يحترف عملا ذا طابع مادي يتمثل في تنفيذ البناء تبعا للتصميم الذي أعده المهندس<sup>5</sup>، وعليه يتضح أنه متى وجد تفويض قانوني من صاحب المشروع أصبح المقاول مسؤولا جزائيا على مخالفات التعمير التي ترتكب أثناء تنفيذ الأشغال المتعاقد عليها نظرا لإفتراض المهارة في تنفيذ أعمال

<sup>1</sup> - أنظر المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط ممارسة مهام المهندس المعماري.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 07 من المرسوم التشريعي 07/94 .

<sup>3</sup> - أنظر المادة 08 من المرسوم السابق .

<sup>4</sup> - محمد شنب، شرح أحكام عقد المقاومة في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط 2004، مصر، ص 109 .

<sup>5</sup> - محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص

البناء والعلم بأحكام قواعد التهيئة والتعمير ولهذا فإن المشرع خص المقاول بظرف تشديد لصفته هذه.

ولم يشر قانون التهيئة والتعمير للمقاول الفرعي وبالتالي يعتبر مثله مثل المقاول مسؤول عن تنفيذ الأشغال.

• **صاحب العمل:** هو كل مهندس معماري يتولى مهمة متابعة إنجاز البناء كما يقصد به الشخص المكلف من قبل رب العمل بإعداد الرسومات والتصاميم اللازمة لإقامة المباني أو المنشآت الأخرى والإشراف على تنفيذها بواسطة المقاول.<sup>1</sup>

ولهذا فالمهندس المعماري هو أول شخص يفترض فيه الإلمام بقواعد التهيئة والتعمير وهو مسؤول عن كل الأعمال المنوطة به<sup>2</sup> كما يعتبر مسؤولاً جزائياً عن سوء إدارة هذه الأعمال أو الإهمال في الإشراف والرقابة على تنفيذها والتأكد من مطابقة الأعمال للتصميمات وصلاحيات المواد المستخدمة.

## 2- الأشخاص المعنوية:

الشخص المعنوي له حق الملكية باعتباره شخص قانوني إعتباري مثله مثل الشخص الطبيعي حيث له الحق في الحيازة ومن ثم يصبح له الحق في البناء والقيام بكل الأشغال المرتبطة به وبالتالي طلب رخص أو شهادات بإجراء عقود التعمير المختلفة ومن ثم يقع عليه عبء الإلتزام بقواعد التهيئة والتعمير وكذا الإلتزام بأحكام قوانين البناء على إعتبار أن له وجوداً قانوني وفعلي في مجال البناء والتعمير.

وبالتالي يطرح السؤال نفسه: هل يجوز مساءلة الشخص المعنوي عن ارتكابه مخالفات التهيئة والتعمير؟

<sup>1</sup>- أنظر المادة 10 من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 14 من المرسوم التشريعي نفسه.

بالرجوع لنص المادة 51 مكرر من قانون العقوبات والتي تنص على "يكون الشخص المعنوي مسؤولاً جزائياً عندما ينص القانون على ذلك....."  
فهذه المادة تبين جليا أن الشخص المعنوي مسؤولاً في حالة ما إذا نص المشرع على ذلك.

كما أن قوانين التهيئة والتعمير والتنظيمات المطبقة له جاءت خالية من النص صراحة على أي عقوبة للشخص المعنوي في حالة مخالفات التعمير ومن ثم فإنه لا يترتب أي مسؤولية جزائية للشخص المعنوي عن جرائم التعمير.<sup>1</sup>

### ثانيا: المسؤولية المدنية

وعلى إعتبار أن قواعد التعمير موضوعها هو المصالح العامة وليست المصالح الخاصة فإنه يجوز لكل شخص تضرر من جرائم التعمير أن يحرك الدعوى كما له الحق في المطالبة بالتعويض عن الضرر الناجم عن الجريمة متى كان الضرر شخصيا ومباشرا.  
كما يمكن للأشخاص العامة الممثلة في (البلدية، الولاية، الدولة الممثلة في الوزارة المكلفة بالتعمير) والتي تضررت من جرائم التعمير المطالبة بالتعويض طبقا للقواعد العامة و تطبيقا لأحكام قانون الإجراءات الجزائية.

### المطلب الثالث: الجزاءات المقررة للمخالفات العمرانية

تختلف هذه الجزاءات باختلاف القوانين المتعلقة بالتعمير فمنها ما هو مقرر في قانون التهيئة والتعمير ومنها ما هو مقرر في القوانين الخاصة المتعلقة بمناطق خاصة في ميدان التهيئة والتعمير وتعد هذه الجزاءات صارمة إلى حد أنها وصلت إلى العقوبة السالبة للحرية.

### الفرع الأول: الجزاءات المقررة وفقا لقانون التهيئة والتعمير<sup>2</sup>

نجد ضمن هذه الجزاءات العقوبات المالية والعقوبات السالبة للحرية تصل أحيانا إلى الجمع بين العقوبة المالية والسالبة للحرية في مجالات محددة نص عليها القانون.

<sup>1</sup> - يسأل المسيرين لهذه الأشخاص المعنوية والممثلين الشرعيين لها فقط.

<sup>2</sup> - أنظر المواد 76 مكرر فقرة 3 والفقرة 05 وكذا المادة 77 من القانون 29/90.

**أولاً: العقوبة المالية:**

حيث نصت المادة 77 على العقوبة المالية وتتمثل في غرامة مالية بين 300000 دج و 3000000 دج تطبق ضد كل من نفذ أشغالاً أو استعمل أرضاً متجاهلاً للإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المعمول بها أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها.

**ثانياً: العقوبة السالبة للحرية:**

لقد نصت المادة 77 أيضاً على أنه يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالف.

**ثالثاً: الجمع بين العقوبتين**

قد تكون العقوبة بالحبس من 6 أشهر إلى عامين وغرامة مالية من 100 ألف دج إلى 1 مليون دج في حالة العودة تتضاعف العقوبة.<sup>1</sup>

كما نجد المادة 77 الفقرة الأخيرة بالجمع بين الغرامة من 300000 دج إلى 3000000 دج والحبس من شهر إلى ستة أشهر إذا توافرت ظروف ذاتية تتصل بصفة شخصية للفاعلين بقولها: "يمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة "

كما وردت أيضاً عقوبة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً في قانون التهيئة والتعمير 29/90 حيث تقرر العقوبة في حالة عدم المطابقة لرخصة البناء المسلمة حيث يلجأ القاضي إلى الخبرة ويطلب فيها الخبير تحديد الأشغال التي يقوم بها المخالف لمطابقة البناء المنجز بهذه التصاميم أو تحديدها يستلزم الهدم حيث نصت المادة 3/76 مكرر على أنه: "يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه"

<sup>1</sup> - أنظر المادة 76 من القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

وقد منحت المادة 4/76 مكرر لكل من رئيس البلدية خلال مدة 08 أيام وللوالي أجل 30 يوم من تاريخ إستلام محضر إثبات المخالفة إختصاص هدم البناءات المنجزة بدون رخصة دون سواهما.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الجزاءات المنصوص عليها في قوانين خاصة

هي العقوبات الخاصة التي وضعها المشرع الجزائري في ميدان التهيئة والتعمير ولكنها تختلف بإختلاف كل منطقة حيث تتعلق بمناطق خاصة من الوطن.

#### أولاً: في المناطق الساحلية

نصت المادة 02/30 من القانون 02-02 على أنه: " يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة من مائة ألف 10000000 دج إلى خمسمائة ألف 50000000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادة و في حالة العودة تضاعف العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

#### ثانياً: المناطق السياحية

منها ما هو متعلق بالجزاءات المقررة في القانون المتعلق بالفندقة حيث يعاقب كل من يبني أو يغير أو يهيب أو يهدم مؤسسة فندقية دون موافقة مسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة بغرامة مالية تتراوح بين خمسة آلاف دينار جزائري 5000000 ومائة ألف دينار جزائري 10000000 دج وبالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين.<sup>2</sup>

كما نجد أن هناك عقوبات مقررة على مخالفات التعمير بمناطق التوسع والمواقع السياحية في القانون 03/03 من المواد 50،47،44 حيث تتضاعف العقوبة المنصوص عليها في هذه المواد في حالة العودة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- ليلي زروقي، وحمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ص 381.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 43 من القانون 02/02 .

<sup>3</sup>- أنظر المادة 38 من القانون 03/03 .

## ثالثا: عقوبات مقررة لمخالفات التعمير في مجال التراث الثقافي

يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة للعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تشكيلها أو هدمها بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون بغرامة مالية من 200000 دج إلى 1000000 دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار وتطبق العقوبة نفسها على كل من يباشر أشغال في عقارات مصنفة أو غير مصنفة ومشمولة تقع في محيط قطاعات محفوظة<sup>1</sup>.

## رابعا: عقوبات مقررة لمخالفات التعمير المرتكبة بالمناطق المعرضة للأخطار الكبرى:

نص عليها القانون رقم 04/20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى حيث نصت المادة 70 منه على أنه "يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 19 من هذا القانون بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات و بغرامة من ثلاثة مئة دينار 30000000 دج إلى ستمائة دينار 60000000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط وفي حالة العودة تضاعف العقوبة " كما نصت المادة 71 على أنه: " يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 23 من القانون طبقا لأحكام القانون 29/90"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 99 من القانون 04/98 .

<sup>2</sup> - أنظر المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير .

ملخص الفصل الثاني:

نلخص مما تم دراسته في الفصل الثاني إلى أن مخالفات التعمير هو فعل يقوم به الإنسان سواء أشغال أو أعمال مخالفة لأحكام و قوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير، و منها ما يتعلق بالمخططات سواء مخطط شغل الأراضي أو مخطط التهيئة و التعمير إلى جانب ما يتعلق بالرخص سيما رخصة البناء، رخصة المطابقة و رخصة الهدم، و لكل نوع من المخالفات تكييف قانوني يصل إلى حد تكييفها كجناية و تختلف العقوبة حسب درجة و جسامة المخالفة، و تم إسناد مهمة رقابة مخالفات التعمير إلى جهاز الأمن المتمثل في فرع من فروع و هو شرطة العمران إلى جانب الأعوان المؤهلون لذلك.



تناولنا في دراستنا دور شرطة و العمران في ضبط المخططات العمرانية ، تعرضنا إلى تحليل ماهية شرطة العمران والمخططات العمرانية ، والهدف من ذلك الكشف عن مستوى الحماية للمخططات العمرانية من المخالفات التي تقع على العمران وتبيان الدور الوقائي لشرطة العمران بالدرجة الأولى ودورها الأساسي الذي ينصب في مجموعة إجراءات للوقاية من المخالفات قبل وقوعها ، وذلك من خلال المعاينة وإجراء تحقيقات وتحرير محاضر ومراقبة جميع الرخص والشهادات لتعلقها بالنظام العام ، وكذلك الدور الردعي الذي تلعبه بتطبيق العقوبات المقررة على المخالفين.

ويعد مجال العمران مجال حساسا لذلك تم إصدار مجموعة مهمة ومتنوعة من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحدد الوسائل التي يمكن لشرطة العمران من خلالها التدخل لمكافحة التجاوزات وذلك من خلال تطبيق مخططي شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير اللذان أصبحا ضرورة حتمية لحماية العمران خاصة منها المناطق الحساسة والمحميات الطبيعية ، ورغم الترسانة القانونية التي أصدرها المشرع إلا أن الخروقات والمخالفات لا تزال عديدة ومتنوعة سواء كانت تخص الرخص أو الشهادات.

وتم منح الإدارة المحلية المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي سلطات لفرض الأحكام وتطبيق قوانين العمران وذلك بإلزام الحصول على التراخيص والشهادات في مجال العمران .

\_المشرع الجزائري أعطى لشرطة العمران حق المعاينة وتحرير المحاضر دون منحهم آليات أخرى للتصدي لهذه المخالفات .

\_ عند عدم قيام الأعوان المؤهلين بالبحث في مخالفات التهيئة والتعمير وأبرزهم رئيس المجلس الشعبي البلدي لم يحدد المشرع الجزائري العقوبات المقررة لهم في حالة عدم إنجاز مهامهم .

\_ عدم وعي المواطنين بقانون التهيئة والتعمير المتمثل في المخططين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

\_ عدم إتمام عمليات المسح العقاري على أكمل وجه أدى إلى عرقلة تنفيذ المخططات العمرانية.

\_ غياب التعاون فيما بين الإدارات وأهمها مصالح المياه والغاز والكهرباء التي تمنح للمخالفين تسهيلات لتكوين العدادات رغم عدم مطابقة البناء لرخصة البناء أو البناءات الفوضوية أو عدم وجود رخصة البناء في العديد من الحالات.

#### إقتراحات :

-إعطاء صلاحيات أوسع لشرطة العمران للتصدي لهذه المخالفات خاصة في الحالات الإستعجالية.

-معاينة الأعوان المؤهلين بالبحث في مخالفات التعمير ومن بينهم رئيس المجلس الشعبي البلدي للعقوبات في حالة الإخلال بمهامهم.

-توعية المواطنين بأهمية المخططات العمرانية من خلال الحملات التحسيسية والملصقات الإشهارية .

-ضرورة التعاون بين الإدارات .



**قائمة المصادر  
والمراجع**

الأوامر و القوانين:

- 1- الأمر رقم 85/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 78.
- 2- القانون 10/11 المؤرخ في 22/06/2011، المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية العدد 37.
- 3- القانون 06/06 المؤرخ في 20/08/2006 ،المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية العدد 15.
- 4- القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 49
- 5- القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير.
- 6- القانون 02/02 المؤرخ في 05/02/2002، المتعلق بحماية الساحل وتنميته، الجريدة الرسمية رقم 08.
- 7- القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
- 8- القانون 02/97 المتضمن قانون المالية سنة 1998
- 9- القانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 ،المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 10.
- 10- القانون 01/99 المؤرخ في 06/01/1999، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية، عدد 02
- 11- القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 ،المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، عدد 44

- 12- القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 ،المعدل و المتمم المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة.
- 13- القانون 12/84 المؤرخ في 1984/07/03 ،المتضمن النظام لعام للغابات المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 15.
- 14- القانون 08/90 المؤرخ في 1990/04/07، المتعلق بالبلدية الجريدة، الرسمية عدد 15.

#### المراسيم:

- 1- المرسوم الرئاسي 236/10 المؤرخ في 2010/10/07 ،المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 58.
- 2- المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 ،المتعلق بشروط ممارسة المهندس المعماري.
- 3- المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 ،تحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة.
- 4- المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/يناير 2015 ،تحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
- 5- المرسوم التنفيذي 177/91 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05.
- 6- المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 2005/09/10، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 178/91 الجريدة الرسمية، العدد 02، المتعلق بحديد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها.

- 7- المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد للقوانين العامة للتهيئة و التعمير و البناء، الجريدة الرسمية رقم 51.
- 8- المرسوم التنفيذي 206/07 المؤرخ في 30/06/2007، المتعلق بشروط و كفايات البناء و شغل الأراضي على الشريط الساحلي و شغل الأجزاء الطبيعية و المتاخمة للشواطئ.
- 9- المرسوم التنفيذي 322/10 المؤرخ في 12/12/2010، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين التابعين للأسلاك الخاصة بالأمن الوطني، الجريدة الرسمية العدد 78.

القرارات الوزارية:

- 1- قرار رقم 5078 أ/واع المؤرخ في 09/05/1983 من قبل مديرية الأمن الوطني .
- 2- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13/09/1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية.

الكتب:

- 1- لحسن بن شيخ آث ملويا، الملتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء 01، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- 2- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة ، 2005
- 3- صافية اقلولي أولاد رابح ،قانون العمران الجزائري ،دار هومه ، الجزائر ، 2014.

- 4- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2004.
- 5- بلعروسي أحمد التيجاني، رشيد وابل، المنازعات الإدارية، دار هومه، الجزائر، 2005
- 6- نبيل صقر، سلسلة النصوص التنظيمية و التشريعية، النشاط العقاري البناء و السكن و التعمير، دار الهدى، الجزائر، 2014.
- 7- محمد علي الخلايلة، الإدارة المحلية و تطبيقاتها في كل من الأردن و بريطانيا و فرنسا، دراسة تحليلية مقارنة، دار الثقافة، عمان، 2009.
- 8- عثمان محمد غنيم، المخططات العمرانية الإقليمية، دار الصفاء للطباعة، عمان، 2012.
- 9- فاروق عباس حيدر، تخطيط المدن و القرى، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية ، 1994.
- 10- فريد النجار، الإستثمار والتمويل والرهن العقاري،الدار الجامعية، الإسكندرية، 2009.
- 11- نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، منشورات الحلبي و الحقوقية، لبنان، 2006.
- 12- محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي و مقاولي البناء و المنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري و القانون المدني الفرنسي دار الفكر العربي، القاهرة، 1985.
- 13- محمد شنب، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه و القضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2004.

- 14- محمود سمير عبد الفتاح، النيابة العامة و سلطاتها في إنهاء الدعوى العمومية بدون محاكمة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1986.
- 15- إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وضعية تحليلية، دار هومه، الجزائر، 2003.
- 16- البشير التيجاني، التهيئة و التحضير العمراني في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000 .
- 17- الفاضل خمار، الجزائري الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومه ، الجزائر، 2010.
- 18- حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العلمية في جريمة البناء بدون ترخيص، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1994.
- 19- عيدة ديرم، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري للعلوم القانونية والسياسية، عدد خاص بالملكية والقانون.
- 20- محمد بوجيدة، رخصة البناء المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة دلائل التعمير، العدد 02، 1996.
- 21- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2004.

#### الأطروحات و المذكرات الجامعية

- 1- يزيد عربي بايا، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، شهادة الدكتوراه، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، باتنة.
- 2- عبد الناصر عبد العزيز على السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، درجة الدكتوراه جامعة المنصورة، كلية الحقوق، 2011.

- 3- مرغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2015-2016.
- 4- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق، 2011/2012.
- 5- كمال تكونت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري.
- 6- مزوزي كاهنة، مدى قابلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق.
- 7- محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، شهادة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، فرع إدارة ومالية بن عكنون، 2005.
- 8- بوهراوة فيصل، خلفي إلياس، تسوية الوضعية القانونية للأماكن العقارية المتواجدة بالمخطط العمراني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية، فرع القانون العقاري، المدنية، 2005.
- 9- روايبيبة شمس الدين، قواعد التهيئة والتعمير من حيث أسباب رقابة الإدارة ومنازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج من المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2004.
- 10- مقلید سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.

المجلات

- 1- رمزي حوحو، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، جامعة محمد خيذر، بسكرة، دون سنة نشر.
- 2- الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مجلة الإجتهد القضائي، العدد السادس، جامعة محمد خيذر، بسكرة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2010.
- 3- أفلولي المولود ولد رابح الصافية، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي في ضل القانون 29/90، لمجلة الجزائئية، الملكية والقانون، جامعة الجزائر، كلية الحقوق.
- 4- كمال محمد الأمين، إلتزامات المرخص له و مسؤوليته في مادة البناء والتعمير، مجلة الحقوق و الحريات، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013
- 5- الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة القدر، العدد 03، جامعة بسكرة، كلية الحقوق.
- 6- مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد 07، سبتمبر 2018.

ملتقيات:

- محمد الهادي، التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مخبر المغرب الكبير الإقتصادي و المجتمع، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، يومي 09، 10 جانفي 2008

مقالات:

- مليون بوزيان، النظام العام العمراني في ظل النظام العقاري 11/04 مقال منشور على الموقع:

<http://www.manifest.unio.onrgl.dz>

المواقع الإلكترونية :

[\\_djilali adja ,bernard drobenko.com.](http://_djilali_adja_bernard_drobenko.com)

[\\_amenagement lalgerie 2020.](http://_amenagement_lalgerie_2020)

\_الموقع الإلكتروني لمدونة العمران في الجزائر:

[http://digurds blogs pot.com.](http://digurds_blogs_pot.com)

\_الموقع الإلكتروني للمتدى العربي للدفاع والتسلح :

[http://defense arab.com.](http://defense_arab.com)

\_الموقع الإلكتروني لمدونة المخطط العمراني حسن محمد:

[www eng 7sn.com.](http://www_eng_7sn.com)

\_الموقع الرسمي لمديرية الأمن الوطني:

[Www. dgsn.dz](http://Www.dgsn.dz)



# فهرس المحتويات



## خلاصة الموضوع

## ملخص الدراسة

إنتهجت الدولة السياسة العمرانية للتحكم في المجال العمراني ،و لكثرة المشاكل و خطورة المخالفات أستحدث جهاز شرطة العمران كفرع من فروع الأمن الوطني إلى جانب هيئات وطنية أخرى لتوعية المواطنين و ردعهم و السهر على التنفيذ الجيد و التام للمخططات العمرانية ،حيث يتبين الدور الكبير و التام لشرطة العمران في ضبط المخططات العمرانية وذلك بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي له سلطة واسعة في مجال العمران فدور شرطة العمران هو إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي له سلطة إتخاذ القرارات بالنسبة للمخالفة.

المشروع الجزائري وضع ترسانة من النصوص القانونية ،نصت على جميع أنواع المخالفات العمرانية و بينت الأجهزة التي لها الحق في التدخل قبل أو بعد وقوع المخالفات، و هذا كله من أجل إحترام القوانين و التطبيق الفعلي لها على أرض الواقع.