

## الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي

الأستاذ: عبد الله لعويجي

أستاذ مساعد - جامعة المسيلة

الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد

يومي 17/18 فيفري 2013

من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول:

وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية

قسم الحقوق - كلية الحقوق والعلوم السياسية -

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

## مقدمة:

يتمتع العمران في الجزائر بأهمية بالغة نظرا لخصوصيته ودوره في عملية البناء الاقتصادي والاجتماعي للوطن، كون العمران من أهم المقاييس التي يقاس بها تقدم ورفي الدول، إلا أن وضعية العمران والعقار في الجزائر تعرف عدة إختلالات سببتها عديد العوامل المتداخلة، من تناقض في النصوص القانونية وكذا تحايل المواطنين والقائمين بالبناء وكذا تراخي الجهات الإدارية عن القيام بالدور المنوط بها في مجال التهيئة والتعمير، خاصة الدور الرقابي، حيث أن عملية البناء والتعمير عملية حساسة تستوجب العناية والاهتمام وكذا المتابعة الميدانية لها، وان اختلفت طرق وكيفيات هذه الرقابة إلا أن هدفها واحد وهو خلق عمران حضري يلتزم بمقتضيات أدوات التهيئة والتعمير. وتنقسم الرقابة الإدارية على عمليات البناء والتعمير إلى نوعين أساسيين رقابة قبلية تكون قبل الشروع في عملية البناء، ورقابة بعدية تكون أثناء الشروع في عملية البناء أو بعد الانتهاء منها الهدف من هذه الرقابة جعل البناء متماشيا مع الأنظمة والقوانين التي تنظم العمران، حيث تتحقق الرقابة الإدارية القبلية على العمران من خلال المخططات العمرانية المتمثلة أساسا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي، وأيضا من خلال الرخص والشهادات العمرانية التي تتمثل أساسا في رخصة البناء أهم الرخص على الإطلاق وكذا رخصة التجزئة ورخصة الهدم وأيضا من خلال الشهادات العمرانية المتمثلة أساسا في شهادة التعمير وكذا شهادة التقسيم وشهادة المطابقة التي يستصدرها صاحب رخصة البناء بعد الانتهاء من أشغال البناء الهدف منها التأكد من كون أعمال البناء جاءت مطابقة لمضمون رخصة البناء خاصة إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية.

فمن منظورنا إن أهم رقابة تحقق الأهداف المرجوة منها هي الرقابة القبلية لسبب بسيط وهو أن البناء لم يتم تشييده ويمكن التحكم فيه وتوجيهه دون الإضرار بصاحب البناء على عكس الرقابة البعدية التي تستوجب في بعض الأحيان القيام بعمليات التعديل وفي أحيان أخرى الهدم للبناء المخالف وما يسببه هذا الهدم من أضرار اقتصادية ونفسية لصاحب البناء، كما تحقق الرقابة القبلية عملية تماشي البناء المزمع تشييده مع مقتضيات الحفاظ على البيئة والمناطق المصنفة، وكذا الحد من البناء الفوضوي والذي

من ابرز أسباب تفشيهِ وانتشارهِ نقص الرقابة القبليّة التي إن تم تفعيلها كما ينبغي تحقق مبدأ الحفاظ على المجال العمراني وخلق عمران يلتزم بمقتضيات النصوص القانونيّة السارية.

من خلال ما سبق نطرح التساؤل التالي :

### كيف يمكننا الالتزام بعمران حضري من خلال الرقابة الإدارية العمرانية؟

لا يمكننا الحديث عن الرقابة القبليّة والمتمثلة خاصة في الرخص والشهادات العمرانية دون التطرق إلى مرجعية هذه الرخص والشهادات والمتمثلة في المخططات العمرانية على المستوى المحلي وهما على التوالي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي.

### المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة، ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>، متجسدا في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية<sup>2</sup>.

كما انه يعد كوسيلة جديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للتجمع الحضري فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقات بينه وبين باقي نقاط الوسط الأخرى الموجودة على مستوى المحلي والإقليمي ويراعي جوانب الانسجام والتناسق بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة<sup>3</sup>.

فهذا المخطط يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن وهو من ناحية أخرى يترجم هموم وانشغالات التخطيط المجالي في محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية وحتى الثقافية والدينية، وكما يحمل كل هذه الأهمية أوجب المشرع لزوما أن تغطي كل بلدية أو أكثر من بلديتين بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي وتحت مسؤوليته<sup>4</sup>.

بالإضافة إلى كونه يهتم بالجوانب المعمارية التوسعية للتجمع الحضري، فإنه يرسم ويحدد آفاق توسعه وعلاقاته الوسطية مستقبلا كجزء من الكل على المستوى الإقليمي، كخلفية عمرانية للنسيج الحضري والعمراني على المستوى الوطني<sup>5</sup>

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة تعمير ذات وجهين قانونية وتقنية في نفس الوقت فمن الناحية القانونية فهو يواجه به الغير، إذ لا يمكن استعمال الأرض أو بنائها على نحو يناقض أو يخالف ما جاء في مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والا تعرض لعقوبات كما أنه بمجرد المصادقة على هذا المخطط يصبح ملزم للجميع بما فيها الإدارة التي أعدته وصادقت عليه، أما من الناحية التقنية فهو يحدد القواعد الواجب تطبيقها في كل منطقة من المناطق المتواجدة في قطاع التعمير والتعمير المستقبلي والغير المعمر.

كما يبين الاتجاهات الكبرى للتنظيم المجالي للأقاليم التي يعينها والتي يهدف إلى تنميتها وتهيئتها وفق آجال متتالية، كما يعد كوثيقة ذات طابع مزدوج، فهي في نفس الوقت وثيقة لتهيئة إقليم البلدية ووثيقة لتعمير المدينة وأحيائها.

فهو ملزم لكل البلديات التي ترغب في التمكن من سياسة عمرانية طموحة، لأنه في غيابها فإن البلديات تكون مجبرة في تسييرها إلى خضوع والاحتكام إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

هذه القواعد العامة لا تعطي للبلديات الهامش اللازم لطرح وتجسيد برامجها الإنمائية، ولا يمكنها التأطير والتحكم في عمليات البناء والتعمير في إقليم البلدية، وبالأخص الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي والتصدي لها، أي أن البلدية في هذه الحالة تفقد آلية جد مهمة وضرورية في سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي، وأيضا على أساس هذه المخططات وما جاء فيها من برامج تنموية مختلفة تتحدد مساعدة الدولة لهذه البلديات فيما يخص البني التحتية ومختلف المشاريع التي تلي طلبات وحاجات السكان والمدينة من هذه المواد.

كما يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير القطاعات غير القابلة للتعمير فهي قطاعات من الأقاليم العمرانية للبلدية غير مخصصة للتعمير بسبب معوقات خاصة، والتي قد تكون مناطق محمية في صورة أراضي ذات خصوبة عالية جدا، أو محاجر ذات استغلال منجمي، أو مناطق طبيعية ذات نوعية بارزة عمومية، أو أماكن ساحلية

حساسة، أو قد تكون هذه القطاعات في صورة مناطق ذات خطورة بسبب تعرضها للفيضانات أو بسبب عدم استقرارها نتيجة لظاهرة انزلاق التربة أو انخفاضها حيث في هذا النوع من المناطق ذات الخطورة العالية على الأرواح والممتلكات، يمنع ولا يرخص فيها بالبناء مهما كانت الأسباب والحجج المقدمة.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالإضافة لتحديده للتوجهات الأساسية للتهيئة والتعمير لبلدية واحدة، فإنه يمكن أن يشمل عدة بلديات متجاورة، تجمع بينها عوامل مشتركة كإنتشار النسيج العمراني كمستوطنة عمرانية واحدة أو أكثر عبر عدة بلديات، أو في اشتراك في شبكة أنابيب الماء الشروب، و وسائل النقل الحضري العمومي، و غيرها من الهياكل والتجهيزات الأساسية كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار جميع توجيهات المخططات المتعلقة بأدوات تهيئة الإقليم، كما يحدد توجيهات مخطط شغل الأراضي.<sup>6</sup>

### مخطط شغل الأراضي :

مخطط شغل الأراضي عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الأراضي<sup>7</sup> يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي<sup>8</sup>

أو هو وثيقة عمرانية بصفة عامة على مستوى البلدية أو على مستوى مجموعة من البلديات أو أقسام من البلديات تثبت القواعد العامة لاستغلال الأرض، مخططات شغل الأراضي لها هدف أولي يتمثل في تحديد بطريقة دقيقة القوانين المتعلقة بكل تجزئة، وكذلك في تنظيم النسيج العمراني عن طريق تحديد مصير البناء والكثافات التي هي القواعد التي يمكن تطبيقها احتماليا بتموضع الأماكن المخصصة من أجل إنشاء التجهيزات وحماية المساحات والأماكن الطبيعية والفلاحية.

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل بناء على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء ومنه فإن مخطط شغل الأراضي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة الشكل الحضري، والتنظيم

و حقوق البناء واستعمال الأراضي.

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

- يحدد الارتفاقات.

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها<sup>9</sup>.

وعليه فإن كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط أو مخططات لشغل الأراضي لكل جزء منها حتى يتم التفصيل في العناصر المذكورة أعلاه والمحددة بموجب المادة 31 من قانون التهيئة

والتعمير ومنه يجب الإشارة إلى أن كل بلدية قد تغطي بأكثر من مخطط لشغل الأراضي تبعا لطبيعة البلدية ومساحتها والكثافة السكانية...

حيث أن الهدف من انجاز أكثر من مخطط شغل للأراضي في بلدية واحدة هو خلق مركزية للبلدية والتنسيق بين مختلف المشاريع المبرمجة في إطار وضع هيكلية شاملة للبلدية ولهذا تسعى البلدية جاهدة استناد إلى صلاحياتها في مجال التهيئة والتعمير إلى تحقيق وتنفيذ ما جاء في مخطط أو مخططات شغل الأراضي بل ومن التزاماتها أن تحترم توجيهاته وما جاء به<sup>10</sup>.

كما تجب الإشارة إلى أنه يمكن أن لا تغطي كل البلدية بمخطط لشغل الأراضي بل يغطي جزء منها فقط<sup>11</sup>.

## أولا: الرقابة القبلية بواسطة الرخص العمرانية:

تمنح الإدارة من اجل تنظيم وحماية المجال العمراني وحماية العقار عدة رخص، متمثلة في رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم، الغرض من هذه الرخص وضع العمران في اطاره القانوني والحد من البناء الفوضوي والعشوائي وكذا حماية البيئة.

من أهم الأسباب المباشرة للبناء الفوضوي هي مباشرة الأشغال بدون الحصول المسبق على قرار رخصة البناء من الإدارة المعنية وتعد رخصة البناء الآلية القانونية بعد آلية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي والتجزئات التي تحول الأفكار والبيانات الصماء إلى شئ واقعي مادي محسوس على ارض الواقع<sup>12</sup> .

حيث أن الضمان الأساسي لاحترام قواعد قانون العمران، هي أن تستند أعمال البناء إلى رخص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء، محافظة في الوقت ذاته على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار.

تعريف الأستاذ الدكتور عزري الزين لرخصة البناء وهو :

" رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص ( طبيعيا أو معنويا ) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"<sup>13</sup> .

حيث تعد رخصة البناء آلية تدخل ضمن سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي فهناك ترابط وتواصل بين الآليات وحتى لا يكون هناك انقطاع في السلسلة وللمزيد من المردودية يجب أن تمنح رخصة البناء في ظل احترام :

- القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير.
- المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي ومخططات التجزئة .
- شهادة التعمير ورخصة التجزئة.

وبهذا الترابط بين الآليات في رخصة البناء يضمن التعايش بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة والوصول إلى أحسن توليفة يمكن من خلالها إشباع رغبة طالب رخصة البناء، والمحافظة على المصلحة

العامة العمرانية.

أهمية رخصة البناء

أدى التوسع المتزايد في الحركة العمرانية في العديد من الأحيان لعدم مراعاة الأصول الهندسية والفنية اللازمة ومقاييس التخطيط العمراني، وكذا مقتضيات الأمن وقواعد الصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم، وهو ما أدى لظهور العديد من الحوادث والأضرار، لذا فرخصة البناء لها دور وقائي ورقابي يفرض احترام القواعد القانونية والإجرائية والمواصفات لإنشاء أي بناء أو القيام بأشغال عليه.<sup>14</sup>

حيث تكمن أهمية رخصة البناء كرخصة من الرخص العمرانية وكألية للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي في النقاط التالية :

**أ -** إن أهمية رخصة البناء كقرار إداري تتجسد في تحقيق غرض مشروع، وهو تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، وذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق وملئم للحياة وخالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي الطفيلي، حيث إن هذا الأخير يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدينة<sup>15</sup> ، التي تفتقر إلى حلول سريعة<sup>16</sup> ، وتنمو بسرعة كبيرة بسبب نزوح أهل الريف إليها بإعداد كبيرة متزايدة يسكن من لا يجد منهم ضواح فقيرة من العشش تتحول إلى مدن كئيبة تسيء إلى كل ما تعنيه المدينة الحديثة من تقدم ورقي<sup>17</sup> ، ومن هنا تتدخل الدولة بطريق مباشر أو غير مباشر في توجيه العمران المدني وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق العامة من أجل منع الفوضى التي تنجم عن حرية الفرد في التعمير والبناء<sup>18</sup> .

**ب -** كما أن القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف من خلال الشروط والإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين :

المصلحة العامة : باحترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة .

المصلحة الخاصة : من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها .

**ج -** إن القواعد القانونية التي على أساسها تدرج منح رخصة البناء فهي تتعلق إما بمخططات التهيئة والتعمير أو بالرخص الأخرى<sup>19</sup>

مخططات التعمير : يجب أن لا تخرج رخصة البناء عن إطار مخططات التعمير التالية :

#### • المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير



## • مخطط شغل الأراضي

**الرخص الأخرى :** كما ترتبط رخصة البناء أيضا بالحصول مسبقا على شهادات ورخص إدارية أخرى تتمثل أساسا في شهادة التعمير ورخصة التجزئة :

**شهادة التعمير :** وهي الشهادة التي تبين حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176.91 .

**رخصة التجزئة :** وهي شهادة ضرورية لكل عملية تقسيم ملكية أرض إلى قطعتين أو أكثر بغرض البناء المادة 57 من القانون 29-90 .

**د -** تكمن أهمية الحصول على قرار رخصة البناء بأن صاحب مشروع البناء سواء كان فردا أو مؤسسة انه قد تعهد مسبقا على انه سيقوم بعملية أو مباشرة البناء طبقا لأحكام قانون التعمير ومراسيمه التطبيقية وللمخططات المصادق عليها من قبل المصالح المعنية والمرفقة مع قرار الرخصة، وبالتالي فقرار رخصة البناء يشكل اتفاق أو وثيقة إجماع بين إدارة البلدية وإدارة مديرية التعمير وصاحب المشروع والقائم بالأشغال سواء كان مهندس أو مقاول أو بناء بسيط ، وعلى هذا يجب الالتزام بما جاء في وثيقة رخصة البناء والمخططات التقنية المصاحبة لها فكل إخلال بذلك يترتب عنها إجراءات عقابية رادعة تمس الأشخاص المخلين كما أن هناك إجراءات مصححة لأثار البناء المخالف لأحكام وقواعد رخصة البناء .

**هـ -** أن أهمية ومنافع رخصة البناء تتجلى في كونها تعد كوسيلة أولية تسمح بالمراقبة المسبقة والتحقق من مدى تناسق وتماشي المشروع المراد انجازه كفكرة، كما تسمح بالمراقبة أثناء الانجاز وبعد الانجاز وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة بغرض تفادي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقا والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء وبالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي، فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية.<sup>20</sup>

**و -** كما أن رخصة البناء جاءت معبرة على أن طالب رخصة البناء قد اختار نمط معين من البناء يتوافق فيه المواصفات التقنية الهندسية والقانونية وتتقاسم فيه رغباته في إشباع حاجاته في البناء مع ما يتطلبه القانون في مادة البناء والعمران والذي على أساسه منحت الرخصة، وبالتالي على هذا الأخير أن يتمسك برخصة البناء والمخططات التقنية المرافقة

لها والتي جاءت كصورة معبرة عن أفكاره ورغباته ويترتب على هذا التمسك والاحترام للرخصة والمخططات المرافقة لها أن تكون نهاية الأشغال أو نتائجها عبارة عن بناية التي تعد في النهاية تحفة عمرانية تزيد من جمال وتناسق الحي والنسيج العمراني للمدينة ككل<sup>21</sup>، خاصة عند الأخذ بالتصاميم العمرانية التراثية التي تعطي دروسا في الفن والتصميم الراقى التي يجب الأخذ بها في العصر الصناعي الحديث الذي فقد فيه الإنسان قسطا كبيرا من الذوق الجمالي ومن قدرته على الإبداع الأصيل.

كما تجب الإشارة إلى انه عند وضع ملف طلب رخصة البناء يجب أن يشتمل الملف إجباريا على وثائق تبين انسجام الطلب مع قواعد حماية والتي حددتها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 كالتالي :

+ قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة .

+ دراسة مدى التأثير في البيئة، التي تشترط حتى لو تعلق الأمر بإقامة منشأة أو محل على شاطئ البحر، إضافة لوجوب توفير وحدات المعالجة اللازمة للمخلفات .

+مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية تبين : نوع المواد والغازات المصروفة وكمياتها المضررة بالصحة العمومية والمحيط، وترتيب المعالجة والتخزين والتصفية، كما اشترطت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 175/91 مجموعة من المواصفات الخاصة .

إن الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء هي وثائق تقنية تتطلب الدقة، لذا اوجب المشرع بالمادة 55 من القانون 29/90 إعدادها من طرف مهندس مدني ومهندس معماري معتمدين.

عند دراسة ملف رخصة البناء، يمكن أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة هو رفض منح رخصة البناء، وتنحصر صور الرفض في حالتين، الأولى رفض وجوبي بنص القانون، والثانية رفض يصدر بناء على السلطة التقديرية للإدارة .

### 1- الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء

لقد نص قانون التعمير وبالأخص المرسوم التنفيذي رقم 175-91 على الحالات التي يتم فيها رفض طلب رخصة البناء، وذلك في حالة ما إذا أبرزت دراسة التحقيق لمصلحة التعمير مخالفات ونقائص تتعلق بـ:<sup>22</sup>

**موقع البناء :** من حيث خطورة الزلازل وانزلاق التربة والضحيج والإضرار بالأثار التاريخية والبيئة و ...

**الطرق المؤدية إلى البناء :** من حيث عدم احترام المسافة القانونية بين مشروع البناء والطريق العمومي حسب أحكام المواد 8 و 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 175.91 وعلى كل حال تختلف حالات رفض طلب رخصة البناء بين فرضية وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو وثيقة تحل محل ذلك أو انعدامها .

**أولا : رفض الترخيص بالبناء في حالة وجود مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك حالة وجود مخطط شغل الأراضي :** مصادق عليه ومنشور منذ 60 يوما على الأقل مع مخالفة مشروع البناء لهذا المخطط، كمثال على ذلك رفض مشروع بناية لا يتماشى شكلها المنبثق من حضارة أجنبية ولا لونها أو المواد المستعملة للبناء مع القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنائيات المحددة في مخطط شغل الأراضي .

**حالة وجود مخطط التجزئة مصادق عليه من المصالح التقنية للولاية :** إذ لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، وهكذا فمشروع البناء الذي يشيد على أرض مجزأة يمكن أن يرفض إذا جاء مخالفا لرخصة التجزئة أو لدقاتر الشروط المتعلقة بها والذي يحدد بعض الشروط التي تستجيب لها البنائيات التي تبرمج على هذه التجزئة .

**ثانيا: رفض الترخيص بالبناء في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك :** ويكون ذلك في حالة كون مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و او التوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

وتجدر الإشارة إلى أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة عمرانية تكتفي بتحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير وهو يشكل بذلك مرجعا لمخطط شغل الأراضي<sup>23</sup> فهو لا يحدد بدقة حقوق البناء ومداهم، ولذا لا يتصور بت الإدارة في طلب رخصة البناء على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحده، بل أنها تحتكم أيضا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>24</sup>

## بـ الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176.91، وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

وهنا متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار رفض بمنح الرخصة كان قرارا سليما، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد .

وكذلك في القانون الفرنسي، فإن هناك حالات أوجب فيها المشرع أن تصدر الإدارة قرارا برفض الرخصة كما نصت على ذلك المادة (L.421.3) بأنه لا يمكن منح رخصة البناء إلا إذا كان مشروع البناء المقترح متفقا مع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بإنشاء البناء أو تخصيصه أو طبيعته أو مظهره الخارجي، أو أبعاده وتنظيم منافذه.

وكذلك إذا كان البناء يتعلق بأبنية شاهقة الارتفاع أو بمؤسسات تشغيل الجمهور فإن رخصة البناء لا يمكن منحها إلا إذا روعيت قواعد السلامة الخاصة بمثل هذه الأبنية، كما أن الإدارة ملزمة برفض رخصة البناء إذا كان يتعارض مع مخططات التنظيم ومع القواعد المتعلقة بإفراز الأراضي والتجمعات السكنية أو القواعد المتعلقة بالصروح التذكارية والمناظر الطبيعية أو الطرق .

كما منح الإدارة سلطة تقديرية في رفض منح رخصة البناء ، في حالة الأبنية التي يمكن أن تضر بالطرق والسلامة العامة (ART.R.111.2) أو أبنية غير مقامة بطرق كافية ( ART.R.111.4 )، حيث قضى مجلس الدولة الفرنسي بمشروعية قرار رفض إعطاء رخصة بناء لإقامة عدد من المساكن لكونها مقامة بطريق عرضها فقط 4 متر .

25

## جـ/ منح قرار رخصة البناء مصحوب بتحفظ أو التزام

إن القرار الثاني الاستثنائي الذي يمكن أن تصدره الإدارة بعد نظرها في طلب رخصة البناء هو قرار منح رخصة البناء مصحوبا بتحفظ أو التزام.<sup>26</sup>

1- **منح الرخصة بتحفظ** : إن منح الرخصة مع التحفظ هو في واقع الأمر قبول مبدئي لانجاز مشروع البناء لكن مع تعديل جزئي له، من اجل جعله متناسقا مع التنظيم العمراني للبلدية<sup>27</sup>.

2- **منح رخصة البناء بالالتزام** : إن منح الرخصة مع التزام يكون في حالة كون مشروع البناء بطبيعته او بموقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة، هنا يمكن للإدارة أن تمنح رخصة البناء مع إلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة المطلوبة.<sup>28</sup>

### د / صدور قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة

قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ولا بالرفض وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها فللإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة واحدة<sup>29</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون 29.90: "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد"<sup>30</sup>.

وعليه فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة، ينبغي أن يكون معللا أي أن يكون أساس التأجيل مثلا، لكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلته ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة (المادة 45 من المرسوم التنفيذي 176.91).

كما أجاز المشرع الفرنسي تأجيل البت في رخصة البناء في حالات منها :

عندما يكون مخطط شغل الأراضي تحت الإعداد، أو عند تعديل المخطط القائم ، فإن السلطة الإدارية تستطيع أن تقرر وقف منح الرخصة إذا كان من شأن الأعمال أو البناء<sup>31</sup> المطلوب إنجازها أن تعيق أو تؤدي إلى صعوبة تنفيذ مخطط شغل الأراضي المستقبلي

<sup>32</sup>

- في المناطق المحمية، فإن السلطة المختصة تستطيع إصدار قرار يوقف منح الرخصة للطلبات المقدمة بين فترة تحديد المنطقة المحمية وفترة المصادقة وإعلان المخططات الخاصة بهذه المناطق (ART.L.313.2).

- عند شروع في التحقيق الأولي للتصريح بالمنفعة العامة حسب ما نصت عليه المادة (L.111.7) من قانون التعمير .

و يجب أن يصدر قرار تأجيل منح الرخصة مسببا ولا يجوز أن يتجاوز السنة<sup>33</sup> .

أما حالة عدم إجابة الإدارة المختصة طلب رخصة البناء لا بالموافقة ولا بالرفض، ولا بالتحفظ رغم فوات الأجال القانونية وهي ثلاثة أشهر إذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية وأربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى ابتداء من تاريخ ايداع طلب الرخصة حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 176-91، فإن سكوتها يثير مشكلة قانونية هل يفسر قبولا ضمنيا بمنح الرخصة أم رفضا لها؟<sup>34</sup> .

طرح هذه المسألة في فرنسا لا يثير أية إشكالية، فإذا كان المبدأ أن سكوت الإدارة بعد مرور مدة الشهرين يعتبر قرار رفض ( طبقا للمادة 21 من القانون رقم 2000-321 المؤرخ في 12 أبريل 2000 المتعلق بحقوق المواطنين في علاقاتهم مع الإدارة) أكدته المادة (R.421.2) من القانون المتعلق بالقضاء الإداري، غير أن هذه الأخيرة أوردت استثناءات عنها أهمها في مادة رخصة البناء، حيث اعتبرت أنه في حالة تقديم طلب رخصة بناء وفق الشروط القانونية، فإن سكوت الإدارة المختصة عن إجابة طالب الرخصة بعد فوات المواعيد القانونية للرد، لا يفسر رفضا ضمنيا وإنما قرارا ضمنيا بمنح الرخصة<sup>35</sup> .

وفي الجزائر اغلب الفقهاء يذهب إلى أن السكوت يعني الموافقة، لإرغام الإدارة على النظر في مختلف طلبات رخصة البناء وإجابة أصحابها في المواعيد القانونية، إلا أن هذه الموافقة الضمنية قد لا تكون في بعض الأحيان كما في<sup>36</sup> :

**الحالة الأولى:** وهي حالة إجراء تحقيق عمومي مسبق، إذ هنا لا يمكن الاحتجاج بالموافقة الضمنية

**الحالة الثانية:** وهي حالة المشاريع التي تخضع لقواعد خاصة مثل المشاريع التي تتطلب دراسة مضادة للزلازل حيث لا يأخذ بالموافقة الضمنية في هذه الحالة.

**الحالة الثالثة :** وهي حالة كون مشروع البناء يقع في المواقع المحمية إذ لابد من موافقة مديريات الغابات والفلاحة والسياحة والآثار .

**الحالة الرابعة :** وهي وجود بناية قائمة وأراد صاحبها التغيير فيها من خلال المساس بهيكلها وأساساتها أو سقفها أو جدرانها الأساسية، فلا بد من رخصة صريحة من البلدية ومعتمدة على تقرير خبرة الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناءات إذ في هذه الحالة لا يحتج بالرخصة الضمنية<sup>37</sup> .

ولذا يجب على الإدارة عدم التهاون والتقاعس في إصدار رخصة البناء حتى لا يلجأ الأفراد إلى البناء بدون رخصة<sup>38</sup> وكذا يجب عليها الرد الصريح على طلباتهم.

كما أنه يجب على البلدية في حالة منح رخصة البناء بالموافقة المتابعة الميدانية للأشغال حتى لا يقع المستفيد من رخصة البناء في فخ عدم المطابقة بين المخططات المعتمدة والأشغال المنجزة، كما يجب على البلدية أن تحتزز أكثر بإجراء عمليات الرقابة المستمرة والمتواصلة على أرضية الميدان في حالة عدم منح رخصة البناء لطلبها أو منحها بشروط أو بتحفظ من رد فعل سلبي لهذا الأخير بالانحراف عن السلوك السوي واللجوء إلى البناء الفوضوي .

كما أنه قبل تسليم قرار رخصة البناء للمعني يجب على أحد أعوان المصلحة التقنية لإدارة البلدية بالمعينة الميدانية وإعداد بطاقة تقنية للمعينة الميدانية والتحقق من عملية التثبيت الصحيح للقطعة الأرضية في الميدان. أي أن أوتاد التثبيت الحديدية أو الأسمنتية) للقطعة الأرضية جاءت متطابقة بين ما هو مسجل في المخططات المصادق عليها وما هو مجسد في الواقع بمعنى آخر لا يوجد تضارب واختلاف بين ما هو كائن وما يجب أن يكون، وفي ذلك حفاظ على قاعدة تصفيف الحي وعدم الاعتداء على الرصيف وأملاك الغير ومساحات العمل، وإمكانية إيصال مشروع البناء بشبكة قنوات صرف المياه وقنوات الصرف الصحي وقنوات الغاز الطبيعي وإمكانية الاتصال بالطرق العمومية، وعلى هذا المنحى تنص المادة 04 من القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها يمنع تشييد كل بناية في أي تجرئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجرئة..."<sup>39</sup> .

## 2/ رخصة التجزئة

رخصة التجزئة هي ثاني القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير ودورها لا يقل عن دور رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على النسق العمراني وكذا محاربة البناء الفوضوي .

جاء في المادة 57 من قانون 29.90، أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، واستنادا إلى هذا النص، ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 176.91 توضيح يتعلق باشتراط أن تكون القطعة أو مجموع القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية .

وما نستنتجه من هذين النصين أن التجزئة (le lotissement) هي العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنتين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية<sup>40</sup> .

وعرفها الدكتور عزري الزين في مؤلفه قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها :

" رخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية"<sup>41</sup> .

ومن خلال هذا التعريف، فلا يعتبر ترخيصا بعملية التجزئة، إلا إذا اتخذ التصرف القانوني صورة قرار إداري حتى تخرج بذلك جميع التصرفات القانونية الأخرى، وإن كان الغرض منها القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية، كما يجب أن يكون هذا القرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة صادرا من سلطة إدارية مختصة<sup>42</sup>

فأما أن يختص بإصداره رئيس المجلس الشعبي البلدي بإحدى الصفتين، ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة (المادتان 14، 15 من المرسوم 176.91) ، أو يختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات أخرى (المادة 16 من المرسوم 176.91) ، فهذه الجهة تختص حصريا دون غيرها بمنح رخصة التجزئة، ويجب أن يكون إصدار هذه الرخصة بناء على طلب صاحب ملكية عقارية أو أكثر أو موكله، فلا يجوز إصدارها لغير



هؤلاء طبقا للمادة الثامنة من المرسوم 176/91، ويشترط أن يكون الغرض من التقسيم هو تشييد بناية على التقسيمات الجديدة<sup>43</sup>

ومع هذا فإن المشرع، وحماية للمصلحة العامة العمرانية، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، والامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا، من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليست لها أية سلطة تقديرية، ويعد قرارها الصادر بالموافقة أي بمنح الرخصة قرارا معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون. غير أنه يمكنها أن تقدر عدم منح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وفي هذه الحالة، فإن قرار الإدارة المختصة تتخذه بناء على سلطتها التقديرية، متى رأت عدم موافقة الأرض المراد تجزئتها لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للقواعد العمرانية الجاري العمل بها، عد قرارها مشروعاً<sup>44</sup>. فالقصد بالبناء على أرض غير مجزئة، هو تشييد مشاريع بناء على أراضي غير مخصصة للبناء والتعمير، أي البناء على أراضي صنفها المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير، بصفتها أراضي زراعية، أو مناطق أثرية أو سياحية، أو مساحات عمومية ومساحات خضراء، أو مواقع مخصصة للمنشآت العمومية ومنشآت ذات المصلحة العامة، كما يمكن أن تكون وفق تخطيطات شبكات الطرق العمومية، أو مشغولة بمخطط حقوق الارتفاق<sup>45</sup> مما يعني المنع من البناء عليها.

وفي إطار المحافظة على البيئة والحد من البناء الفوضوي يشترط في ملف رخصة التجزئة ما يلي :

1- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشمل على الوجهة والهيكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال والتي تمكن من تحديد قطعة الأرض .

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل على البيانات التالية :

حدود القطعة الأرضية ومساحتها .

منحنيات المستوى و سطح التسوية، مع المواصفات التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة .

تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق، و صرف المياه القذرة، و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية .

تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الخدمات الخاصة .  
موقع البنايات المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية .

3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي :

طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعة و المحيط .

طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية .

تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة

للاستعمال الصناعي .

4- مذكرة تشتمل على البنايات التالية :

قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها .

نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب العمل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين .

الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفاءات تلبيتها .

دراسة مدى التأثير على المحيط، عند الاقتضاء .

5. برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك، عند الاقتضاء .

6. دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات

ويبدو أن المشرع قد جمع بين الغرض من التجزئة وبين مقتضيات مشروع البناء المزمع القيام به بعد عملية التقسيم، وهو ما جعله يتشدد في الوثائق المذكورة أنفاً وجعلها إلزامية كلها، ولم يجعل بعضها إجباري وبعضها اختياري<sup>46</sup> .

في خضم دراسة وإعداد رخصة التجزئة من قبل المصلحة المختصة حسب كل حالة فإن المادة 12 من المرسوم التنفيذي 176-91 في فقرتها الرابعة تنص على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة وهذا ما يفيد أن مشروع التجزئة مشروع هام وخطير في نفس الوقت ويمس بالمصلحة العامة الأمر الذي يجعل إجراء تحقيق حول التجزئة أمر ضروري ومهم.

حيث إن أهم ما يتناوله التحقيق هو التأكد من مدى مطابقتة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال إنعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

كما يتناول التحقيق دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تنجز عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها، وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية .

وعلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير قرار رخصة التجزئة أن تجمع آراء الشخصيات العمومية والمصالح، وعلى هذه الأخيرة أن تصدر رداً في أجل شهر واحد ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، ويعد رأيها بالموافقة إذا لم تقم بالرد خلال هذا الأجل (المادة 12 من المرسوم 176-91)<sup>47</sup> .

### 3/ رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير حيث لم تكن معروفة ومنصوص عليها في القوانين السابقة.<sup>48</sup>

حيث تنص المادة 60 الفقرة الأولى من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية".

حيث اخضع المشرع كل هدم كلي أو جزئي للبناء للحصول على رخصة مسبقة للهدم من الهيئات ذات الاختصاص.

لم ترد تعاريف تشريعية، لرخصة الهدم، وإنما تكتفي أغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم، واجراءات منحها ولم نجد على مستوى الفقه سوى تعريف للدكتور عزري الزين

"هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".<sup>49</sup>

كما أن المقصود بهدم البناء هو تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالاً قاراً و الهدم إما أن يكون كلياً عندما يتم هدم البناء ككل وإما أن يكون جزئياً عندما يتم هدم جزء فقط من البناء سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه.<sup>50</sup>

لقد تعرض المشرع لنقاط عديدة تعد دوافع لإحداث وإيجاد هذه الرخصة ومن ضمن هذه الدوافع ما يلي :

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

حماية البنايات المجاورة اذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه البناية المجاورة.<sup>51</sup>

وتطبيقاً لنص المادة 60 من القانون رقم 29-90، نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176-91 على أنه: " لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم 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 والتنظيمية المطبقة عليها، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة".<sup>52</sup>

وهكذا يكون المشرع قد حد من نطاق تطبيق رخصة الهدم، أي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل قصرها على المناطق المذكورة سابقا، كما هو الأمر كذلك بالنسبة للمشرع الفرنسي، الذي لم يفرضها على كل عمليات الهدم على مستوى التراب الفرنسي بل قصرها على البلديات التي لها أهمية معينة كالتى بها عدد سكان يساوي أو يفوق 10.000 ساكن، أو تلك الواقعة على محور 50 كلم من مدينة باريس أو في المناطق المحمية ( المحميات، الأماكن التاريخية، المساحات الهامة .....)<sup>53</sup>.

الأصل أن المالك له الحرية في هدم عقاره كليا أو جزئيا متى شاء دون الحاجة لترخيص<sup>54</sup>، بينما الاستثناء هو إلزامهم بالحصول على رخصة هدم قبل الشروع في العملية إذا كان البناء واقع ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية، وذلك لأن من شأن تهديم البنايات بها أن يمس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة احترامها في إطار تنفيذ أية سياسة عمرانية، وكذلك الأمر إذا كانت البناية آيلة للهدم، تعتبر سندا لبنايات مجاورة، تفرض الحصول على رخصة الهدم في هذه الحالة، حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات، وتجسيدها للكثير من المبادئ القانونية<sup>55</sup>.

وفي هذا الصدد أيضا، يأتي فرض الحصول على رخصة الهدم في التشريع الفرنسي، لهدف آخر، زيادة على حماية المناطق المذكورة أعلاه، وهو حماية المصلحة الاجتماعية طبقا للمادة 1-430 L من قانون التعمير، حيث يفرضها فقط في بلديات مدينة باريس التي تقع على محور 50 كلم منها، أو تلك التي يساوي أو يزيد عدد سكانها 10.000 ساكن نظرا لتزايد عدد السكان فتكون الحاجة للبناء ملحّة أكثر ومن ثم التضييق على عمليات الهدم بهذه المناطق دون سواها<sup>56</sup>.

### ثانيا / الرقابة القبلية بواسطة الشهادات العمرانية :

وهي النوع الثاني من الرقابة القبلية والمعبر عنها بالشهادات، وهي على التوالي، شهادة المطابقة وشهادة التقسيم وشهادة التعمير دورها الأساسي تبيين وإظهار معلومات عن طبيعة ومحتوى القيود التي يفرضها قانون التعمير المطبقة على الأراضي القابلة للبناء .

57

## 1/ شهادة المطابقة :

شهادة المطابقة في الحقيقة تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء فهي نوعا ما تدخل ضمن الرقابة البعدية ، تخول رخصة البناء الترخيص بتشديد البناءات لكن هذا لا يعني أنها تثبت انجازها ومطابقتها للمعايير التقنية.<sup>58</sup>

حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء<sup>59</sup> فهي ملازمة لرخصة البناء، حيث تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 ، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

وكذا المادة 75 من القانون 90-29 التي تنص (يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي) حيث يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة<sup>60</sup>.

أو يمكن القول عنها بأنها تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة<sup>61</sup>.

كما يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة<sup>62</sup> ، حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو ترفيهية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية .

الواقع أن السبب في عدم حصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلاله على شهادة المطابقة هذه إنهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء، مما يجعلهم يجمعون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض، وربما سيسفر عن متابعات قضائية نتيجة للتجاوزات التي سيكتشفها التقنيون عند المعاينة التي دعاهم إليها المعني بطلبه لهذه الشهادة وبالتالي يكون منجز البناء قد جنى على نفسه .

### كيفية إجراء المطابقة

باستقراء النصوص القانونية المنظمة لعملية المطابقة، نجد هناك حالتين لإجراء المطابقة حالة أولى يصرح فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال، وحالة ثانية يمتنع فيها صاحب البناء عن التصريح بانتهاء الأشغال.

#### 1/ حالة التصريح بانتهاء الأشغال

في هذه الحالة وبعد انتهاء أشغال البناء يودع المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوم الموالية لتاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يشهد من خلاله على الانتهاء من الأشغال يودع هذا التصريح على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء في نسختين يستلم مقابلها وصلاً .

بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية<sup>63</sup> .

تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى.<sup>64</sup>

حيث يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه اللجنة بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها، وذلك في أجل ثلاثة (03) أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة ومرور اللجنة، وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من أجل إعطاء فرصة للمستفيد من أجل تحضير نفسه والحضور لموقع البناء .

بعد عملية مراقبة المطابقة، يعد محضر الجرد ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويسند رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، بعدها يوقع أعضاء اللجنة المعنيون على هذا المحضر<sup>65</sup>.

## 2/ حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

في حالة عدم تصريح المستفيد بانتهاء الأشغال تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا من طرف إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

فعند تسليم رخصة البناء لطالباها تحدد له آجال لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء من البنائيات.

وفي حالة عدم إيداع التصريح حسب الشروط وفي تلك الأجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد لتاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لأجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء بنفس الكيفيات في حالة التصريح بانتهاء الأشغال.<sup>66</sup>

فهنا يقع التزام قانوني على السلطات الإدارية وهذا راجع إلى مسؤولياتها في مجال العمران والبناء باعتبارها سلطات ضبط إداري يناط بها عمل رقابي مستمر وقاسي وردعي وتقويمي يسبق ويتخلل ويولي أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير.

ولكن يمكننا إدراك أسباب هذا الالتزام بسهولة أكثر عندما يتعلق الأمر بتشديد وتشغيل واستغلال مبنى أو محل لممارسة نشاط من الأنشطة الصناعية والتجارية (الترفيهية مثلا) المزعجة والمقلقة للراحة أو المضرة بالصحة وهي ما تعرف بالمنشآت المصنفة فمثل هذه البنائيات والمحلات يشترط لتشييدها وإنجازها ترخيص خاص، الأمر الذي يصبح معه علم السلطة الإدارية بانتهاء أشغال البناء من باب التحصيل الحاصل، إذ من صلاحياتها ومن واجباتها الرقابة الدورية على المنشآت المصنفة لأجل التثبيت من المطابقة ابتداء وبالمأل<sup>67</sup>.

## تسليم شهادة المطابقة

على أثر زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء، يحضر أعضاء لجنة المراقبة المعنية لهذا الغرض محضرا بجرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها، بإبراز مدى



مطابقتها لقانون التهيئة والتعمير مهورا بتوقيعاتهم لتتم دراسة مضمونه على مستوى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، لتبدي رأيها فيه حول مدى المطابقة من عدمها، لتعيد إرساله بدورها مرفقا باقتراحاتها في الموضوع إلى السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة تصدر هذه الأخيرة قرارها النهائي بتسليم الطالب صاحب رخصة البناء شهادة المطابقة، هذا إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بها وكذا مواصفات وأحكام رخصة البناء التي تم إنجاز أعمال البناء محل البحث على أساسها .

أما إذا حدث العكس، وأبرز محضر الجرد المعتمد معيارا ماديا وتقنيا للمعلومات التي سيبنى عليها قرار منح شهادة المطابقة، فيؤجل أمر تسليمها وعلى السلطة المختصة إخطار المعني بالسبب وبضرورة استكمال واستدراك أوجه أو مظاهر وحالات عدم المطابقة.<sup>68</sup>

مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990.<sup>69</sup> على أن تحدد له أجلا للقيام بإجراءات المطابقة وهذا ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة 59 من الأمر 91-176.

على أن يحدد للمعني أجلا لا يتجاوز ثلاثة (03) أشهر للقيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل ذلك أو رفضها عند الاقتضاء، وتشرع بالملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29.

إذ تمنح الإدارة أجل 03 أشهر كحد أقصى لطالب شهادة المطابقة غير المستوفي لشروط منحها بأن يصحح مظاهر الخلل وعدم التطابق مع أحكام كل من القانون ورخصة البناء، ليمكنه الحصول عليها لاحقا، إظهارا لحسن النية، وهذا قبل إقدامها على اتخاذ أي إجراء من إجراءات المتابعة الرديعية التي قد تنتهي بهدم البناء المخالف للتصاميم المصادق عليها مع طلب رخصة البناء الممنوحة.

وإلى هذا الأجل يضاف إعلان آخران :

**الأول:** 3 أشهر كحد أقصى من تاريخ تقديم الطلب تصريحاً بانتهاء الأشغال يتعين على الإدارة خلالها الفصل في طلب المطابقة ومنح الشهادة وعند إنقضاء هذا الأجل تدخل الإدارة مرحلة النزاع مع الطالب .

**الثاني :** وفي حالة سكوت الجهة الإدارية المتظلم لديها سكوتا متجاهلا أو ملبسا يستغرق مدة شهر الموالي للثلاثة أشهر الأول دون رد أو فصل لقرار تنفيذي في التظلم المذكور فإن شهادة المطابقة تعد مكتسبة بقوة القانون بموجب قرار ضمني بالموافقة.<sup>70</sup>

وفي ذلك نوع من الضغط على الإدارة لحثها وإرغامها على التدخل والتصرف بإصدار قرار الزمها القانون بإصداره خلال مهلة زمنية محددة، والا اعتبرت متعسفة في استعمال سلطتها مما يفضي على موقفها هذا عدم المشروعية، وكجزء لهذا الموقف السلبي من جانبها في حق المتعاملين معها طالبي خدماتها، عاملها المشرع بعكس هذه النية السيئة المحتملة ليعتد بهذا السكوت ويعتبره قرارا منتجا لآثاره القانونية كالقرار الصريح أي قرارا ضمنيا بالموافقة<sup>71</sup> .

غير أن هذا النوع من القرارات يطرح إشكالا آخر ليس في العلاقة بين طالب شهادة المطابقة والسلطة الإدارية وقانون البناء مباشرة، بل وبينها والغير الأجنبي عن البناء كالجار الذي قد يضار من منح شهادة مطابقة بقرار ضمني لبناء مشكوك فيه، أو طالب شهادة مطابقة في حالة مشابهة، وهذا بالنظر للانعكاسات السلبية والمضايقات التي تنعكس على مراكز المجاورين للمبنى الجديد أو الذي يمسه تغيير جذري من حقوق الجوار والارتفاع والطبيعة والمعالم التاريخية والأماكن الأثرية والبيئة، فالبيئة في آخر المطاف هي الخاسرة في هذا الزخم من الإجراءات الإدارية التي تضيع المسؤولية وتتشتت فيما بين ممثلي الدولة والهيئات الحكومية المختصة بمراقبة مطابقة الإنجاز الجديد للقواعد التي حددها القانون.<sup>72</sup>

### حالات عدم تسليم شهادة المطابقة

لا تسلم شهادة المطابقة في الحالات التالية :

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها .

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحمائية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها .
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.

## 2 / شهادة التقسيم :

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء.<sup>73</sup> تسلم للمالك عقار مبني وبطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام<sup>74</sup> .

وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 90-29 ووضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176 طبيعتها، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.<sup>75</sup>

كما يمكن تعريفها كما يلي : "هي رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية"<sup>76</sup> فشهادة التقسيم تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة.<sup>77</sup>

وتجدر الإشارة هنا إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة، فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي.<sup>78</sup>

من هنا يتضح أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معد للبناء أي أنه عقار قد سبق تعميمه بناء على وثائق رسمية (شهادة التعمير، رخصة البناء...) وإنما يكون مشتملا

على مساحة عاربية قابلة للبناء فتقوم الجهات المختصة بمعاينته للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير.

وهذه الرخصة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق، لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكية للعقارات الناتجة عن التقسيم لمواصفاتها ومشمولاتها وحدودها الجديدة وبالتالي الحق في الانتفاع بها بكل الطرق القانونية، ومنها البناء وحق التصرف في كل جزء بمعزل عن الآخر<sup>79</sup>.

كما أنها ليست شهادة للتعمير فهي لا تبين حقوق البناء ولا وضعية العقار تجاه أدوات التعمير.<sup>80</sup>

### تسليم شهادة التقسيم

إن تسليم شهادة التقسيم يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو باعتباره ممثلا للدولة، وذلك بعد إرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وذلك لإبداء الرأي بالموافقة هذا في حالة إصدار شهادة التقسيم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة.

أما إذا تصرف باعتباره ممثلا للبلدية فإنه في هذه الحالة تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية بإسم البلدية بتحضير الملف، هذا مع ضرورة إرسال نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية كما قد يكون تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير<sup>81</sup>.

ومهما تكن الجهة المختصة، عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب<sup>82</sup>. كما تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم سنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها<sup>83</sup>. فإذا تم مشروع التقسيم كان بها والا فيعيد تكوين الملف من جديد وينفس الطريقة التي تمت بها في الأول<sup>84</sup>.

### 3/ شهادة التعمير:

في القانون الجزائري فإن هذه الشهادة لم تنظم إلا بعد صدور قانون التوجيه العقاري، وكذا قانون التهيئة والتعمير.

وكرس إجراءاتها ومحتواها المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03.2006 المؤرخ في 7 يناير سنة 2006.

تعتبر شهادة التعمير شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك،<sup>85</sup> وهذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها،<sup>86</sup> فالمشروع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية.<sup>87</sup>

« يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية...»<sup>88</sup> لذلك المشروع لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها.<sup>89</sup>

### مضمون شهادة التعمير

يجب على شهادة التعمير أن تبين ما يأتي:

- 1/ أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- 2/ الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والأحكام التقنية الخاصة الأخرى.
- 3/ إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.
- 4/ الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني وكذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوعت على خرائط والتي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية ولا سيما:  
سلطان ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض.  
سلطان حركات التربة (انزلاق، انهيار، انسياب الطين، ارتصاص، تمييع، سقوط الحجارة).  
سلطان الأراضي المعرضة للفيضانات.

5/ الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة وقنوات نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة.<sup>90</sup>

### خاتمة:

رغم النصوص القانونية الصادرة بخصوص تنظيم المجال العمراني والمحافظة على البيئة والحد من البناء الفوضوي إلا أن هناك العديد من النقائص على ارض الواقع، أفرزتها العديد من الأسباب تراوحت بين المواطن والإدارة ونقص وتناقض في النصوص القانونية، حيث أن التوسع في الاستثناء المتعلق بمجال فرض طلب رخصة البناء و الذي جاءت به المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 176.91 والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 03.06 والتي تقضي بإعفاء بعض الدوائر الوزارية والهيئات والمؤسسات العمومية من الحصول على رخصة البناء في إطار ما يسمى بالمشاريع ذات الطابع الاستراتيجي، تعد كمسألة في غير صالح العمران وبالأخص أمام جلب المستثمرين التي قد تؤدي بالحكومة إلى التضحية بالنسيج العمراني .

كما أن طالبي رخصة البناء قد يتعرضون إلى التعسف الإداري، بالأخص من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لأسباب غير وجيهة، والتي قد تحرمهم من حق البناء والذي يعد احد أوجه حق الملكية، مما يدفعهم بالتالي لسلوك مسلك البناء الفوضوي .

كما أن حركة البناء الريفي تعاني من جهتها من الشح وقلة المراقبة، بسبب عدم وجود فرق متخصصة تنحصر مهمتها في المتابعة والمراقبة الإدارية لأشغال البناء خارج المحيط العمراني مما يعني أن الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا معرضة للتشويه والتلف بالبناء غير المراقب .

كما انه يمكن لصاحب البناية غير المستفيد من شهادة المطابقة، الاستفادة من منافع المدينة بربطها بمختلف شبكات الكهرباء وقنوات الغاز الطبيعي والماء الشروب ومياه الصرف، حيث يكفي لصاحب هذه البناية التقرب من المؤسسات الاقتصادية العمومية المكلفة بتسيير موارد الكهرباء والغاز والماء وتقديم طلب الربط رفقة نسخة من رخصة البناء والتصريح بفتح ورشة الأشغال، وهذا يعني التقليل من أهمية شهادة المطابقة والتشجيع بطريقة غير مباشرة على عدم الاكتراث بإتمام البناء، وبقاء ورشة الأشغال مفتوحة ودائمة وهذا يتنافى مع روح قانون التهيئة والتعمير، علما أن شهادة المطابقة تعد كشهادة تأهيل إدارية للاستخدام العادي للبناية المنجزة من قبل صاحب

البنائية وبقية الجمهور، بحسب طبيعة البنائية وفي حالة تراخي الإدارة في منح شهادة المطابقة فأنها تمنح ضمناً مهما كانت طبيعة البناء وموقعه وتأثيره، والبيئة في آخر المطاف هي الخاسر الأكبر في هذا الزخم من الإجراءات الإدارية، التي تضيق المسؤولية وتتشتت فيما بين ممثلي الدولة والهيئات الحكومية المختصة بمراقبة مطابقة الانجاز الجديد للقواعد التي حددها القانون.

### التوصيات :

- تشديد الجزاء الإداري وكذا القضائي المترتب عن المخالفات التي تلحق بقانون العمران .
- تفعيل دور شرطة العمران، من أجل القضاء على البناء الفوضوي الذي يشوه صور مدننا ويعيق التنمية المستدامة.
- محاولة زيادة الوعي الشعبي بمخاطر البناء الفوضوي، وما قد ينجر عنه من مخاطر تضر الوطن الذي قام بالبناء الفوضوي بالدرجة الأولى .
- برمجة دورات تكوينية للقائمين على هذا المجال على المستوى المحلي حتى يمكنهم مواكبة آخر التطورات التقنية والقانونية .
- إعطاء صلاحيات أكثر للبلديات في ميدان التهيئة والتعمير والتقليص من ضغط الوصاية عليها، والذي يجعل هامش تدخلها محدود، حتى يمكن لها أن تكون طرفاً فاعلاً أو على الأقل شريكاً قوياً في صناعة القرار المحلي المعنية به بالدرجة الأولى

### قائمة المصادر والمراجع :

- <sup>1</sup> - المادة 16 القانون 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل الأول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة رسمية رقم 52
- <sup>2</sup> - المادة 17 القانون 90-29
- <sup>3</sup> - كمال تكَراشت، الآليات 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 81 .
- <sup>4</sup> - محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 12.

- Chabane ben AKZOUH, « de la loi d'orientation foncière au droit de l'urbanisme », revue idara, n22,2001,Algere,p05
- 6- كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص ص 81 .82
- 7 - jacqueline morond – deviller , droit de l'urbanisme , 4 édition ,Daloz,1998 , p 47c
- 8 - jean –paul gilli , hubert charles , jacques de lanversin , les grand arrêts du droit de l'urbanisme , 4 édition , Daloz,1996 , p02
- 9- المادة 31 القانون 90-29 .
- 10- محمد جبيري ، مرجع السابق، ص ص57. 58.
- 11- المادة 34 القانون 90-29.
- 12 - كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص 95.
- 13- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه في القانون ،كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، ص 16. .
- 14 - عابدة ديرم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 69 .
- 15 - كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص ص 97 .98.
- 16 - عبد الحميد دليمي ، " المدينة الجزائرية بين استحالة الهروب وصعوبة الصراع " ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد الثاني عشر ، نوفمبر 2007 ، منشورات جامعة بسكرة ، ص175.
- 17 - عبد الفتاح محمد وهيبه ، في جغرافية العمران ، دار النهضة العربية ، بيروت ، 1980 ، ص 261.
- 18 - نفس المرجع ، ص ص 154 . 155.
- 19 - كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص98.
- 20- كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص 98.
- 21 - المرجع السابق ، ص 100.
- 22 - كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص 108.
- 23 - كمال تكواشت، مرجع السابق ، ص 109.
- 24 - نفس المرجع ، ص 111.
- 25 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية في التشريع الجزائري وطرق الطعن فيها ، ص ص 38 . 39.
- 26 - كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص 109.
- 27 - المادة 27 المرسوم التنفيذي 91-175.
- 28- المادة 09 المرسوم التنفيذي 91-175.



- 29- عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري في ضوء احداث قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة ، الطبعة التاسعة ، دار هوميه ، الجزائر ، 2009 ، ص 171.
- 30- عزري الزين ، " دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير "مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد السادس ، ص 08.
- 31- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 39.
- 32 - عزري الزين، " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري "، الفكر البرلماني، العدد التاسع، جويلية 2005 . ص 163.
- 33 - عزري الزين ،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 39.
- 34 - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 43 . 44.
- 35 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 40.
- 36- كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص 110.
- 37- نفس المرجع ، ص 110.
- 38 - محمد سبتي ، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، فرع إدارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2001 . 2002 ، ص 88.
- 39 - كمال تكواشت، مرجع السابق ، ص 113.
- 40 - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 46.
- 41 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 43.
- 42- عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 47.
- 43- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 44.
- 44- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 44 . 45.
- 45 - عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء مالك البناء المهندس المعماري (المصمم المشرف على التنفيذ) المقاول ،مذكرة ماجستير في القانون الجنائي ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2001.2000 ، ص 49.
- 46- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ،ص 48.
- 47 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 49.
- 48 - جبيري محمد ، مرجع السابق ، ص 99.
- 49 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 57.
- 50 محمد احمد فتح الباب ، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر ، الطبعة الثانية ، دار النهضة العربية ، مصر ، 2000 ، ص 144.
- 51 - محمد جبيري ، مرجع السابق ، ص 99 . 100 .
- 52 - عزري الزين، (( إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري )) ، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، فيفري 2008 ،ص24.

367-Jacqueline Morand-Deville. Droit de l'urbanisme, 4è édition, p 152.

- 54 - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2007 - 2008 ، ص116.
- 55 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص58.
- 56 - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، ص24.
- 57 - jacqueline morand – Deviller , droit de l'urbanisme ,7edition ,dalloz,France ,2006,p 116.
- 58 - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومه ، الجزائر ، 2009 ، ص 94.
- 59 - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة السابعة ، دار هومه ، الجزائر ، 2009 ، ص 103.
- 60 - المادة 04 المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعايبتها وكذا اجراءات المراقبة جريدة رسمية رقم06.
- 61 - عبد الرحمان عزاوي ، مرجع السابق، ص.633
- 62 - المادة 10 القانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها جريدة رسمية عدد 44
- 63 - المادة 57 الأمر 176/91
- 64 - أهم المصالح المعنية بتشكيل اللجنة مصلحة الحماية المدنية ومصلحة البيئة.
- 65 - المادة 58 الأمر 176/91.
- 66 - المادة 57 الأمر 176/91.
- 67 - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006، ص ص 637 . 638.
- 68 - نفس المرجع ، ص. 639.
- 69 - المادة 59 الأمر 91- 176.
- 70 - نذير زربيي ، بلقاسم ذيب، فاضل بن الشيخ الحسين ، " البيئة بين التخطيط والواقع الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية" ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة منتوري قسنطينة الجزائر ، عين مليلة ، دار الهدى ، جوان 2000، العدد 13 ، ص. 41
- 71 - نفس المرجع، ص 41.
- 72 - عبد الرحمان عزاوي، مرجع السابق، ص. 644.
- 73 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص.68
- 74 - المادة 59 القانون 90- 29.
- 75 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص.68

<sup>76</sup> - زهيرة دبيح ، أزمة البناية اللاشرعية وطرق معالجتها ، مذكرة ماجستير في القانون ، فرع إدارة ومالية ، كلية الحقوق والعلوم الإدارية ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2000 . 2001 ، ص23.

<sup>77</sup> - جبري محمد ،مرجع السابق ،ص.106

<sup>78</sup> - عزري الزين،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ،ص.68

<sup>79</sup> - زهيرة دبيح ،مرجع السابق،ص.24

<sup>80</sup> - المادة 59 القانون 90 - 29.

<sup>81</sup> - جبري محمد،مرجع السابق ،ص،ص 106 - 107.

<sup>82</sup> - عزري الزين،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ،ص.69

<sup>83</sup> - المادة 32 المرسوم التنفيذي 91 - 176.

<sup>84</sup> - جبري محمد ،مرجع السابق ،ص.107

<sup>85</sup> - عزري الزين ،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ،ص.64

<sup>86</sup> - زهيرة دبيح ،مرجع السابق ،ص.21

<sup>87</sup> - عزري الزين،منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص70

<sup>88</sup> - المادة 51 القانون 90 - 29.

<sup>89</sup> - عزري الزين،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها،ص.64

<sup>90</sup> - المادة 4 مرسوم تنفيذي 2006 - 03.