

جامعة غرداية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# دور الإدارة الجزائرية في الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص قانون إداري

إشراف الأستاذ:

- عبد الحكيم مولاي ابراهيم

إعداد الطالبان:

➤ موسى زحي

➤ حسين شويخ

الصفة	الجامعة	الرتبة	اسم و لقب الأستاذ
رئيس اللجنة	جامعة غرداية	محاضر (ب)	د. لغلام عزوز
المشرف	جامعة غرداية	مساعد (ب)	د. مولاي ابراهيم عبد الحكيم
عضوا مناقشا	جامعة غرداية	مساعد (ب)	أ. زرباني عبد الله B

السنة الجامعية: 2018-2019

سورة التوبة

# شكر و عرفان

قال الله تعالى "فاذكروني أذكركم و أشكرو لي ولا تكفروني"

قال صلى الله عليه وسلم "من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

الحمد لله على نعمه و صلاته و سلامه على خاتم الأنبياء فبعد شكرنا لله عز و جل خير المتوكل عليه لا يسعنا في هذا المقام إلا توجيه أسمى عبارات الشكر والتقدير إلى أستاذنا المشرف الأستاذ الدكتور "عبد الحكيم مولاي ابراهيم" الذي أمدنا بيد العون لإنجاز هذا العمل و جعله يرى النور باعثة فينا روح المسؤولية و حب العمل، والذي لم يتوانى للحظة في مساعدتنا وفي إسداء النصح لنا و لم يصعب أو يعقد علينا تنفيذ عملناو على ما أمدنا به من نصح و رأي سديد فنتقدم لك بعميق الإمتنان وخالص التقدير داعين الله أن يديمك في خدمة العلم و ينتفع بك طلاب العلم، فحياتك الله أستاذنا الفاضل

ونتقدم بالشكر و العرفان إلى كل أساتذة تخصص قانون إداري الذين لم يبخلوا علينا بالنصح والإرشاد، راجين من المولى عز و جل أن يجعل ما نؤمنه منهم صدقة جارية تضاف إلى ميزان حسناتهم.

ولا ننسى أن نشكر جميع عمال إدارة كلية الحقوق على التسهيلات التي قدموها لنا. وفي الأخير نتمنى أن تكون هذه المذكرة في المستوى المطلوب. ليس علينا ان نصيب الحقيقة ولكن علينا أن نحاول ، إن أصبنا فذلك ما نبتغيه و إلا فلنا أجر المجتهد.

موسى - حسين

# الإهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين

أهدي هذا العمل

إلى من أنعم الله وأكرمني بحببتهما وحنائهما...

إلى بسملة الحياة وسر وجودي إلى من كان حنانها سر نجاحي. إلى أغلى إنسانة في هذا الوجود  
حفظها الله وأطال الله في عمرها أُمي الحبيبة .

إلى من شققتي وسعى لأنعم بالراحة والمناجاة وعمل من أجل إسعادتي وتوفير كل ما احتاجه والذي  
دائما ما يدفعني إلى طريق النجاح سدي في الحياة حفظه الله وأطال في عمره والذي العزيز.

إلى إخوتي : جهاد ، رمضاء ، مروة ، محمد هشام وإلى ابن أختي صالح الدين

إلى جدي صالح و جدتي جبارة أطال الله عمرهما

إلى عمي و عماتي و أولادهم وإلى أخوالي و خالاتي و أولادهم

إلى من عمل معي بكل بغية إتمام هذا العمل، إلى صديقي حسين

إلى كل أصدقائي و زملائي وزميلاتي في العمل .

إلى جدي موسى و جدتي ومباركة رحمهما الله و اسكنهما فسيح جناته

وإلى أخي وابن خالتي بشير رحمه الله واسكنه فسيح جناته

إلى جميع أساتذة قسم: الحقوق وإلى كل طلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون إداري دفعة

2019. وخاصة الفوج الثالث.

موسى

# قائمة المختصرات

باللغة العربية:

قانون	ق:
الجريدة الرسمية	ج ر:
صفحة	ص:
من الصفحة إلى الصفحة	ص ص:
عدد	ع:
طبعة	ط:
دون طبعة	د ط:

باللغة الأجنبية:

P :	صفحة
PDAU :	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
POS :	مخطط شغل الأراضي

## الملخص:

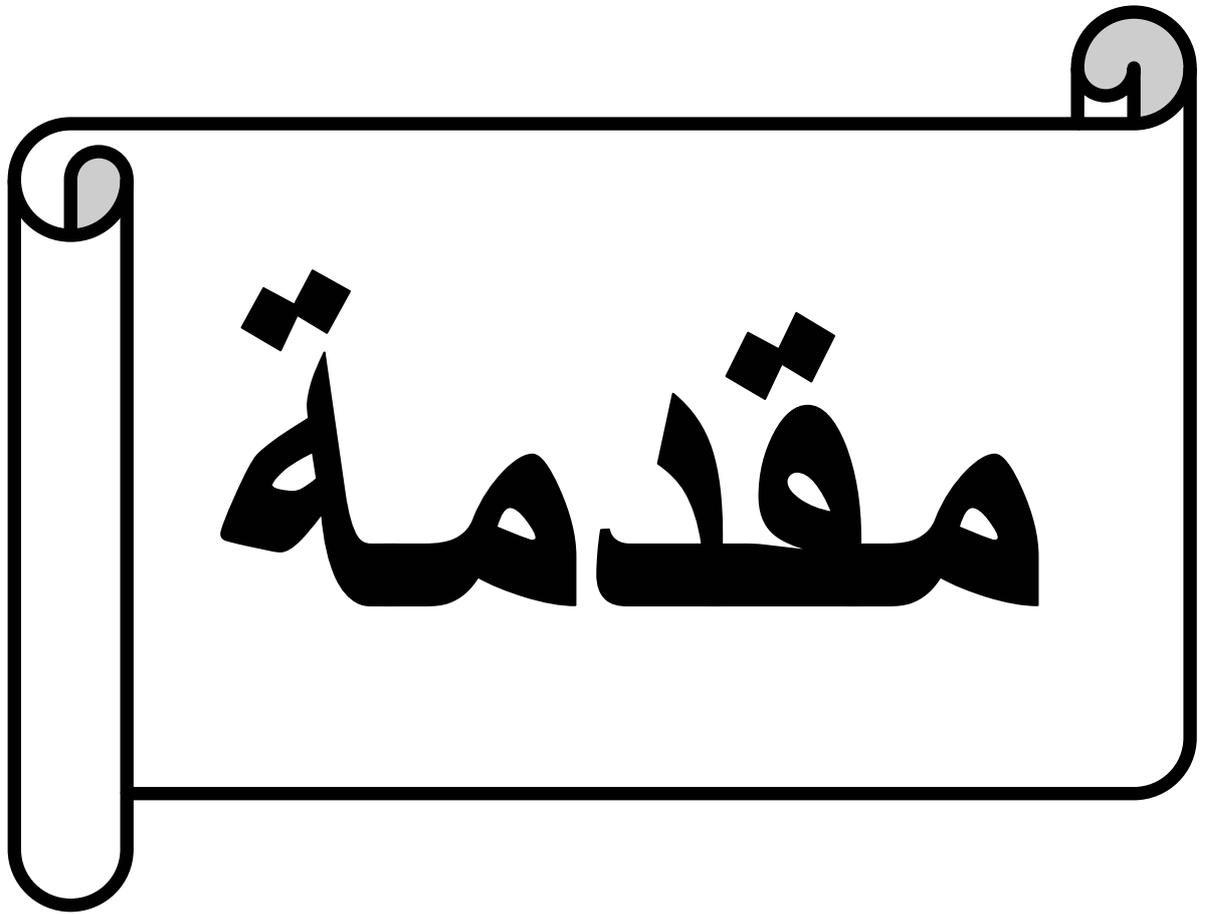
تهدف هذه الدراسة إلى معرفة دور الإدارة الجزائرية في ضبط ظاهرة البناءات الفوضوية والحد منها ومدى مساهمتها في محاربة انتشار هذه الظاهرة، وكذا إبراز دورها في المحافظة على الجانب الجمالي العمراني وضبطه و حماية البيئة منها، كونها هيئات و أجهزة إدارية رقابية منحها المشرع مجموعة من الآليات القانونية، التي تمارس من خلالها عملية الرقابة، وكما لها صلاحيات واسعة تتمثل في إعداد المخططات العمرانية وتسليم الرخص والشهادات العمرانية، وصولا إلى مراقبة و معاينة أشغال التهيئة والتعمير، بغية الوصول إلى نظام عمراني منظم.

**الكلمات المفتاحية:** البناءات الفوضوية – الأجهزة الإدارية الرقابية – المخططات العمرانية – الرخص – الشهادات العمرانية.

### **Abstract :**

This study aims to know the role of Algerian administration in adjust the anarchist building phenomenon and limit it And the extend of it's contribution to combating the spread of this phenomenon ,and highlight it's role in the province of the beautiful side of urbanization And adjust it and protecting the environment from it ,being an organizations And administrative equipment control the legislator gave it a set of legal mechanism which the control process is exercised through it And also it have wide powers represented in the preparation of the plans of urbanism and the delivery of licenses And building certificates ,down to the control and preview of Construction and reconstruction works With a view to reaching an orderly urban system .

**Key words:** the anarchist building, administrative equipment control, plans of urbanism, licenses, building certificates.



مقدمة

من بين أهم طموحات الإنسان المأوى الذي يعتبر أهم ضروريات الحياة، و في سبيل ذلك يبذل الفرد جميع مجهوداته و مدخراته لتوفيره، غير أن أزمة السكن المنتشرة في مجتمعنا تجعل الفرد يلجأ إلى الطرق غير القانونية لتحقيق ذلك، و المتمثلة في البناءات الفوضوية، و التي يتم فيها تغليب المصلحة الشخصية على المصلحة العامة العمرانية، و هذا ما يؤدي إلى الاختلال بالطابع العمراني للمدينة، و من جانب آخر فإن العمران يعد وجه الدولة و حضارتها، و قد شهدت الجزائر ولازالت تشهد زيادة مستمرة وكبيرة في معدلات النمو الحضري وذلك بسبب التحولات الاقتصادية و الاجتماعية التي تمر بها ، بداية من مرحلة الاستعمار و التي كانت تشهد نموا سكانيا بطيئا بسبب الحروب، مرورا بمرحلة الاستقلال و التي شهدت نموا سكانيا كبير و ذلك راجع إلى الزيادة في النمو الديموغرافي، كما ساهمت الهجرة الداخلية ( الهجرة من الريف إلى المدينة ) فالانتشار الرهيب للبناءات الفوضوية، خاصة في مرحلة العشرينية السوداء التي مرت بها الجزائر خوفا على الأرواح و الممتلكات، و كذلك بحثنا عن العمل و الاستقرار و مستوى معيشي أفضل.

و نظرا لما لهذه الظاهرة(البناءات الفوضوية) من تأثيرات سلبية على البيئة العمرانية و على التراث المعماري فإن الدولة الجزائرية تسعى جاهدة نحو البحث عن وسيلة للحد من هذه المشكلة بكل أنواعها، و ما يصاحبها من أخطار نتيجة عدم التقيد بمقتضيات قانون التعمير والذي يهدف إلى حماية الأرواح و الممتلكات ، و كذلك من خلال تسير حركة البناء و تشيد المدن وفقا لقواعد مضبوطة وذلك من أجل ضمان صلاحيتها من الناحية الفنية والصحية وكذلك سلامتها من الناحية الهندسية، كما تعدّ نوعية البناءات و شكلها وإدماجها في المحيط، و احترام المناظر الطبيعية والحضرية و حماية التراث الثقافي و التاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على السواء.

و عليه فإن الوسيلة التي اهتدى إليها التشريع الجزائري للحفاظ على الجانب الجمالي العمراني و حماية البيئة تكمن في تقييد أشغال البناء بقواعد التهيئة والتعمير، و عليه أيضا فإن أي عملية بناء سواء كانت في محيط عمراني جديد و التي يجب أن تستجيب لمجموعة من المقاييس و القواعد التقنية المحددة من قبل المشرع، أو توسع بإنشاء تجمعات سكنية جديدة و التي يجب أن تكون وفقا لمخططات تقنية قانونية و المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذا مخطط شغل الأراضي، أو أي بناء كان لا يتم إلا بعد الموافقة من السلطات المختصة وذلك

بالحصول على الرخصة أو الشهادة المطلوبة قانونا من السلطات المختصة و المتمثلة في: شهادة التعمير، رخصة البناء رخصة التجزئة ، شهادة المطابقة، رخصة الهدم ، شهادة التقسيم .

و تكمن أهمية موضوع البناء الفوضوية في كونه يعتبر من أهم مواضيع الساعة التي هي محل اهتمام التشريع والإدارة، و يبرز أهم الأسباب التي أدت إلى انتشار و تفشي هذه الظاهرة، و كما أنه يساهم في التعرف على دور الآليات القانونية و الوسائل الرقابية لعملية البناء في الحد من هذه الظاهرة ، و ذلك عن طريق وضع إستراتيجية مضبوطة لعملية البناء، إضافة إلى هذا كله فإن هذه الدراسة تكتسي أهمية بالغة لكونها تكشف حق الإدارة في القيام ببعض الأعمال دون اللجوء إلى سلطة القضاء، مثل هدم البنايات التي تمت دون رخصة للبناء، كما يجب أن تتوافق عملية البناء مع القواعد الهندسية والمعمارية والقانونية المطلوبة للمحافظة على المظهر الجمالي للمدن وحماية الأراضي الفلاحية و أيضا البيئة، وبالرغم من الترسنة التشريعية التي تم وضعها إلا أن ظاهرة البناء الفوضوي تسير بوتيرة متسارعة وأصبحت تعني حتى القطاع العام بعد أن كانت فقط في القطاع الخاص. أما عن أسباب اختيارنا لهذا الموضوع فإنها تعود أساسا إلى: أسباب ذاتية و التي تتمثل في ارتباطه بمجال تخصصنا وهو القانون الإداري، و أيضا بحكم أننا نشتغل بمجال له علاقة وطيدة واتصال مهم ويومي بالقانون الإداري لل عمران بصفة عامة وبظاهرة البناء الفوضوي بصفة خاصة. وإلى رغبتنا في البحث في هذا الموضوع، و أسباب موضوعية وهي أن ظاهرة البناء الفوضوي تعد من الظواهر المهمة التي نظمها قوانين التهيئة والتعمير من حيث التحديد والتأصيل وسبل الوقاية منها واليات مكافحتها ودور الإدارة الجزائرية في الحد منها، و كذا إلى معرفة الأسباب التي أدت إلى تفشي هذه الظاهرة.

و تتمثل أهداف الدراسة في أن ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر تعتبر من أهم قضايا الساعة التي هي محل اهتمام التشريع والإدارة بصفة عامة، كما هي محل اهتمام المواطنين أيضا، ذلك إن ظاهرة البناء الفوضوي تجمع بين أنها آفة اجتماعية عمرانية تؤدي إلى تشوهات بالإحياء الحضرية من جهة وجريمة يعاقب عليها القانون بجزاءات ردية عقابية وجزاءات مدنية وأخرى إدارية من جهة أخرى، كما تتمثل أهداف هذا الموضوع في:

- معرفة الأسباب التي أدت إلى انتشار ظاهرة البناء الفوضوية و الآثار المترتبة عنها.
- التعرف على القواعد العامة لتهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، و إعطاء مفهوم للأدوات و الرخص و الشهادات الخاصة بالتهيئة و التعمير.

- إبراز دور الجهات المختصة في مراقبة عمليات البناء وفق سياسة التهيئة والتعمير ومدى فعاليتها في الحد من البناءات الفوضوية.

أما عن الدراسات السابقة فإننا نجد انه تم التطرق إلى هذا الموضوع من خلال دراسات مختلفة كل واحدة منها تناولت الموضوع من زاوية مختلفة سواء من الناحية القانونية او من الناحية التقنية في مجال الهندسة والتعمير فمن الدراسات السابقة نجد رسالة ماجستير بعنوان: ( الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ) للطلاب تكواشت كمال، مذكرة دكتوراه بعنوان ( التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه ) ل: لعويجي عبد الله، و كذا مذكرة ماجستير بعنوان (البناء الفوضوي و مشكلة التنمية العمرانية (دراسة ميدانية لمدينة باتنة، حي أولاد بشينة نموذجاً): فوزي مشنان، وما يميز دراستنا هاته عن الدراسات السابقة هو إبراز دور الإدارة الجزائرية في ضبط ظاهرة البناءات الفوضوية من خلال أدوات التهيئة و التعمير و كذا الرخص و الشهادات العمرانية. من خلال ما سبق ذكره يمكننا أن نثير الإشكالية التالية:

### ما مدى فعالية النظام القانوني للإدارة الجزائرية في ضبط ظاهرة البناءات الفوضوية؟

و من أجل دراسة هذا الموضوع و بغية الوصول إلى الإجابة عن الإشكالية فقد استخدمنا منهجين هما: المنهج الوصفي الذي اعتمدنا عليه في وصف وتشخيص ظاهرة البناء الفوضوي من خلال تحديد معالمها والبحث في أسبابها وأثارها باعتبارها ظاهرة متميزة عن باقي الظواهر العمرانية. والمنهج التحليلي وذلك بالبحث في التأصيل التشريعي لظاهرة البناء الفوضوي وتحليل مجمل النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالبناء الفوضوي والتطرق إلى مدى نجاعة هذه النصوص في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي.

و من أجل تحقيق هذا قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى فصلين، حيث تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية و الذي تناولنا فيه مبحثين المبحث الأول تضمن مفهوم البناء الفوضوي، و المبحث الثاني فتضمن أسباب البناء الفوضوي و الآثار المترتبة عنه، أما الفصل الثاني و المعنون بالآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر، و الذي تضمن مبحثين حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى الرقابة الإدارية من خلال المخططات العمرانية و بواسطة الوسائل السابقة لعملية البناء، و المبحث الثاني تطرقنا فيه إلى الرقابة الإدارية من خلال الوسائل اللاحقة لعملية البناء و من خلال المعاينات الميدانية.

## الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

يعتبر العقار المبني من أولى الاهتمامات في مجال الملكية سواء الخاصة أو العامة، نظرا لأهمية العقار في تحقيق النمو و الازدهار للمجتمع فإن المنازعات حوله تكثر و تتعدد خاصة إذا كانت الأحكام القانونية التي تضبطه غير دقيقة في عدة نصوص كما هو الحال بالنسبة للجزائر، كما أن العمران هو وجه الدولة، و للتصدي لظاهرة استمرار تفشي البناءات والفوضوية التي تشوه المظهر الجمالي للمدينة يجب علينا أولا التطرق إلى معرفة مفهوم البناءات الفوضوية وذلك من خلال تعريفها وإبراز خصائصها و أشكالها وهذا ما سنتطرق إليه في المبحث الأول من هذا الفصل، أما المبحث الثاني فسنعرضه إلى أسباب هذه الظاهرة والآثار المترتبة على انتشارها.

### المبحث الأول: مفهوم البناء الفوضوي

إن مشكلة البناء الفوضوي في الجزائر أدت إلى ظهور عدة مشاكل التي تسببت في تشويه المظهر الجمالي لعمران المدينة، فبصدور القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري<sup>1</sup>، الذي جعل سند الملكية وثيقة لا يمكن تجنبها من أجل منح رخصة البناء و المعاملات، شرط مبرر لإقامة إطار شرعي لهذا النوع من العمليات<sup>2</sup>، د جاء القانون رقم 90-29 المؤرخ في 11 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير<sup>3</sup> و الذي تم تعديله بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004<sup>4</sup>، بأحكام جديدة و عقوبات صارمة تهدف إلى التصدي لظاهرة استمرار تفشي البناءات غير القانونية<sup>5</sup>، كما يعد مصطلح البناء الفوضوي من المصطلحات الحديثة والأكثر شيوعا بالرغم من تعدد تسمياته<sup>6</sup>، و سنتطرق إلى مفهوم ظاهرة البناء الفوضوي وضبط تعريفه من خلال المطلب الأول من هذا المبحث أما المطلب الثاني فقد خصصناه إلى دراسة خصائص وأشكال البناء الفوضوي.

<sup>1</sup> - قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 52، صادر في 1990، ص 1560، مُعدّل و مُتَمَم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55 الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995، ص 11.

<sup>2</sup> - عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، العقار، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2006، ص 94.

<sup>3</sup> - قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، عدد 52 صادر في سنة 1990، ص 1652، مُعدّل و مُتَمَم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، ج ر، عدد 51، صادر في 2004، ص 4.

<sup>4</sup> - قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، الذي يعدل و يتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، عدد 51، صادر في 2004، ص 4.

<sup>5</sup> - إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 18.

<sup>6</sup> - من تسمياته: التعمير غير القانوني، البناءات غير القانونية (غير الشرعية)، الأحياء القصدية، العمران غير المخطط.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### المطلب الأول: تعريف البناء الفوضوي

تعددت مفاهيم البناء الفوضوي و اختلفت من مختص لآخر، لكن جميعهم اتفقوا على أن البناء الفوضوي هو كل بناء خرق القانون الخاص بالعمران و السكن و ارتكب إحدى المخالفتين<sup>1</sup>:

- مخالفة قانونية عقارية : و تتمثل في غموض ملكية الأرض التي تم عليها البناء، و التي تكون إما من دون أي عقد ملكية أو عقد عرفي.

- مخالفة تقنية : و المتمثلة في انعدام رخصة البناء و المخططات الهندسية .

و لتعريف البناء الفوضوي بشكل محدد وإحاطة أفضل وأشمل سنتطرق إلى تعريفه على مستوى المعاجم و من الناحية الفقهية ( الفرع الأول ) و إلى تعريفه من الناحية القانونية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تعريف المعاجم و الفقهاء للبناء الفوضوي

على أساس أن ظاهرة البناء الفوضوي هي ظاهرة معقدة و متعددة الجوانب السياسية و القانونية و

الاجتماعية و التقنية، نقوم بتعريفه على مستوى المعاجم (أولاً) و لدى فقهاء علم الاجتماع و الجغرافيا (ثانياً).

#### أولاً: تعريف المعاجم:

ورد التعريف الأول بالموسوعة الكبيرة "لاروس" La rousse، و الذي جاء كالتالي: " أن تسمية البناء

القصديري هي تسمية خاصة بنمط معين من البناءات تتواجد في أحياء حضرية للكثير من المدن المهمة بشمال

إفريقيا فهي عبارة عن أكواخ أنجزت بمواد مسترجعة، بالأخص منها المعدنية المتأتية من الهياكل القديمة ( les

bidons)، و هذه الأكواخ تتكدس في تجمعات سكنية تضم سكان بدو نازحين من الريف بفعل البطالة و

الجماعة و يتربون فرصة عمل فالمدينة"<sup>2</sup>.

وإذا ما أسقطن هذا التعريف على الجزائر نقول بأن أهم أسباب البناءات القصديرية في الجزائر هو الوضع

الأمني في العشرية السوداء، و الذي دفع بقاطني الأرياف إلى الهرب إلى المدينة، و تشييد بنايات قصديرية تأويهم

خوفا على حياتهم لا بسبب الجماعة و البطالة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - حمود نعيمة، ظاهرة البناء الفوضوي بالجزائر: حالة حي بن تليس و حي النخيل بمدينة قسنطينة، عدد 43، قسم التسيير و التقنيات الحضرية،

معهد التسيير و التقنيات الحضرية، علوم و تكنولوجيا D، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة1، الجزائر، جوان 2016، ص:22.

<sup>2</sup>-Dictionnaire encyclopédique , Grand usuel Larousse en 5 volumes, 7904 pages, édition mise a jour au 30 juin 1986, Larousse-Bordas, 1997, France., p. 123

<sup>3</sup> - لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016-2017، ص9.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

ثانيا: التعريفات الفقهية:

لتعريف البناء الفوضوي من الناحية الفقهية سنستعين بالتعريفات التي وضعها فقهاء علم الاجتماع

والجغرافيا فقد عرفه **Pierre george** بقوله: " أن هذا الاسم قد استعمله الباحثون لتمييز السكن الفوضوي الذي وجد نتيجة تكديس السكان في المدن الكبرى التابعة للبلدان الأقل نموا، فهؤلاء السكان ليست لهم موارد رزق جاؤوا من الضواحي واحتلوا مجالا لا يستهان به من المدينة، وغالبا ما يكون هذا المجال عبارة عن مناطق معرضة للفيضانات أو أنها عبارة عن منحدرات، وقد بنيت هذه المباني بمواد تحصلوا عليها مجانا من أماكن القمامة أو الموائى أو أماكن التخزين، وهي عبارة عن صفائح من القصدير أو القش وتفتقر تماما إلى أبسط الشروط الصحية كما تعكس صورة حقيقة عن فقر المساكن الريفية التي جاؤوا منها"<sup>1</sup>.

كما عرف **Gerard balaichar** السكن الفوضوي بأنه: " الفرنسيين قد عرفوا السكن الفوضوي في شمال إفريقيا، لأن معظم المدن الكبرى في هذا الشمال محاطة بأحزمة من السكن الفوضوي، وأنه ظاهرة يتميز بها شمال إفريقيا، و أن هذا النوع من السكن وجد لغياب الدخل الفردي الكافي ، وأن الاستثمارات قد سخرت لقطاعات أخرى على حساب السكن.

و أن ظاهرة السكن الفوضوي قد ولدت مع تركيز السكان في التجمعات الحضرية لهؤلاء السكان الذين ليس لهم عمل دخل أو إمكانية الحصول على السكن، وقد جاؤوا في هيئة جماعات بسبب غياب فرص العمل في أريافهم، فلا أرض يفلحونها، جاؤوا إلى المدينة و الأمل يحدوهم عليهم يجدون عمل.

و أن السكن الفوضوي يتميز بعدم كفاية نوعية البناء و غياب تام للتهيئة من ماء و تصريف و إضاءة و تعبيد طرق ، وأن البناء الفوضوي قد تحقق وهو مخالف تماما للقوانين وفي ملكيات بدون موافقة أصحابها."<sup>2</sup> و عرفه **بلعادي ابراهيم**: " أن أصل نشأة تسمية الأحياء القصديرية يعود إلى حقبة الاحتلال الفرنسي للمغرب الأقصى، والتي تعبر عن مجموع السكنات التي تشكل أحياء قائمة بذاتها"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - هو باحث فرنسي مختص في علم الجغرافيا ، له كتابات حول توسيع العمراني بمدن دول المغرب العربي والمزيد من المعلومات بشأن هذا الكاتب راجع : الصادق مزهود. أزمة السكن في ضوء المجال الحضري ، دار النور ، الجزائر ، 1995 ص 62 وما بعدها.

<sup>2</sup> - باحث فرنسي مختص في علم الاجتماع الحضري ، نشر العديد من المقالات حول ظاهرة التحضر وما صاحبها من تشوهات عمرانية بدول العالم الثالث ، أنظر الصادق مزهود المرجع السابق الذكر ص 63 وما بعدها.

<sup>3</sup> - براهيم بلعادي : هو دكتور في علم الاجتماع بالمركز الجامعي قالمة ، الجزائر.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

أما بالنسبة للكاتب فاروق بن عطية<sup>1</sup> عرفه بأنه: " الحي الفوضوي هو ذلك الحي المعزول في ضواحي المدن الكبرى، أقيم فوق أرضية اختيرت خصيصا على أساس التخفي وعدم الظهور، وليس على أساس امتيازاتها العمرانية، يتشكل هذا الحي من سكنات هشة أو "برارك" منحزة من لوائح خشبية وصفائح حديدية، محرومة من مياه الشرب والكهرباء غاز المدينة ، الصرف الصحي والطرق المعبدة ولا تتواجد في دائرة التسيير أو اهتمامات الجماعات المحلية".<sup>2</sup>

من خلال هذا التعريف يتضح لنا أنه تم التطرق إلى عدة مسائل متعلقة بظاهرة البناء الفوضوي أهمها: الموقع الجغرافي للأحياء، الطبيعة القانونية للبناء (البناء الهش) التجهيزات الجماعية (الحرمان من أدنى منافع الحياة)، اهتمام البلدية بمشاريع توجه إلى الأحياء المخططة دون الأحياء القصدية. تطرقت إليه بوراس شهر زاد بأنه: " هو كل بناء يتم خارج الإطار القانوني الخاص بالبناء و التعمير و يمس جانبين هما، المخالفة القانونية العقارية و المخالفة التقنية".<sup>3</sup>

كما عرفه عبد الفتاح وهيبة: " إن سكان هذه العشش هم الوافدون الذين لازالوا يقفون على أبواب المدن، هم البؤساء الذين لفضهم الريف و انغلقت دوهم أبواب المدن... تنتشر في دول أمريكا اللاتينية و منطقة الشرق آسيا... و تقوم حول مدينة الجزائر حلقة هائلة من العشش تلامس في كثير من المواضع، المدافن".<sup>4</sup> و لتعريف عام لهذه الظاهرة: البناء الفوضوي (العمران غير المخطط): "هو عبارة عن مناطق سكنية جمعت بأطراف المدينة و أنشأت من طرف سكان ذوي خلفيات اجتماعية و ثقافية متباينة تفتقر عموما إلى مخطط حضري رئيسي و تتميز بالازدحام الشديد في المباني و السكان و تدهور الأوضاع الصحية العامة".<sup>5</sup>

### الفرع الثاني: التعريف القانوني

يمكن استخلاص تعريف قانوني للبناء الفوضوي، من خلال التعمق في الأحكام الواردة في القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير الجزائري (قانون رقم 90-29) كالتالي: " هو عدم الالتزام بالقواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير، سواء تعلق الأمر بتشييد بناية دون احترام الرخص و الشهادات العمرانية، أو بعدم مراعاة المخطط

<sup>1</sup> - Farouk Benatia , agrégat ou cité ,S N E D , Algérie 1980, p.77.

<sup>2</sup> - كشكش نورة، الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة ماستر ، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2014/2013، ص 8.

<sup>3</sup> - لعويجي عبد الله ، مرجع سابق، ص 12.

<sup>4</sup> - عبد الفتاح وهيبة، في جغرافية العمران، دار النهضة العربية، بيروت، 1980، ص 144.

<sup>5</sup> - مشنان فوزي، البناء الفوضوي و مشكلة التنمية العمرانية (دراسة ميدانية لمدينة باتنة، حي أولاد بشينة نموذجاً)، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير، تخصص علم إجتماع حضري، قسم علم الاجتماع و الديمغرافيا، جامعة منتوري قسنطينة، 2008-2009، ص 66.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، أو حتى الاعتداء على أراضي الغير التي قد تكون تابعة للأملاك الوطنية، أو الأملاك الخاصة، وكذا الأملاك الوقفية"<sup>1</sup>.

عرف أيضا بأنه: "إنجاز أعمال البناء و التشييد دون مراعاة الأحكام القانونية التي تنظم العمران، سواء بعدم الحصول على الرخص و الشهادات العمرانية، أو بإنجاز أعمال مخالفة لمقتضاها"<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: خصائص وأشكال البناء الفوضوي

في هذا المطلب سنقوم بدراسة الخصائص التي يتميز بها البناء الفوضوي وذلك في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فسنستطرق فيه إلى إبراز أشكال وصور هذه الظاهرة.

### الفرع الأول: خصائص البناء الفوضوي

تتصف البناءات الفوضوية بعدة خصائص تميزها عن الأنماط الأخرى من البناءات ، والتي تؤثر في دراسة و إعداد مختلف مخططات التهيئة و التعمير و شغل الأراضي ، و من خلال هذه الخصائص يمكن تحديد إمكانية تسوية ومطابقة البناءات، وإدماجها ضمن الشبكة الحضرية للمدينة من عدمه، وتحدد هذه الخصائص من خلال الإطار المبني للبناءة و الإطار غير المبني للبناءة.<sup>3</sup>

### أولاً: الإطار المبني للبناءة

تتميز البناءات الفوضوية عن غيرها من البناءات ، وذلك بسبب عدم احترام القوانين المتعلقة بالعمران، وانعدام التخطيط لهذه البناءات وبرمجتها مسبقاً، و يرجع سببه في حرية أفراد المجتمعات في تصميم هذه البناءات (كل حسب ذوقه، الإمكانيات المادية لكل فرد تختلف من شخص لآخر)، ما يؤدي إلى الاختلاف في المساكن سواء ما يتعلق بالمواصفات الخارجية للبناءة أو الداخلية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - إدري رامي، إحدادن صونيا، تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08، مذكرة شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014/2015، ص 16.

<sup>2</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 14.

<sup>3</sup> - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، 2008، ص 24.

<sup>4</sup> - لعويجي عبد الله، نفس المرجع ، ص 39.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### 1- المواصفات الخارجية للبناء:

تظهر هذه المواصفات بتحديد المظهر و الشكل الهندسي الذي يتميز به البناء الفوضوي (نمط البناء) من جهة و من جهة أخرى تحديد المادة المستعملة في عملية البناء.

أ- نمط البناء: و يكون في المظهر العام أو الشكل الهندسي الذي يتميز به هذا السكن (البناء الفوضوي) ، و هو المسكن الفردي ذو الطابق الأرضي، بحيث يكون مهندسة معمارية بسيطة و عدم التنظيم في توزيعها و تداخلها.<sup>1</sup>

كما تعكس البناء القدرة المالية و الاقتصادية لصاحبها، و أن الاختلاف في المظهر الخارجي للمساكن الفوضوية دليل على أنها جاءت مخالفة لقوانين البناء و التعمير، ويرجع أيضا إلى عدم حصول هؤلاء السكان على رخصة بناء المطلوبة و الإلزامية قانونا، و هو ما يجعلهم غير مهتمين بالناحية الجمالية للسكن، و حتى في حالة حصولهم على رخصة البناء فإن أغلب الأشغال لا تكون بالضرورة مطابقة لمقتضيات الرخصة المسلمة، لسببين أساسيين ضعف الرقابة الإدارية أثناء أشغال البناء، و كذا تعااضي صاحب الأشغال عن استخراج شهادة المطابقة، التي تثبت أن أشغال البناء كانت وفق مقتضيات رخصة البناء المسلمة.<sup>2</sup>

ب- مواد البناء المستعملة: و يكون غالبا بالاعتماد على الإمكانيات الجاهزة للاستعمال، و على مواد البناء الأكثر وفرة في السوق و المنخفضة من حيث السعر، كما تجدر الإشارة إلى أن المواد المستعملة في عملية البناء تختلف من حيث تشكّلها، فمواد بناء السقف تتشكل من صفائح الحديد المموجة أو من بقايا الهياكل القصدية المسترجعة، أو من مادة (الترنيت) و أما مواد بناء الجدران تتشكل أساسا من مواد بناء تقليدية (الطوب، الخشب المضغوط).<sup>3</sup>

مع العلم أنه ليست كل مواد البناء المستعملة في البناءات الفوضوية هي مواد مسترجعة، أو مواد سيئة النوعية، بحيث توجد مساكن و بنايات و حتى أحياء فوضوية غير مخططة و لكنها مشيدة بمواد بناء راقية و ذات نوعية جيدة، و تمثل بذلك أحياء لها طابع معماري و عمران عام نستطيع تمييزه، و به أنماط معمارية واضحة

<sup>1</sup> - جفافة غريبة، الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2014، ص 19.

<sup>2</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 40.

<sup>3</sup> - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 24.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

تنتمي لعدة مدارس، سواء التقليدية أو الحديثة، وسميت بأسماء مختلفة و متعددة كالأحياء الانتقالية أو الأحياء العفوية أو الأحياء غير القانونية.<sup>1</sup>

### 2- المواصفات الداخلية للبنية:

تعتبر الوظيفة السكنية من أهم مقومات الاستقرار و الأمان الاجتماعي، من هذا المنطلق يسعى الأفراد لامتلاك سكن يؤويهم، فالأحياء السكنية غير المخططة تعرف كثافة سكانية عالية، و هذا لتجمع أكثر من أسرة واحدة في مسكن واحد، و بذلك تكون معدلات شغل المسكن و حتى معدلات شغل الغرف عالية على ما هو معمول به، إذ أن عوامل الكثافة و الاكتظاظ في السكن و الغرفة، يعد كمؤشرات هامة لاستقرار الحي، و مدى قابليته للإدماج و التطور، و يتم ضبط هذه المواصفات من خلال تحديد معدل شغل البنية و التجهيزات الداخلية للبنية.<sup>2</sup>

أ- **معدل شغل البنية:** تتميز بنايات الأحياء الفوضوية بأنها متقاربة و مكتظة بالسكان، و هذا عكس ما هو عليه الحال بالنسبة للأحياء النظامية،<sup>3</sup> كما تعرف مساكن الأحياء الفوضوية على أنها صغيرة جدا تنعدم فيها أبسط الشروط الصحية من التهوية و التشميس.<sup>4</sup> و يظهر معدل شغل البنية من خلال:

**1- معدل شغل مسكن:** هو معدل يعبر بصورة عامة عن مدى اكتظاظ و شدة تراحم المساكن بالأشخاص، بحيث أن معدل شغل المسكن المحدد وطنيا بالنسبة للمساكن المتواجدة بالأحياء المنظمة هو 06 أفراد للمسكن الواحد، بينما معدل شغل المسكن بالأحياء الفوضوية يتجاوز هذه النسبة بكثير و هذا راجع للأسباب التالية :

- وجود عدة عائلات بالمسكن الواحد.

- ارتفاع في عدد الولادات يقابله انخفاض في عدد الوفيات.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 42.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص 42.

<sup>3</sup> - جفافة غربية، مرجع سابق، ص 20.

<sup>4</sup> - Maouia Saidouni, Élément d'introduction a L'urbanisme, casabah édition, Algérie, - 2000,p92.

<sup>5</sup> - لعويجي عبد الله، نفس المرجع، ص 43.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

**2- معدل شغل الغرفة:** يكون بإعطاء صورة واضحة عن الظروف الحقيقية لحياة سكان الأحياء الفوضوية مقارنة بسكان الأحياء المنظمة، و التي معدل شغل الغرفة بها وطنيا يقدر بـ: 2.8 شخص للغرفة الواحدة، و هو مالا يوجد في الأحياء الفوضوية، أما عن معدل شغل الغرفة في البناء الفوضوي فيفوق ذلك بكثير بسبب قلة مساحة الغرف و كذا تواجد عدد كبير من الأفراد في الأسرة الواحدة ، وفي بعض الأحيان أكثر من أسرة في مسكن واحد تتراوح عدد غرفه من غرفتين إلى ثلاث غرف.<sup>1</sup>

**ب- التجهيزات الداخلية للمسكن<sup>2</sup>:** و يتعلق هذا الجانب بالمكونات الداخلية للمسكن، بحيث يوضح لنا درجة تجهيز المساكن بالمطابخ و المراحيض و الحمامات، و نعني بها الحالة الداخلية للمسكن الفوضوي أو الوضعية التي يعيش فيها سكان الأحياء الفوضوية، و تتميز هذه الأحياء عموما بـ:

- الانعدام التام للحمامات في جميع سكنات الأحياء الفوضوية، إذ يستعمل عادة أحد الغرف لأداء هذه الوظيفة.

- قلة المراحيض و عدم ربطها بقنوات الصرف الصحي، واستعمال الحفر التي غالبا ما تكون قريبة من المسكن، ما يؤدي إلى انتشار الروائح الكريهة و ظهور المياه القادرة على سطح الأرض بين المساكن، و هذا ما ينجم عنه انتشار الأمراض بين سكان الحي.

- قلة المطابخ إذ أن هناك نسبة قليلة جدا من المساكن التي لها مطبخ، و أغلبية المساكن تستعمل إحدى غرف النوم كالمطبخ في النهار، و المساكن التي بها مطابخ فأغلبيتها ل تتوفر على الشروط الصحية كالتهووية.

**ثانيا: الإطار غير المبني للبنية:**

يتمثل الإطار غير المبني للبنية في محيط البنية، إذ أن البنية تتكون من جانبيين، الأول مبني و الآخر غير مبني (محيط البنية) و الذي بدوره يتشكل و يتكون من مجموعة من الشبكات و كذا التجهيزات الخدماتية.<sup>3</sup>

### 1- الشبكات:

تعد دراسة الشبكات نقطة جد مهمة في الدراسة العمرانية، إذ أن لها دوراً هاماً في جلب الراحة و الاستقرار لسكان الحي لكونها أحد العناصر المهمة في إنعاش الحي ، كما أنها تعد مؤشر جيد لمعرفة الحالة الصحية و الوضعية الاجتماعية للسكان، و تتفرع هذه الشبكات إلى: شبكات الطرق، مياه الشرب، مياه الصرف

<sup>1</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 43.

<sup>2</sup> - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 25.

<sup>3</sup> - جفافة غريبة، مرجع سابق، ص 21.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

الصحي، الكهرباء، الغاز الطبيعي، الهاتف و الإنارة العمومية<sup>1</sup> وتكون حالة هذه الشبكات في الأحياء الفوضوية متدهورة و شبه منعدمة.

### 2- التجهيزات الخدمائية:

تساهم التجهيزات بشكل كبير وملموس في رفع مستوى المعيشة ل فرد والمجتمع، وذلك من خلال توفير الحاجيات والمتطلبات الضرورية للحياة، كما تعتبر جزءا لا يتجزأ من المجال العمراني، وهي تنفرد إلى : الخدمات الصحية و الخدمات التجارية، و الخدمات الإدارية و كذا الخدمات التعليمية<sup>2</sup>، إذ ما يميز الأحياء الفوضوية و غير المخططة هو انعدام المرافق الصحية و التعليمية، و كذا انعدام و عدم وجود جل التجهيزات الخدمائية.

### الفرع الثاني: أشكال و صور البناء الفوضوي

في هذا الفرع سنقوم بشرح مختلف صور البناء الفوضوي المتعددة بتعدد المخالفات و مراحل البناء، و لتوضيح هذه المسألة سنتطرق الى:

#### أولا: عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يكمن التعدي على أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في مجموعة البناءات الفوضوية التي أنجزت بطريقة مخافة لقواعده و أحكامه مثل تغيير موقع المشروع أو البناية عن المكان المحدد، و كذا الإخلال بالارتفاعات التي يحددها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و التي تهدف للحفاظ على أمن و سلامة البناء<sup>3</sup> و التي سنقوم بتوضيحها كالتالي:

#### 1 - تغيير موقع المشروع:

تتمثل هذه الصـورة في عدم التقيد بمـا جـاء في مخطط الموقع لم شروع المراد انجازه "plan de situation" ، وذلك بنقل وتحويل وعاء البناية إلى مكان آخر من المجال الإقليمي وهذا يتناقض مع مخطط المشروع، وأن لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة، فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية ( الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية...)، التي تعد من الأراضي غير القابلة للتعمير "ZNU"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق ، ص 45-46-47.

<sup>2</sup> - جفافة غربية، مرجع سابق ، ص 22.

<sup>3</sup> - لعويجي عبد الله، نفس المرجع ص 56.

<sup>4</sup> - جفافة غربية، نفس المرجع ، ص 23.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

2- الإخلال بالارتفاقات: وتنقسم إلى ارتفاقات عامة و أخرى خاصة.

أ -الارتفاقات العامة: و تنقسم بدورها إلى ارتفاقات صناعية و ارتفاقات طبيعية.

1-ارتفاقات صناعية: وتتجسد أساسا في الأراضي المخصصة لممر قنوت الغاز الطبيعي، وقنوت المياه الصالحة للشرب وقنوت صرف المياه القذرة وشبكات الكهرباء ، و للتوضيح أكثر فإنه لا يجب البناء على جانبي الأسلاك الكهربائية ذات الضغط المتوسط، و كذا احترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز و البنايات المجاورة، كما أنه لا يجوز تشييد أي بناية أو إقامة أي عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاقات الجوية.<sup>1</sup>

2- الارتفاقات الطبيعية: هي الأراضي التي يمنع في ها البناء بأي شكل ونوع كان، ويعتبرها المخطط التوجيهي للهئية والتعمير من المناطق غير القابلة للبناء سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه، و تواجد هذه الارتفاقات في صورة منحدرات كبيرة تكون أراضيها مهددة بخطر الانزلاقات، أو في حواف الأودية تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات...<sup>2</sup>

ب - الارتفاقات الخاصة : هي كل الارتفاقات المنصوص عليه ا في القانون المدني<sup>3</sup> من المادة 867 إلى غاية المادة 881 مره، والتي تشكل قيود تلحق بحق الملكية والمنصوص عليه ا في المواد 690 إلى غاية المادة 712 من نفس القانون، والتي نص على إجبارية المالك في مراعاة استعمال حقهما تقصد به التشريعات الجاري العمل بها والمتعلقة بالمصلحة العامة و كذا المصلحة الخاصة، و أن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور و حق المطل و حق المسير...<sup>4</sup>

ثانيا : عدم احترام مخطط شغل الأراضي

تخلف صور عدم احترام مخططات شغل الأراضي بالبناء الفوضوي باختلاف ا لإطار الذي تمت في المخالفة، فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني وأخرى تتم على مستوى الإطار المبني.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 30.

<sup>2</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق ، ص 58.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني.

<sup>4</sup> - لعويجي عبد الله، نفس المرجع ، ص 58.

<sup>5</sup> - تكواشت كمال، نفس المرجع، 31.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### 1 - تجاوزات الإطار غير المبني:

تأخذ صور التواجد المستمر للأحياء الفوضوية وصورة الاستيلاء على المساحات الحرة والربط السيئ لشبكات الهيئة.<sup>1</sup>

### 2 - تجاوزات الإطار المبني:

تتلوهر مخالفات البناء الفوضوي طبقاً لم عالم و المقاييس المحددة من قبل مخطط شغل الأراضي، في التشوهات التي تتعرض لها العمارات، والتوزيع العشوائي غير المخطط للبنىات.<sup>2</sup>

أ - صورة العمارات المشوهة: تتمثل في تلك العمارات التي تعد من الأنماط السكنية المخططة من طرف الدولة، التي تتكون من مجموعة من الطوابق، قد تصل إلى 10 طوابق فأكثر، غير أن هذا النمط من السكن لم يتجاوز مع خصوصيات المجتمع الجزائري في كثير من الحالات، مما أدى ببعض السكان إلى القيام ببعض التصرفات تمثلت في<sup>3</sup>:

1- التغيير على مستوى الواجهات: وذلك بفتح منافذ جديدة أو بناء الشرفات ك لها بغرض توسيع المساكن و استغلالها كغرف، و هذه التعديلات أدت إلى تشويه مظهر العمارات التي أصبحت تبدو مرقعة و مشوهة.

2- الاستيلاء على المساحات التابعة للعمارات: سواء من خلال احتلال أقبية العمارة و سطوح ها أو تلك المتعلقة بالمساحات العمومية التابعة للعمارات، بتسييحها وغرسها أو ببناء مرآب خاص، مما يقلص من هذه المساحات و يشوه المظهر العام للتجمع السكاني.

ب- صور التوزيع العشوائي للبنىات: إن الأحياء غير المخططة والتابعة للخواص، تتميز بمخالفات تتجسد في الصور التالية<sup>4</sup>:

1- ممرات الراجلن: و هذا نتيجة إنجاز البنىات الفوضوية غير المخططة و القصدية، بدون تخطيط و بسرعة فائقة، و هو ما أدى إلى إقامة البنىات بشكل فوضوي و عشوائي، وكذا إلى تحويج و جعل مسالك الحي عبارة عن

<sup>1</sup> - جفافة غربية، مرجع سابق، ص 24.

<sup>2</sup> - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 32.

<sup>3</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 60.

<sup>4</sup> - تكواشت كمال، نفس المرجع، ص 32.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

ممرات خاصة بالراج لن فقط، مما يجعل من هذه الأحياء كتل كبيرة من السكنات المكدسة ذات كثافة سكانية عالية جدا، غير معرضة للتهوية أو الشمس، فالتالي تزيد من عوامل انتشار الجراثيم وتفشي الأمراض المعدية.

**2- ممارسة أنشطة مزعجة:** و عادة ما يكون في الأحياء الفوضوية ممارسة أنشطة لا تتماشى مع الوظيفة السكنية للأحياء، و ذلك بتعديل في تصميم المبنى و تخصيص جزء منه لاستغلال نشاط مثل: الحدادة أو النجارة أو مكانيك السيارات وغيرها من الحرف المزعجة، أما الأنشطة الأخرى التجارية غير المزعجة فتأخذ صورة الاستيلاء على الرصيف، واعتباره امتداد للمحل التجاري من خلال وضع مخلّط المنتجات و السلع عليه.

**ثالثا: عدم احترام رخصة البناء**

يقصد بمخالفة أحكام الرخصة أو المواصفات هي أن الشخص المخالف يقوم بتشديد بناء غير مطابق للقيود أو الالتزامات الواردة في الرخصة، بمعنى أنه رغم وجود رخصة البناء لكن تم مخالفة أحكامها كقيام بناء مخالف لمخططات البناية التي منحت الرخصة على أساسها<sup>1</sup>، كما أن عملية البناء بدون رخصة قانونية تعد من أهم الجرائم الواقعة على العقار المبنى و التي يعاقب عليها القانون،<sup>2</sup> و لتوضيح ذلك سنتطرق إلى:

### 1 - أنواع صور مخالفة أحكام رخصة البناء:

و ذلك حسب نص المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07<sup>3</sup> فإن صور مخالفة أحكام رخصة البناء تكون في شكلين<sup>4</sup>:

**أ- البناء غير المطابق لرخصة البناء:** حيث يقوم صاحب البناء، بالبناء أو التمديد أو التعديل، ولكن بطريقة مخالفة لمقتضيات رخصة البناء.

**ب- البناء المنجز دون رخصة البناء:** و تتمثل في:

- تشييد بناية بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأموال العمومية الوطنية.

- تشييد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأموال الخاصة.

- تشييد بناء دون رخصة على أرض ملك للغير.

<sup>1</sup> - عمروش حياة، عماروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة ماستر، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية-2012/2013، ص 36.

<sup>2</sup> - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006، ص 105

<sup>3</sup> - المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر ، عدد 32، سنة 1994، ص 4.

<sup>4</sup> - جفافة غريبة، مرجع سابق، ص 23.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### 2 - صور مخالفة قرار رخصة البناء من حيث التحفظات والآجال:

قد يصدر قرار رخصة البناء من الإدارة المعنية، وتتضمن مجموعة من التحفظات أو الالتزامات، وكل مخالفة لهذه التحفظات أو لهذه الالتزامات والآجال، يعد بناء فوضوي يستحق الهدم والإزالة.<sup>1</sup>

### رابعاً: عدم احترام مخططات الهندسة المعمارية

تشمل هذه المخالفات البناءات المخططة في جزئياً المتعلق بالتجزئة المعتمدة إدارياً، إذ هذه الأخيرة تعاني من عدة تجاوزات من طرف السكان، فهي تمس البناءات خاصة في جوانبها الجمالية و الوظيفية، وهذه التجاوزات تشكل في مجملها صور تشييد بناية لا تطابق المواصفات المنصوص عليها في مخططات الهندسة المعمارية وهي كالتالي:<sup>2</sup>

#### 1 - عدم احترام مخطط الكتلة: و يترتب عليه :

أ - التعدي على الرصيف وعلى ملكية الغير: و يكون بإقامة جزء من وعاء مشروع البناء على الرصيف، بسبب التغيير في الحدود المرسومة لمشروع البناء.

ب - المساس بخط التنظيم: وذلك بإقامة مباني على جانبي الطريق، و عدم احترام المسافات الفاصلة (المسافة الفاصلة بين المبنى المشيد و الطريق).

ج - الإخلال بأماكن توقف السيارات: و تكون في :

- التجمعات السكنية ذات الملكية المشتركة " تجمع العمارات".

- المباني الإدارية و الخدماتية .

- الفنادق و المركبات السياحية، ( التي تستقبل الجمهور).

#### 2 - عدم احترام مخطط الواجهات:

يكون عند عدم التقيد بما جاء في مخطط الواجهات مما يترتب عليه :

أ - عدم احترام العلو المسموح به: و ذلك بإضافة طابق أو أكثر فوق بناء القائم دون رخصة بناء.

ب - التغيير في منافذ الواجهات: يكون بفتح أبواب أو منافذ إضافية مفضية على الساحة العمومية أو هدم جدار شقة أو شقتين و تحويل حيزها إلى مرآب أو محل تجاري.

<sup>1</sup> - جفافة غربية ، مرجع سابق، ص 23.

<sup>2</sup> - لعويجي عبد الله ، مرجع سابق، ص من 65 إلى 71.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### 3 - عدم احترام مخططات التوزيع الداخلي: وتمثل في :

أ- تجاوز معامل الاستيلاء على الأرضي: يبين هذا المعامل الأجزاء من القطعة الأرضية التي يجب بناؤها وملكها التي لا يجب بناؤها، مثل تجزئة القطعة الأرضية إلى ثلاث أجزاء (جزء مخصص للبناء، جزء مخصص للحديقة، جزء مخصص للفناء).

ب- تجاوز معامل شغل الأرضي: يرتبط معامل شغل الأرض بمعامل الاستيلاء على الأرض، و يترتب على عدم احترام معامل شغل الأرض سلبيات منها:

- تشويه المنظر العام للحي أفقيا وعموديا.

- خطر الانهيار و ذلك لعدم مطابقة البناءات لدفتر الشروط.

ج- عدم احترام مخطط السياج: بعد تحديد نسبة الأرض المخصصة للحديقة، و التي يجب إنجازها في الواجهة الرئيسية و الأمامية للبناء، والتي يجب تسييحها وفق مواصفات خاصة (طبعة السياج، ارتفاعه و مظهره الخارجي)، غير أنه و لأسباب أمنية و أخرى اجتماعية و ثقافية، فإن أغلب الأسياج تعرضت إلى التعديلات تمثلت في تغيير طبيعة مواد البناء، أو زيادة ارتفاع حائط السياج، أو بناء كامل المسافة المخصصة للحديقة.<sup>1</sup>

### خامسا: عدم احترام مخططات الهندسة المدنية

تتجلى هذه الصور في عدم احترام مخططات الهيكل والأساسات للنهاية وتجهيزاتها وهذه التجاوزات تتعلق بالبناءات الفوضوية الصلابة المخططة وبالأخص مرها التجزئات<sup>2</sup>.

### 1- عدم احترام مخططات الهيكل: تكون عند عدم التقيد بالمواصفات المطلوبة قانونا و التي تتمثل في:

أ - مواد البناء المستعملة: الغش في استخدام مواد البناء، (استعمال مواد لا تتوفر على المواصفات و الشروط المعتمدة دوليا).

ب - مقاطع العوارض و أعمدة الهياكل: الإخلال في القياسات الفنية لمقاطع الخرسانة و الحديد.

2- عدم احترام مخططات الأساسات: و تتمثل في الإخلال بشروط تركيبية مواد البناء و شروط أبعاد الحفر والترتبة.

<sup>1</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 72.

<sup>2</sup> - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 37-38.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

3- عدم احترام مخططات التجهيزات: تكمن في التقصير و عدم الأخذ بعين الاعتبار المعطيات الفنية المنصوص عليها في مخططات التجهيزات و مخططات الشبكات، و التي تشمل ( مخطط شبكة الإنارة و الكهرباء و مخطط التبريد التهوية، و مخطط الأبواب و النوافذ، و مخطط وقاية السطوح . ) ، فكلها مخالفات لها أثر مباشر على الاستعمال الحسن للبنية.

### البحث الثاني: أسباب البناء الفوضوي و الآثار المترتبة عنه

يعتبر البناء الفوضوي ظاهرة خطيرة سريعة الانتشار، و يظهر البناء الفوضوي نتيجة لوجود أسباب عامة وأخرى خاصة تزيد من انتشاره و هذا ما سنعالجه في المطلب الأول، كما أن للبناء الفوضوي آثار وخيمة تمس بالمصلحة العامة في عدة جوانب مختلفة و هذا ما سنحاول توضيحه في المطلب الثاني.

#### المطلب الأول: أسباب البناء الفوضوي

تعد ظاهرة البناء الفوضوي من الآفات التي تتميز بسرعة الانتشار و التكاثر، و كما أن أسبابها متشعبة و متعددة تولدت نتيجة لعوامل عديدة و مختلفة، و هذا ما سنوضحه من خلال معرفة الأسباب العامة للبناء الفوضوي (الفرع الأول) و الأسباب الخاصة للبناء الفوضوي ( الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الأسباب العامة للبناء الفوضوي

يمكننا القول أن هناك أسباب غير مباشرة تؤدي إلى تنامي ظاهرة انتشار البناء الفوضوي في مختلف المدن الجزائرية، و تشكل هذه الأسباب من :

#### أولاً: أزمة السكن:

فهي تعد من أهم الأسباب العامة التي تساهم بفعالية في انتشار مختلف أنواع البناء الفوضوي، و كما تعتبر السبب الرئيسي لتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية، و ذلك بسبب عجز الدولة في توفير المساكن لكل الأفراد بسبب تضاعف عددهم<sup>1</sup>، و الملاحظ هنا أن لحركة السكان و الكثافة السكانية و كذا الهجرة و سرعة النمو السكاني دورا كبيرا في إحلال التوازن بين الطلب على مختلف الحاجيات و العرض المتوفر عليها، و بالتالي يؤدي

<sup>1</sup> - إدري رامي، إحدادن صونيا، مرجع سابق، ص 20.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

ذلك إلى زيادة الحاجة لطلب السكن<sup>1</sup>، و أمام هذا العجز نجد الأفراد هنا يتصرفون بصفة عشوائية، مما يدفعهم إلى تشييد بنايات بطرق غير شرعية و لو على حساب أراضي الغير، و نجد هذه التصرفات تؤدي إلى المساس بالمظهر الجمالي لل بنايات و انتشار البناءات الفوضوية.

### ثانيا: النزوح الريفي:

يعود سبب ذلك إلى عدم تنمية المناطق الريفية، و ذلك بعدم الحرص على توفير الخدمات المتنوعة و كافة التجهيزات الأساسية التي يحتاجها الأفراد في حياتهم اليومية، الأمر الذي يدفع بسكان الريف إلى اللجوء إلى المدن بحثا عن حياة أفضل، و هذا ما يزيد من انتشار ظاهرة البناءات الفوضوية<sup>2</sup>.

### ثالثا: التراخي الإداري:

يتجسد ذلك من خلال ضعف في الرقابة الإدارية، و عدم القدرة على التصدي لظاهرة البناء الفوضوي، و كما يعد التراخي الإداري من الأسباب العامة التي أدت و شجعت بطريقة غير مباشرة إلى التكاثر و التجاوزات في البناءات الفوضوية بشكل خطير<sup>3</sup>، و نجد أيضا أن غياب الرقابة الإدارية للبلديات، أو بالأحرى عدم استطاعتها في السيطرة على المناطق التي سجلت فيها التجاوزات المتمثلة في عملية البناء الفوضوي<sup>4</sup>.

لكون عملية مراقبة البناء من أصعب العمليات التي تواجه مختلف الدول، و من بينها دولة الجزائر التي تعاني من نقص كبير من حيث فعالية الأجهزة التي أوكلت إليها مهمة المراقبة، فإذا ما سلطنا الضوء على مختلف القوانين التي جاء بها المشرع الجزائري لضبط العقار بصفة عامة، فنجد ان القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم للقانون رقم: 90-29 قد حدد الجهات المعنية بمتابعة و مراقبة أشغال البناء على أرض الميدان، فالمادة 76 مكرر منه قد وسعت من قائمة الموظفين المكلفين بالبحث و التحقيق في المخالفات إلى جانب الشرطة القضائية، و بصدور القانون 08-15 فهو بدوره قد وسع من نطاق القائمة الواردة في المادة

<sup>1</sup> - مشنان فوزي، مرجع سابق، ص 78.

<sup>2</sup> - إدري رامي، إحدادن صونيا، مرجع سابق، ص 21.

<sup>3</sup> - جفافة غربية، مرجع سابق، ص 28.

<sup>4</sup> - مشنان فوزي، الأحياء العشوائية واقعها و تأثيرها على النسيج العمراني لمدينة باتنة (دراسة ميدانية للتجمع الحضري- أولاد بشينة، طريق حملة)، مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية، العدد 20، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سبتمبر 2015، ص 35.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

السالفة الذكر، و ذلك من أجل معاينة المخالفات و التحقيق<sup>1</sup> فيها، فقد تم إنشاء فرق للمتابعة و التحقيق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-156 الذي يحدد شروط و كفايات تعيين فرق المتابعة و التحقيق<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الأسباب الخاصة للبناء الفوضوي

تتمثل هذه الأسباب في عدم الدراية الكافية للأفراد بالقواعد القانونية التي تحكم رخصة البناء بوجه عام، والإجراءات والخطوات الواجب إتباعها انطلاقاً من تحضير ملف طلب رخصة البناء إلى غاية استلامها، و أيضاً الآجال القانونية التي يجب مراعاتها والنتائج المترتبة عليها، بالإضافة إلى التعسف الإداري الذي قد يتعرض له طالي هذه الرخصة، والتي قد تحرمهم من حق البناء الذي يعد أحد أوجه حق الملكية مما يدفعهم باللجوء إلى عملية البناء بطرق غير مشرعة ( البناء الفوضوي)<sup>3</sup>.

كما أن هناك أسباب خاصة تاريخية و أخرى اقتصادية تتمثل في:

#### أولاً: الأسباب التاريخية :

فالنسبة لدولة الجزائر فسبب ظهور المساكن الفوضوية جاء بظهور الاحتلال الفرنسي سنة 1830، و الذي عمده إلى تغيير نظام الملكية في الريف الجزائري، وهذا لإرغام السكان للهجرة و التنقل إلى المدن<sup>4</sup>.

#### ثانياً: الأسباب الاقتصادية :

تكمن في تدرى الأوضاع الاقتصادية للمواطنين، وغلاء الأراضي الحضرية مع ارتفاع أسعار مواد البناء وأجور العمال<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - إدري رامي، إحدادن صونيا، مرجع سابق، ص21.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم:09-156 مؤرخ في 2ماي 2009 يحدد شروط و كفايات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج ر عدد ،27الصادرة سنة 2009، ص39.

<sup>3</sup> - إدري رامي، إحدادن صونيا، نفس المرجع، ص 22.

<sup>4</sup> - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص39.

<sup>5</sup> - مشنان فوزي، الأحياء العشوائية واقعها و تأثيرها على النسيج العمراني لمدينة باتنة، مرجع سابق، ص35.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### المطلب الثاني: آثار البناء الفوضوي

كل ظاهرة مهما كانت طبيعتها ، لها آثار سواء كانت هذه الآثار ايجابية أو سلبية حتى وإن كانت تلي الحاجة لبعض الأفراد و ذلك بحصولهم على سكنات خاصة، وعليه فإن للبناء الفوضوي جملة من الآثار، و التي جاءت نتيجة للانتشار الخطير و السريع لهذه الظاهرة، و التي تنعكس بشكل سلبي على المدينة في عدة مجالات و التي تتمثل في :

### الفرع الأول: آثار البناء الفوضوي على الجانب العمراني و البيئي

يعتبر تشويه صورة المدينة و مظهرها الحضري من بين المظاهر التي أصبحت تتميز بها ممدنا، فقد أدى التزايد الهائل لعدد البناءات الفوضوية إلى المساس بعنصر الجمال الطبيعي و الهندسي للبناءات، و يتجلى ذلك في عدم الاهتمام بإتمام إنجاز البناء، لاسيما الواجهات ، و التي تؤدي إلى خلق مناظر بشعة و بيئة عمرانية غير منسجمة<sup>1</sup>، كما أن البناء الفوضوي و غير القانوني و القائم على المصلحة الخاصة، يترتب عنه بالضرورة فوضى عمرانية تؤدي إلى الاعتداء على المساحات الخضراء، و ذلك ببناءها فوضويا بالاسمنت المسلح و ما ينجر عنه ذلك من إخلال بالوظيفة الجمالية و البيئية للمحيط المبنى و غير المبنى للنسيج العمراني للمدينة، بحيث أن المجال المخصص للمساحات الخضراء حاليا في الجزائر في تقلص كبير<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: تأثير البناء الفوضوي على الصحة و الأمن العموميين.

إن اختيار الموقع هو الخطوة الأولى في تحديد مشروع البناء، و تكمن أهمية هذا من خلال تحديد درجة صحة البناء مستقبلا، و ذلك بعدم تشييد البناءات على الأراضي التي تكون عرضة لخطر الفيضانات، و الأراضي المعرضة لخطر الانزلاق، هذا بخصوص الكوارث الطبيعية أما بالنسبة للكوارث و الأخطار الصناعية فكثير من البناءات مشيدة في أماكن يمنع فيها البناء لقرىها من المنشآت الصناعية المصنفة<sup>3</sup>، كتشييد بنايات غير قانونية فوق خطوط نقل الغاز و النفط أو تحت شبكة الكهرباء<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - إدري رامي، إحدادن صونيا ، مرجع سابق، ص22.

<sup>2</sup> - جفافة غربية، مرجع سابق، ص32 و33.

<sup>3</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص153.

<sup>4</sup> - نفس المرجع، ص158.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناء الفوضوية في الجزائر

كما تتّصف معظم مناطق البناء الفوضوي بمستوى صحّي منخفض جدًّا، و يعود سبب ذلك إلى عدم الوقاية الصحية و ذلك نتيجة عدم ربطها بشبكات قنوات صرف الصحي (المياه القذرة) والمياه الصالحة للشرب بالإضافة إلى نقص الوسائل الفعالة للتخلص من النفايات في تلك المناطق بسبب غياب المرافق الصحية و ظروف الإسكان، ممّا يؤدّي إلى خلق مشاكل صحّية تهدد سلامة السّكان وانتشار الأمراض و الأوبئة الفتّاكة<sup>1</sup>، مما ينجم عنها أيضا انتشار الانحرافات في وسط الشباب بسبب الفقر و البطالة و التهميش... الخ

### الفرع الثالث: الآثار الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية لظاهرة البناء الفوضوي

إضافة إلى الآثار التي ذكرناها، سنتناول في هذا الفرع الآثار الاقتصادية (أولا) الآثار الاجتماعية (ثانيا) الآثار الثقافية(ثالثا).

#### أولا : الآثار الاقتصادية

إن حركة البناء السيئة والفوضوية في بعدها الزماني و المكاني قد أدت إلى التوزيع السيئ للسكان عبر إقليم تراب الوطن ترتب عنه المساس بالمصلحة العامة الاقتصادية و التي تتمثل في:

#### 1 البطالة:

نجد أن ارتفاع نسبة البطالة في الأحياء الفوضوية بكثرة و تحديدا بين المهاجرين إلى المدينة ، فانتشار نسبة البطالة يجعل من بعض هؤلاء المهاجرين ينقل أنشطته الفلاحية إلى الأحياء (تربية المواشي)، أو باللجوء إلى العمل في الأسواق الفوضوية<sup>2</sup>.

#### 2 تدهور في مستوى تجهيز المدن بالمرافق والخدمات:

بسبب النزوح الريفي الذي أدى إلى تشبع المدن و عدم قدرتها على تلبية الحاجيات العادية للمواطنين القاطنين بها ، و يتمثل ذلك في عدم تطور شبكة الطرق لتلبية متطلبات حركة المرور المكثفة بها، و كذا عجز وسائل النقل الحضري عن تلبية احتياجات تنقل السكان تجاه مقرات العمل و الخدمات اليومية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - إدري رامي، إحدادن صونيا، مرجع سابق، ص 23.

<sup>2</sup> - لعيجي عبد الله، مرجع سابق، ص 161.

<sup>3</sup> - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 58.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### 3 تناقص كمية المياه الصالحة للشرب في المدن:

يتمثل ذلك في تناقص كمية المياه المستهلكة يوميا للفرد الواحد في المدن الجزائرية، كما تزايدت الأحياء و البناءات الفوضوية غير المزودة بالمياه الصالحة للشرب، زيادة على ذلك الانقطاع الجزئي المستمر للمياه الصالحة للشرب في المدن خاصة في فصل الصيف و خلال سنوات الجفاف<sup>1</sup>.

### 4 اكتساح التوسع العمراني الفوضوي الأراضي الزراعية:

يكون ذلك ببناء المناطق السكنية الجديدة في المدن الكبرى و المتوسطة لتلبية الطلب المتزايد على المأوى من طرف سكان المدن مما أدى و لا يزال يؤدي إلى ضياع مساحات شاسعة من الأراضي الزراعية الخصبة، فقد أصبحت هذه الأراضي تعاني في الوقت الحاضر من خطر التوسع غير المخطط عمرانيا و اكتساحه لأخصب الأراضي في شمال البلاد.<sup>2</sup>

### ثانيا: الآثار الاجتماعية

إن للبناء الفوضوي آثار اجتماعية و خاصة ما يتعلق بمجال التعليم و ظهور سلوكات منحرفة و التي يترتب عنها ارتكاب الجرائم بمختلف أنواعها.

### 1 - انخفاض مستوى التعليم و انتشار الأمية:

إن العيش في منطقة عمرانية حضرية أو في منطقة عمرانية فوضوية يؤثر على المردود العلمي والثقافي للفرد، فنجد أن التعليم يتأثر بصورة مباشرة بمستوى الدخل للفرد، لأن الدخل الضعيف لغالبية هذه العائلات يؤدي إلى عدم استطاعتها الاستمرار في الإنفاق على الأبناء من أجل الدراسة و استكمالها و يفضلون توقيف أبنائهم عن الدراسة ودمجهم في ميدان العمل قصد مساعدتهم على إعالة العائلة<sup>3</sup>.

### 2 - انحراف سلوك الأفراد:

يؤدي البناء الفوضوي إلى انتشار الآفات الاجتماعية و لجوء الفرد إلى ممارسة العنف و استخدام القوة ضد الآخرين ( ارتكاب الجرائم ) و ذلك بسبب الظروف الاجتماعية المزرية التي يعيشها في أجواء الأحياء القصديرية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 163.

<sup>2</sup> - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 58-59.

<sup>3</sup> - عمروش حياة، عمروش رزيقة، مرجع سابق، ص 41 و 42.

<sup>4</sup> - نفس المرجع، ص 42.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### ثالثا: الآثار الثقافية

إن للبناء الفوضوي آثار ثقافية تتمثل في تدني المستوى التعليمي لسكان هذه المناطق لكون التعليم يتأثر بصفة مباشرة بمستوى الدخل و التي تتجلى أهم مظاهره في ( استهلاك الغذاء كمًا ونوعًا، تدني الحالة الصحية و المستوى التعليمي و الحرمان من تلك السلع المعمرة، الأصول المادية الأخرى)، إلى جانب زوال حدود النسيج العمراني الفاصل بين المدينة و الريف بفعل البناء على مشارف المدن (تبعية ريفية للمدينة و عدم التوازن في كل الميادين ...)، كما أن قاطني الأحياء الفوضوية يجدون صعوبة في التكيف الحضري بسبب الاختلاف بين المحيط القديم المهاجرين منه و المحيط الفوضوي الجديد، و كذلك ممارسة الأنشطة المرتبطة بالريف على مستوى المدن كتربية المواشي مع تمسكهم بعاداتهم ساهم في تريف المدينة ما يعني إعادة إنتاج نفس البنية الاجتماعية و أنماط العلاقات الريفية من خلال العائلات المكونة له و التي تحمل نفس الأنساق و النظم الاجتماعية المألوفة لديها، كما تحمل أسمائها التي كانت تعرف بها في منطقتها الأصلية مثل (أولاد فلان ...)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، من ص 166 إلى 169.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناء الفوضوية في الجزائر

### خلاصة الفصل الأول

كخلاصة لفصلنا هذا نخلص إلى أن ظاهرة البناء الفوضوي مشكلة معقدة و متعددة الجوانب سياسية كانت أو قانونية أو اجتماعية أو تقنية، وكما أن لهذه البناءات عدة خصائص و كما أن لها عدة صور و أشكال تتعدد يتعدد المخالفات و مراحل البناء، وكما أن لها عدة أسباب عامة كانت أم خاصة ساهمت وزادة من انتشارها، ما خلف آثارا مست عدة جوانب سواء على الجانب العمراني و البيئي أو على الصحة و الأمن العموميين، أو جوانب اقتصادية ، اجتماعية ، ثقافية، و لهذا وجب على المشرع الجزائري السعي إلى المحافظة على الجانب الجمالي العمراني و البيئي ، وذلك من خلال ضبط هذه الظاهرة أو الحد منها بفرض آليات قانونية إدارية رقابية.

## الفصل الثاني

الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

منحت الإدارة الجزائرية مجموعة من الآليات القانونية و التي تندرج ضمن الرقابة الإدارية، و ذلك من أجل التحكم و تنظيم النشاط العمراني، باستعمال المخططات العمرانية التي تتجسد من خلال أدوات التهيئة و التعمير، و أيضا عن طريق إصدار رخص البناء و ذلك من أجل منع التعدي قبل وقوعه (رقابة مسبقة) و هذا ما سرتناوله في المبحث الأول من هذا الفصل، ثم نعالج الرقابة الإدارية من خلال إصدار الشهادات العمرانية و المعاينات الميدانية التي تعد نظام ردي رقابي كما أنها تعد رقابة إدارية بعدية (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: الرقابة الإدارية من خلال المخططات العمرانية و بواسطة الوسائل السابقة لعملية البناء

إن الرقابة الإدارية في مجال البناء و التعمير تعتبر من المسائل الهامة و الحساسة في مجال البناء و التعمير، و من أجل المحافظة على الجانب الجمالي و الحضاري للمدن و هندستها و توحيد الهندسة العمرانية مع المحيط الاجتماعي و البيئي<sup>1</sup>، جاء القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 الذي تم تعديله و إتمامه بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير، بأحكام جديدة و عقوبات صارمة تهدف الى التصدي لظاهرة تفشي البناءات الفوضوية<sup>2</sup>، و كما فرض أدوات التعمير التي سنعالجها في المطلب الأول، أما فيما يخص رخص البناء فسنعالجها في المطلب الثاني.

#### المطلب الأول: أدوات التهيئة و التعمير

تهدف أدوات التهيئة و التعمير أساسا الى ضبط قوام الأراضي العامرة و القابلة للتعمير لإقليم بلدية من جهة<sup>3</sup>، كما تعتبر هذه الأدوات من الوسائل القانونية الهامة التي تمكن الإدارة من وضع تصور مستقبلي لكيفية استغلال الأراضي بحسب طبيعتها و تنظيم توزيعها بشكل عقلاي مع مراعاة كل الجوانب التقنية و الطبيعية التي تتناسب و هذا الاستغلال<sup>4</sup>، و قد تطرق المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص98.

<sup>2</sup> - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص60.

<sup>3</sup> - شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير و التشريع الجزائري، أطروحة شهادة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016/2015، ص15.

<sup>4</sup> - كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل درجة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016/2015، ص07.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

التعمير الى نوعين من أدوات التعمير في نص المادة 10 منه و التي تنص على "تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي و تكون أدوات التعمير و كذا التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير، لا يجوز استعمال الأراضي و البناء عليها على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون"<sup>1</sup> و من خلال هذه المادة نقوم بمعالجة أدوات التهيئة و التعمير و التي تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (الفرع الأول) و مخطط شغل الأراضي(الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU<sup>2</sup>

إن من أهم ما جاء به القانون 05-04 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و الذي تطرق اليه المشرع الجزائري ضمن المواد من 16 الى 30، و ذلك للإلمام بمختلف القواعد المنظمة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير<sup>3</sup>، يليه المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به<sup>4</sup>.

و عليه سنتطرق الى تحديد تصريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و من ثم الى محتوى المخطط و الى إجراءات إعداده و المصادقة عليه ثم الى دوره في حماية البيئة.

### أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة للتخطيط و التسيير الحضري تحدد فيه التوجيهات العامة و الأساسية للتهيئة العمرانية و يشمل عدة بلديات<sup>5</sup>، أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، و ذلك طبقاً لنص المادة 16 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

<sup>1</sup> - القانون العقاري و القانون العمراني، الجزائر، 2004، ص 674.

<sup>2</sup> - Plane directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

<sup>3</sup> - أقولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 60.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، جمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 462.

<sup>5</sup> - منصور نور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 23.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوي في الجزائر

من خلال هذا التعريف يتضح لنا رغبة المشرع في تنظيم مجال و مراقبة التوسع العمراني للمدن قصد إيجاد توازن بين إشباع حاجات المواطن في مجال السكن.<sup>1</sup>

كما تجدر الإشارة الى ان المخطط التوجيهي عبارة عن أداة ذات طبيعة توقعية يوضع لمدة 20 سنة، و هو قابل للمعارضة من قبل الغير حسب نص المادة 10 الفقرة الأولى من القانون رقم 90-29<sup>2</sup>، كما أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مخطط إلزامي لكل البلديات المادة 24 من القانون رقم 90-29<sup>3</sup>.

### ثانيا: موضوع و محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

قد حددت المادة 18 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كما يلي:

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

- تحديد توسع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية.

- تحديد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.<sup>4</sup>

كما جاء في نص المادة 19 من القانون رقم 90-29 التي تحدد المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي، و الذي يقسمها إلى قطاعات<sup>5</sup> محددة كما يلي:

**1- القطاعات المعمرة:** تشمل كل الأراضي حتى و ان كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينها و مستحوزات التجهيزات النشاطات و لو غير مبنية.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - شهرزاد عواب، مرجع سابق، ص16.

<sup>2</sup> - أقولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص62.

<sup>3</sup> - تنص المادة 24 من القانون رقم 90-29 على أنه: "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته".

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، جمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص372-373.

<sup>5</sup> - القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضي لاستعمالات عامة و في آجال محددة للتعمير، أنظر المواد من 19 الى 23 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

<sup>6</sup> - المادة 20 من القانون رقم 90-29 السابق ذكره .

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

2- القطاعات المبرمجة للتعمير: تشمل هذه المناطق القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق 10 سنوات.<sup>1</sup>

3- قطاعات التعمير المستقبلية: فهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد الطويل في آفاق 20 سنة حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.<sup>2</sup>

4- قطاعات غير القابلة للتعمير: و تشمل كل الأراضي التي تكون حقوق البناء فيها محددة بدقة بمعنى أنها مقيدة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، ذلك أن القطاعات تقسم الى مناطق "Des zone" فالدور التفصيلي المنسب إليه يحتم عليه ذلك.<sup>3</sup>

أما بالنسبة لمحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، فهو يتضمن تطبيقا للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني، تقريرا توجيهي مرفق بمستندات بيانية مرجعية.

هذا ما تطرق إليه المرسوم التنفيذي رقم 91-177<sup>4</sup> المؤرخ في 28 ماي 1991 في المادة 17 منه.

أ- تقرير توجيهي: و يقدم فيه مايلي:

1 تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر الى التطور الاقتصادي و الديمغرافي و

الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني.

2 تقسيم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية و حماية الساحل و الحد من الاخطار

الطبيعية و التكنولوجية.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - المادة 21 من القانون رقم 90-29 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - انظر المادة 22 من القانون رقم 90-29 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، 2003، ص 181.

<sup>4</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر، العدد 62، لسنة 2005، ص 9.

<sup>5</sup> - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 65-66.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

ب- تقنين يحدد القواعد المطبقة: ويتم بتحديد القواعد المطبقة بالنسبة الى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 و 21 و 22 و 23 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم (السابق ذكره) و التي حددت ما يلي:

- 1 جهة التخصيص الغالبة للأراضي، و الأعمال التي يمكن حضرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.
- 2 الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي .
- 3 الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- 4 المساحات الواجب حمايتها و تلك التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي.
- 5 تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية، و الخدمات و الأعمال و نوعها.
- 6 كما يحدد شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء تراب البلدية.

### ج- الوثائق البيانية: و التي تشتمل على المخططات الآتية:

- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا و أهم الطرق و الشبكات المختلفة.
- مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي:

  - 1 للقطاعات المختلفة: (المعمرة، القابلة لتعمير، المخصصة للتعمير في المستقبل، غير قابلة للتعمير).
  - 2 للأراضي بكل أشكالها: (الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة....).
  - 3 مساحات تدخل مخطط شغل الأراضي.

- مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير.....<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالمقار، مرجع سابق، ص ص 437-438.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

ثالثا: إجراءات إعداد و تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يتم و يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و ذلك حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 السالف الذكر، بحيث تتضمن المداولة ما يلي:

- التوجهات الأساسية التي تحددتها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية للبلدية المعنية.
- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم 90-29 و التي تنص على "يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة و الجماعات الإقليمية و المؤسسات و المصالح العمومية، و تفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي"<sup>1</sup>.
- تبلغ المداولة الى الوالي المختص إقليميا و تنشر مدة شهر بمقر البلدية المعنية و بعدها يصدر القرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط و المداولة المتعلقة به من:

1 للوالي إذا كان تراب لولاية واحدة

2 للوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

كما ان رئيس البلدية يكون ملزم باستشارة هيئات على مستوى الولاية (أولا) و أخرى على المستوى المحلي (ثانيا)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - إقلاولي أولد رابع صافية، مرجع سابق، ص ص: 71-72.

<sup>2</sup> - منصور نور، مرجع سابق، ص: 26.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

بالنسبة للهيئات و الإدارات المصالح التي تستشار بصفة وجوبية بعد انقضاء مهلة 15 يوما المفتوحة لمختلف الهيئات و المصالح العمومية و الإدارات العمومية و الجمعيات المتعددة (جمع الآراء) و ذلك بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية إذا كان المخطط يشمل أكثر من بلدية. كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراسلة كل من غرفة التجارة، غرفة الفلاحة، المنظمات المهنية بموجب قرار كتابي لإبداء رأيهم و معلوماهم حول عملية إعداد المخطط<sup>1</sup>.

### 1- الهيئات و المصالح الواجب استشارتها على مستوى الولاية<sup>2</sup>: و تشمل كل من:

- مصلحة التعمير، مصالح الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية، البريد و المواصلات، الصناعة و ترقية الاستثمار<sup>3</sup>.  
بموجب التعديل الصادر بموجب القانون رقم 04-20 المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير الزم استشارة كل من: مصلحة البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة.

2- الهيئات و المصالح على المستوى المحلي: الطاقة، النقل، توزيع المياه، و الضبط العقاري، حيث ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس المعنية و يبلغ الى الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية، و مختلف المصالح الراغبة في المشاركة و إبداء رأيها حول المخطط التوجيهي<sup>5</sup>، و بعد إعداد مشروع المخطط و المصادقة عليه من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني يبلغ للإدارات و المصالح المعنية لإبداء رأيها خلال 60 يوم<sup>6</sup>.

بعدها يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوما، و يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قرارا بهذا الصدد و يحدد فيه:

<sup>1</sup> - منصورى نورة، مرجع سابق، ص26.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص 27.

<sup>3</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-166 المؤرخ في 05 أفريل 2012 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر، العدد 21، لسنة 2012، ص: 16.

<sup>4</sup> - القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر، العدد 84 لسنة 2004، ص 13 .

<sup>5</sup> - إقلولي أولد رابع صافية، مرجع سابق، ص74.

<sup>6</sup> - منصورى نورة، نفس المرجع، ص 27.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

- المكان أو الاماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
  - يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .
  - يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها.
  - يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.<sup>1</sup>
- و ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني طوال مدة الاستقصاء العمومي، و تبلغ نسخة من القرار الى الوالي المختص إقليميا<sup>2</sup>، و بعدها يتم فتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما و موقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و تدون فيه كل الملاحظات التي ترسل إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، و يقفل سجل التحقيق بعد إنتهاء المدة القانونية للتحقيق، و يوقع من طرف المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، الذين يقومون بإعداد محضر قفل الاستقصاء الذي يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.<sup>3</sup>

بعدها تأتي عملية المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و ذلك يكون حسب الحالة:

- بقرار من الوالي أو بقرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالتعمير و الجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني، أو بناء على مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني بناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير.<sup>4</sup>

### رابعا: دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية

- يلعب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير دورا هاما على المستوى المحلي بحيث:
- يساهم في المحافظة على البيئة و حمايتها و الحفاظ على الجانب الجمالي العمراني البيئي.
  - يسعى الى تحديد المناطق الواجب حمايتها.

<sup>1</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 السابق ذكره

<sup>2</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 السابق ذكره

<sup>3</sup> - إقلولي أولد رابع صافية، مرجع سابق، ص76.

<sup>4</sup> - نفس المرجع، ص77.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

- حماية المناطق ذات الطابع الثقافي و التاريخي<sup>1</sup>.
- تحديد و حماية الأماكن الغابية و كيفية حمايتها و ترقيتها.
- دراسة شاملة للأرض حاضرا و مستقبلا، و تحدي كيفية استحقاقها الأمثل.
- التنظيم الشامل لشبكة النقل و المواصلات حاضرا و مستقبلا.
- التنظيم الشامل لشبكة نقل مياه الشرب و تجهيزات تخزينه و معالجته.
- التنظيم الشامل لشبكة صرف المياه القدرة حاضرا و مستقبلا<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي POS<sup>3</sup>

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة هامة من أدوات التعمير، و نظرا لأهميته لابد من التطرق الى تعريفه (أولا) و محتواه (ثانيا) و إجراءات إعدادده (ثالثا) و في الختام سنبرز دور المخطط في حماية البيئة.

#### أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ و الادوات المحلية للتخطيط الحضري، مهمته تثبيت القواعد العامة و الصلاحيات لاستعمال الأراضي<sup>4</sup>، كما أنه يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي.

عرفه المشرع الجزائري بأنه " ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حقوق استخدام الأراضي و البناء"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013/2012، ص22.

<sup>2</sup> - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص69-70.

<sup>3</sup> - Plane d'Occupation des Sols

<sup>4</sup> - jaqueline morond-deviller, droit de l'urbanisme, 4 édition dolloz, 1998, p47 .

<sup>5</sup> - المادة 31 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

و من خلال هذا التعريف يتضح لنا بأن مخطط شغل الأراضي هو وسيلة لتفصيل التوجيهات العامة الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و باعتباره أخذ أدوات التعمير التي تحدد مختلف عمليات التهيئة و الارتفاقات و حقوق الأرض و البناء، بحيث يمكن أن يغطي إقليم بلدية ككل أو جزء منها.<sup>1</sup>

### ثانيا: محتوى مخطط شغل الأراضي

استنادا الى المادة 32 من القانون رقم 90-29 التي تنص على أنه "يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية".

و كذا المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178<sup>2</sup> التي تبين قوام مخطط شغل الأراضي هو كمايلي:

#### 1- لائحة التنظيم: و تتضمن : تقرير تقديمي (مذكرة تقديم) ، التنظيم (مجموعة قواعد)

أ- مذكرة تقديم: يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير.

ب- التنظيم: و هو القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة، و وجهتها، و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض.

#### 2- الوثائق البيانية: و تتمثل في:

- مخطط بيان الموقع: يكون بمقياس ( 1/2000 أو 1/5000).

- مخطط الواقع القائم: الطرق و الشبكات المختلفة و تكون بمقياس ( 1/500 أو 1/1000).

- مخطط التهيئة العامة: و يعد بمقياس (1/500 أو 1/1000) و يحدد ما يأتي:

- المناطق القانونية المتجانسة، موقع إقامة التجهيزات و المنشآت ذات المصلحة العامة، خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

<sup>1</sup> - كيجل سلسبيل، مرجع سابق، ص17.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 05-318 المؤرخ في 10/09/2005، المعدل و المتمم ايضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05/04/2012، ج ر ، العدد 21، لسنة 2012، ص 16.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

- مخطط التركيب العمراني: و يعد بمقياس (500/1 أو 1000/1) و يتضمن:

• عناصر لائحة التنظيم، يبين الأشكال التعميرية و المعمارية لكل قطاع.

- مخطط طوبوغرافي: و يحدد بمقياس (500/1 أو 1000/1).

- خارطة بمقياس: و تحدد بمقياس (500/1 أو 1000/1) تحدد فيها:

• المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية مصحوبة بالتقارير المتصلة بذلك، الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.<sup>1</sup>

### ثالثا: إجراءات الإعداد و المصادقة على مخطط شغل الأراضي

فقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مجموعة من المراحل من أجل اعتماد مخطط شغل الأراضي، و التي لا تختلف عن طريقة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من حيث الإجراءات و التي تتمثل في: مرحلة الإعداد و التحضير، مرحلة الاستقصاء العمومي، مرحلة المصادقة.

#### 1- مرحلة إعداد و تحضير مخطط شغل الأراضي:

يكون إعدادة عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني بالمخطط بحيث يجب أن تتضمن المداولة مايلي:

- تذكير بالحدود المرجعية للمخطط و ذلك وفقا للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

- بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعدادة.<sup>2</sup>

و بعدها تبلغ المداولة الى الوالي المختص إقليميا و نشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني و المجالس الشعبية البلدية المعنية.

<sup>1</sup> - منصور نور، مرجع سابق، ص 31-32.

<sup>2</sup> - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 المعدل و المتمم السالف الذكر.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

في حالة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يضم بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعدادها الى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات<sup>1</sup>.

إلا أن هذه القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لا تكون قابلة للتنفيذ الا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>2</sup> و بعدها يقوم المكلف بتحضير المخطط بإبلاغ كل من: رؤساء غرفة التجارة و الفلاحة و رؤساء المنظمات المهنية، و رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا و تمنح لهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلمهم للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط، و عند انتهاء مدة 15 يوم يصدر رئيس البلدية قرارا يتضمن تعيين قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط<sup>3</sup>.

بالنسبة للهيئات الإدارية التي يكون رئيس البلدي ملزما باستشارتها أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها.

### 2- مرحلة الاستقصاء العمومي:

يتم في هذه المرحلة إخضاع مشروع مخطط شغل الأراضي، للتحقيق العمومي و ذلك لمدة 60 يوما بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>4</sup>.

يفتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما و موقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يدون فيه كل الملاحظات التي ترسل كتابيا الى المفوض المحقق، و بعدها يقفل سجل الاستقصاء عند إنتهاء المدة المحددة قانونا(60 يوما) و يوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون الذين يقومون خلال مدة 15 يوما التالية بإعداد محضر قفل الإستقصاء و يرسل الى المجلس الشعبي البلدي المعني مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 المعدل و المتمم السالف الذكر.

<sup>2</sup> - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص91.

<sup>3</sup> - منصور نور، مرجع سابق، ص33.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، جمع النصوص التشريعية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 443.

<sup>5</sup> - إقلولي أولد رابح صافية، نفس المرجع، ص94.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### 3- مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي:

عند انتهاء مدة 60 يوم قد يعدل مشروع المخطط عند الاقتضاء ليرسل إلى الوالي إقليميا ليبيدي رأيه و ملاحظاته خلال 30 يوم ابتداء من تاريخ استلام الملف، و إذا انقضت هذه المدة يعد رأي الوالي موافقة<sup>1</sup>، و إذا تم تعديل مشروع مخطط شغل الأراضي بعد التحقيق يصادق المجلس الشعبي البلدي المعني بموجب مداولة مخطط شغل الأراضي المعدل و يبلغ المخطط لكل من: الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا، و المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية<sup>2</sup> طبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.

بعدها يوضع المخطط المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي يبين: تاريخ وضعه و المكان و قائمة الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون منها الملف (المادة 17 من المرسوم رقم 91-178).

### رابعا: دور مخطط شغل الأراضي في الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية

لمخطط شغل الأراضي دورا في حماية البيئة و في المحافظة على الجانب الجمالي العمراني البيئي، فهو يسعى إلى:

- حماية المساحات العمومية و المساحات الخضراء، و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة.

- ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي و الجانب الجمالي للبنىات.

- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح المعبر عنها بالمتر المربع(م<sup>2</sup>).

- تحديد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تحديدها و ترميمها و إصلاحها، و ضبط طرق المرور و توزيعها بمختلف أنواعها.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل و المتمم السابق ذكره.

<sup>2</sup> - منصور نور، مرجع سابق، ص 34-35.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

- تحديد شبكات الهياكل الأساسية كالمياه الصالحة للشرب، الغاز الطبيعي، الصرف الصحي، أماكن التخلص من النفايات..... الخ.

- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها.

- تحديد المناطق العمرانية (المناطق السكنية، مناطق الخدمات و التجارة و مناطق الصناعة، التخزين.....).

- كما يحدد بصفة مفصلة تنظيم استعمال الأراضي و تحديد حقوق البناء فيها<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: الوسائل الرقابية السابقة لعملية البناء

هي الوسائل التي تكون قبل الشروع في عملية البناء، والتي تتم بواسطة رخص و شهادات التعمير و البناء، و تتمثل هذه الوسائل في: شهادة التعمير (الفرع الأول)، رخصة البناء (الفرع الثاني)، رخصة التجزئة(الفرع الثالث).

### الفرع الأول: شهادة التعمير

لكون شهادة التعمير شهادة يطلبها الشخص المعني قبل الشروع في الدراسات حيث يعرف حقوق البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها، و ذلك حسب نص المادة 51 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و لذلك وجب التطرق الى تعريفها و بيان خصائصها و الى إجراءات إعدادها و تسليمها ثم الى دورها في الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية<sup>2</sup>.

### أولاً: تعريف شهادة التعمير و خصائصها

**1- تعريفها:** حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176<sup>3</sup> عرفت على أنها:

" هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية".

<sup>1</sup> - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 86-87.

<sup>2</sup> - ملحق رقم 01، ص 78.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم: 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 بتاريخ 07/01/2006، ج ر، عدد 01، لسنة 2006، ص 5.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

من خلال التعريف يتضح لنا أن المشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على الشهادة بل جعلها اختيارية<sup>1</sup>.

كما يمكن القول بأنها ليست قرارا إداريا، و أنها مجرد وثيقة إدارية توضيحية و ليست محل للطعن الإداري أو القضائي<sup>2</sup>.

تحدد مدة صلاحية هذه الشهادة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو صلاحية مخطط التهيئة و التعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي<sup>3</sup>.

**2- خصائصها:** لشهادة التعمير عدة خصائص تميزها عن باقي الوثائق الإدارية الأخرى و التي تتمثل في:

- وثيقة إدارية صادرة عن البلدية، إذ هي عمل إداري يخضع لأحكام و قواعد القانون الإداري.
- إجراء إداري اختياري لأنها تسلم بناء على طلب الشخص (معنوي طبيعي).
- تشكل منفعة تطبيقية و عملية مهمة قبل الشروع في الدراسات.
- وثيقة إدارية ذات طابع وقائي استباقي ( تبين حدود القطعة الأرضية و الأخطار التي عرضة لها)<sup>4</sup>.

**ثانيا: إجراءات إعدادها و تسليمها**

للحصول على شهادة التعمير اشترطت التشريعات الخاصة بالتعمير اتباع إجراءات معينة، تبدأ بتقديم طلب من المعني بالأمر يتم دراسته من قبل الجهات المختصة ليتوج بتسليم شهادة التعمير.

<sup>1</sup> - جفافة غربية: مرجع سابق، ص115.

<sup>2</sup> - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة (التعمير الجزائري)، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم الساسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2015، ص223.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 05 مرسوم تنفيذي رقم: 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر ، عدد 07 المؤرخة في 12 فيفري 2015، ص 04.

<sup>4</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص307.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### 1- طلب شهادة التعمير:

و ذلك حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-179 المعدل و المتمم يوضح طلب شهادة التعمير هوية الشخص المعني و ينبغي أن يشمل البيانات التالية: موضوع الطلب، اسم مالك الأرض، العنوان و المساحة و المراجع المساحية إن وجدت، تصميم حول الوضعية و تصميم الأرض معد حسب الشكل الملائم، و يودع طلب مرفق بالوثائق بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع.<sup>1</sup>

### 2- تسليم شهادة التعمير:

يتم تبليغ شهادة التعمير الى المعني بالأمر بعد التحقيق في الملف خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب و ذلك حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19<sup>2</sup> و يجب أن تبين شهادة التعمير مايلي:

- مواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية المبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن ان تؤثر على موقع المعني، و التي يتم التعرف عليها أو الموضوعة على الخرائط و التي تؤدي الى إقصاء قابلية إقامة المشروع أو تمنع ذلك و لاسيما إذا كان هناك:
  - تصدعات زلزالية نشطة على سطح الأرض.
  - حركة التربة ( الانزلاق، انهيار، سقوط الحجارة.....)
  - الأراضي المعرضة للفيضانات.
  - الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المنتجات البترولية و الغازية و خطوط نقل الطاقة.

تسلم هذه الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إما بصفته ممثلا للبلدية أو بصفته ممثلا للدولة و كذلك من اختصاص الوالي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص130.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - منصور نور، مرجع سابق، ص64.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### ثالثا: دور شهادة التعمير في الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية

تساهم شهادة التعمير في المحافظة على الجانب العمراني الجمالي وكذا الجانب البيئي و ذلك بفضل دورها الرقابي، فهي تطلب من قبل الشخص المعني قبل الشروع في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء، و إذا كان هذا المشروع يمس بالمناظر الطبيعية و المساحات الخضراء أو قطع مجموعة من الأشجار، فان طلب هذه الشهادة مرفوض و ذلك بغية المحافظة على البيئة، و كما يجب أيضا ان تكون البنايات المراد إنشاؤها تتوافق و التوجهات الأساسية لمخطط التهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و إلا فإنه يرفض منحها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء وسيلة جعلها المشرع لسط رقابة الإدارة في المجال العمراني كما أنها تعد شرطا أساسيا قبل الشروع في البنايات الجديدة أو تمديدها (تغيير في البناء...) <sup>2</sup> و نظرا لأهميتها و إلزاميتها فلا بد من تعريفها و بيان خصائصها (أولا) ثم الى اجراءات إعدادها و منحها (ثانيا) ثم الى دورها في الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية.

### أولاً: تعريف رخصة البناء و خصائصها

**1- تعريفها:** لم يضع المشرع الجزائري تعريفا جامعاً لرخصة البناء في قانون التعمير، و لا حتى في القوانين الأخرى، و عليه سنتطرق الى بعض التعاريف لهذه الرخصة.

فهناك من عرفها بأنها: "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"<sup>3</sup>.

عرفت أيضا: "قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - بلخير حليمي، مرجع سابق، ص 52.

<sup>2</sup> - ملحق رقم 02، ص 79.

<sup>3</sup> - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ع3، جوان 2008، ص 11.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 100.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

كما عرفت أيضا: " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي، في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى و لو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على مساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم"<sup>1</sup>.

من خلال هذه التعاريف يمكننا أن نعطي تعريف جامع لرخصة البناء " هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص الطبيعي أو المعنوي، بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"<sup>2</sup>.

### 2- خصائص رخصة البناء: لرخصة البناء عدة خصائص تميزها عن باقي الوثائق الأخرى و تتمثل في:

- أنها قرار إداري مسبق و إجراء ضروري لتشديد البناء.
- قرار إداري إنفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.
- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار.
- أنها وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة محددة قانونا.
- الصفة الإدارية لرخصة البناء هي أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري.<sup>3</sup>

### ثانيا: إجراءات إعدادها و تسليمها

تشرط التشريعات المتعلقة بالتعمير بإتباع إجراءات معينة، من أجل الحصول على رخصة البناء، و تتمثل في تقديم طلب من ذوي الصفة (اولا) ثم تبليغها (ثانيا).

<sup>1</sup> - زيدان بورويس، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 10، الجزائر، 2000، ص11.

<sup>2</sup> - عزري الزين، مرجع سابق، ص12.

<sup>3</sup> - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص136-137.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### 1- طلب رخصة البناء:

يقدم طلب رخصة البناء من قبل الشخص الذي يجب أن تتوفر لديه شروط خاصة التي تتضمنها المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و التي توجب أن يقدم طلب رخصة البناء<sup>1</sup>:

- المالك: صفة المالك، و تترجم بعقد الملكية، شهادة الحياة.

- موكله أو الوكيل: و تكون بتقديم وكالة عامة لأن رخصة البناء تدخل ضمن أعمال الإدارة.

- المستأجر لديه المرخص له قانونا: عقد الايجار و رخصة من طرف المالك تسمح له بالقيام بأشغال البناء.

- المصلحة أو الجهة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: و تتمثل في المؤسسات و الهيئات العمومية، او الهيئة المسيرة للأموال الوقفية، لأنها بإمكانها الحصول على رخصة البناء إذا تطلب ذلك استغلال الأرض الموقوفة<sup>2</sup>.

و يجب أن يرفق الطلب بالملفات الآتية<sup>3</sup>:

- الملف الإداري: مراجع رخصة التجزئة، قرار السلطة المختصة بإنشاء أو توسيع مؤسسة، شهادة قابلية الاستغلال.

- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية: و يحتوي على مخطط الموقع على سلم مناسب، مخطط الكتلة، حدود القطعة الأرضية و مساحتها، منحنيات المستوى او مساحة التسطیح، نوع طوابق البناية المجاورة، ارتفاع البنايات، مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال.

- الملف التقني: عدد العمال و طاقة استقبال كل محل، طريقة بناء الأسقف، تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة، تقريراً يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 السابق الذكر.

<sup>2</sup> - منصوري نورة، مرجع سابق، ص 41-42.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 43 من المرسوم 15-19 السابق ذكره.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### 2- تسليم رخصة البناء:

تبلغ رخصة البناء بموجب قرار إداري مكتوب و صريح، يتضمن مدة صلاحيتها و يجب أن يبلغ هذا القرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات خلال 20 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>1</sup>.

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 07 نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران، قصد إبداء رأي مطابق و ذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>2</sup>.

### ثالثا: دور رخصة البناء في الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية

تساهم رخصة البناء بشكل ايجابي في حماية البيئة و المحافظة على الجانب الجمالي للعمران، اذ تعتبر الوسيلة القانونية الأساسية التي من خلالها يتم ضمان استخدام الأرض وفقا لتوجيهات أدوات التهيئة و التعمير، كما أنها تعتبر أداة لمراقبة و احترام القواعد و المبادئ العامة للتهيئة و التعمير، و ذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء أو التعلية أو اعادة البناء أن يتحصل على رخصة تتيح له ذلك<sup>3</sup>، و في حالة البناء بدون رخصة يعتبر ذلك من الجرائم الواقعة على العقار المبني<sup>4</sup>.

كما أنها تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات و تشييدها، و تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة و تنسيق المباني، و كما تعد وسيلة ناجعة لتنظيم و تأطير التطور العمراني<sup>5</sup>، و هنا نرى بان المشرع يهدف الى ضبط و الحد من البناءات الفوضوية و ذلك بالمحافظة على الطابع الجمالي للعمران.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 51 من المرسوم 15-19 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 49 من المرسوم 15-19 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - الفاضل خمار: مرجع سابق، ص105.

<sup>4</sup> - نفس المرجع، ص105.

<sup>5</sup> - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص138.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوي في الجزائر

### الفرع الثالث: رخصة التجزئة

نظرا لدور رخصة التجزئة في عمليات التهيئة و التعمير و خاصة عملية البناء دعما للسياسة العمرانية، و كذا دورها في المحافظة على النسق العمراني و كذا محاربة البناء الفوضوي، و لذا وحد المشرع بينها و بين رخصة البناء من حيث الإجراءات و الكثير من الأحكام، بحيث تعرض المشرع في المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 لأحكام رخصة التجزئة.<sup>1</sup>

قبل هذا لا بد لنا أن نتطرق الى تعريفها و ذكر خصائصها(أولا) ثم إجراءات اعدادها و منحها(ثانيا) ثم نبرز دورها في الحد من ظاهرة البناء الفوضوي(ثالثا).

#### أولا: تعريف رخصة التجزئة و خصائصها

**1- تعريفها:** طبقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، الى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى اقطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"<sup>2</sup>، و ما نستنتجه من هذا النص: التجزئة هي العملية التي تهدف الى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها الى اثنين او عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، و قد عرفت أيضا:

بانها: " عملية تقسيم لاثنين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها"<sup>3</sup>.

عرفت على أنها: " الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري انفرادي، و تسلم لشخص طبيعي أو معنوي صاحب ملكية عقارية(أرض) يريد القيام بعملية تقسيمها الى قطعتين أو عدة قطع من اجل إقامة بنايات سكنية و هذا مهما يكن موقعها"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - ملحق رقم 03، ص 80.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>3</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 233.

<sup>4</sup> - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 156-157.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

2- خصائصها: من خلال التعريفات السابقة نستخلص بعض الخصائص التي تتميز بها رخصة التجزئة و التي

تتمثل في:

- تعتبر وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري إنفرادي.
- تكون مرتبطة بملكية العقار لكونها لا تسلم الا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية الأرض.
- كما أنها وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة فهي عبارة عن عمل إداري خاضع لأحكام و قواعد القانون الإداري.
- تعتبر من النظام العام، لا يجوز للإدارة مخالفته.
- تصدر في شكل قرار إداري يكون نهائيا و محدثا للأثر القانوني (تقسيم الملكية العقارية)<sup>1</sup>.

ثانيا: إجراءات إعدادها و تسليمها

ينبغي على طالب رخصة التجزئة قبل إصدارها أن يقدم طلب مرفق بملف الى الجهة المختصة التي تقوم بدراسته و التحقيق فيه، و بعدها تبلغ الى صاحبها ( صاحب الطلب).

### 1- طلب رخصة التجزئة:

- يقدم طلب رخصة التجزئة من قبل صاحب الملكية أو موكله<sup>2</sup>، و يجب أن يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق التالية:
- تصميم للموقع و تصاميم ترشيديّة ( موقع البناية، تعيين مساحتها، و المواصفات الظاهرية و التقنية لها).
  - مذكرة توضح مدى احتمال التأثير على البيئة.
  - مذكرة تشمل البيانات: قائمة قطع الأراضي المجزأة، احتياجات الماء، الغاز، الكهرباء.
  - برنامج الاشغال.
  - دفتر الشروط ( تحديد الالتزامات و الارتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة)<sup>3</sup>.

يقدم الملف في 05 نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي، و يكلف رئيس مصلحة المكلف بالتعمير من أجل التحقيق في الملف.

<sup>1</sup> - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص157-158.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم15-19 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم15-19 السابق ذكره.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### 2- تسليم رخصة التجزئة:

- يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة الى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، و ذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة و في غضون 03 أشهر في جميع الحالات الاخرى<sup>1</sup>، و يتم تسليمها في شكل قرار.
- يعد تسليمها من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.
  - يعد تسليمها من اختصاص الوالي بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية، و في المشاريع الواقعة في المناطق غير المغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه.
  - يعد تسليمها لبقية المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup>.
  - كما انها لا تسلم إلا إذا كانت الأراضي المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك<sup>3</sup>، و تعد رخصة التجزئة ملغاة إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته 03 سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ<sup>4</sup>.
- ثالثا: دور رخصة التجزئة في الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية.**

إن لرخصة التجزئة دورا هاما في المحافظة على النسق العمراني و كذا في محاربة ظاهرة البناءات الفوضوية بحيث أنها تساهم في حماية الطابع العمراني الجمالي و البيئي، و ذلك من خلال تقييد اجراءات الحصول عليها بدراسة بيئية مسبقة، فهي تعتبر وسيلة من الوسائل القانونية التي تحدد التوجيهات الأساسية لمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، و ما نلاحظه ايضا أن المشرع يمنع منحها في حالة ما إذا كانت تمس بالمناظر الطبيعية و الجمالية و المواقع الأثرية و التاريخية، كما لا تطلب في المناطق الفلاحية<sup>5</sup>.

من خلال هذا يتضح لنا بان لرخصة التجزئة دورا هاما في المحافظة على البيئة و حمايتها من انتشار ظاهرة البناءات الفوضوية.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

<sup>5</sup> - بلخير حليمي، مرجع سابق، ص45.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

المبحث الثاني: الرقابة الإدارية من خلال الوسائل اللاحقة لعملية البناء و من خلال المعاينات الميدانية

كما ذكرنا بان لعملية البناء وسائل سابقة(قبيلة) تسبق الشروع في تشييد البناءات، إلا أن هناك وسائل لاحقة(بعديّة) تأتي بعد عملية البناء، و التي تتمثل في الوثائق الإدارية الالزامية و تمنح لأصحاب العقارات المبنية، و هذا ما سنحاول توضيحه في المطلب الأول من هذا البحث، و ثم نتطرق مباشرة الى المعاينات الميدانية و التي تمارس من طرف أجهزة مختصة في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: الوسائل الرقابية اللاحقة لعملية البناء

هي الوسائل التي تأتي بعد عملية البناء، و التي تتم بواسطتها ايضا عملية الرقابة، و تتمثل في كل من شهادة المطابقة(الفرع الاول) رخصة الهدم(الفرع الثاني) ثم شهادة التقسيم (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة وثيقة إدارية تجسد من خلالها الرقابة البعدية لعملية البناء، و قد نظمها المشرع في عدة قوانين متعلقة بالتهيئة و التعمير<sup>1</sup>، و هذا ما سنحاول التعرض اليه من خلال تعريفها و ذكر خصائصها(اولا) ثم اجراءات اعدادها و تسليمها(ثانيا) وصولا الى دورها في الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية (ثالثا).

### أولا: تعريف شهادة المطابقة و خصائصها

#### 1- تعريفها:

تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم: 90-29 فانه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الامر استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء<sup>2</sup>.

فهي تعرف: "على أنها الوثيقة الادارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء و الشخص المستفيد منها"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - ملحق رقم 04، ص 81.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 63 من القانون رقم: 15-19 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 315.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

هي أيضا: "وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت انجاز الاشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود و أحكام رخصة البناء، و يرخص بموجبها فتح الاماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء"<sup>1</sup>.

عرفت حسب نص المادة 02 الفقرة 07 بعنوان تحقيق المطابقة من القانون رقم 08-15<sup>2</sup> هي الوثيقة الادارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها او لم يتم بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الاراضي و قواعد التعمير".

### 2- خصائص شهادة المطابقة:

إن شهادة المطابقة تتميز بعدة خصائص لكونها وسيلة للرقابة البعدية للتعمير و تتمثل في:

- وثيقة إدارية تصدر من جهة إدارية محددة قانونا و تتمثل في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي او الوزير المكلف بالتعمير، كل في مجال اختصاصه.

- وسيلة رقابية تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء و رخصة التجزئة.

- ذات طابع وقائي في اطار الرقابة في اطار الرقابة اللاحقة و ذلك من خلال احكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع كوارث.

- تعتبر وثيقة إلزامية إذ لا يمكن استغلال المبنى إلا بعد إصدار هذه الشهادة.

- ليست عملا تقديريا و إنما هو من اختصاص مقيّد للإدارة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي شعبة الحقوق، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014، ص09.

<sup>2</sup> - قانون رقم: 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها، ج ر، العدد 44، لسنة 2008، ص: 19.

<sup>3</sup> - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص181.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

ثانيا: إجراءات إعدادها و تسليمها

للحصول على شهادة المطابقة يجب ان يودع الطلب لدى الجهة المختصة و يرفق بملف و بعدها يتم تبليغها.

### 1- ايداع الطلب:

حيث يقوم المستفيد من رخصة البناء (المالك أو صاحب المشروع) بتقديم طلب الى الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة، و ذلك بعد الانتهاء من الاشغال حيث يقوم بإيداع تصريح في نسختين مقابل وصل ايداع خلال 30 يوم ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال، و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي، لمكان البناء، و ترسل نسخة من هذا التصريح الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية<sup>1</sup>، و يرفق طلب شهادة المطابقة بملف يتكون من<sup>2</sup>:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو نسخة من العقد الإداري(تخصيص قطعة ارض).

- مخطط الكتلة للبناءية كما اكتملت بسلم 1/500.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الاخذ بعين الاعتبار (طبيعة الأرض).

- المخططات لكل طابق و الواجهات كما اكتملت.

- صور فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية للبناءية<sup>3</sup>.

و للتحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء تشكل لجنة تتكون من:

ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، ممثلين عن المصالح المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية و السياحية، ممثلين عن مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - منصور نور، مرجع سابق، ص ص70-71.

<sup>2</sup> - دردوري زوليخة، مرجع سابق، ص 17.

<sup>3</sup> - انظر المادة 04 من المرسوم رقم: 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر، العدد 27، لسنة 2009، ص 28.

<sup>4</sup> - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 183.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### 2- تسليم شهادة المطابقة:

بعد التحقيق من طرف اللجنة و ابداء رأيها بالموافقة على المطابقة ، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، الشهادة للمعني، أو من طرف الوالي المختص إقليميا أو الوزير المكلف بالعمران<sup>1</sup>.  
تسلم شهادة المطابقة على أساس محضر تحرره اللجنة المؤهلة للتحقيق ، و يحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة 03 أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة<sup>2</sup>، و في حالة عدم الرضا بالرد، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، يمكن أن يقدم المعني طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية<sup>3</sup>.

### ثالثا: دور شهادة المطابقة في الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية

لشهادة المطابقة دور في حماية الجانب العمراني الجمالي و البيئي، و ذلك باعتبارها وسيلة رقابية بعدية لمطابقة البناءات المنجزة بنحصة البناء، و يتجلى ذلك من خلال رفض منحها اذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة او بصحة و أمن المواطنين، و المساحات الخضراء.

كما انه يرفض منحها (شهادة المطابقة) اذا كانت اشغال البناء بعد انتهائها لا تتوافق مع التوجيهات الاساسية لأدوات التهيئة و التعمير و خاصة في مجال حماية البيئة<sup>4</sup>.

كما ان القواعد القانونية المنظمة لشهادة المطابقة تهدف الى ضمان التوازن بين المصلحة العامة من خلال احترام قانون العمران و المصلحة الخاصة من جهة اخرى من خلال تلبية احتياجات السكان<sup>5</sup>.

من خلال هذا يتضح لنا ان شهادة المطابقة لها دور هام في المحافظة على البيئة و حمايتها، و بذلك فهي تساهم أيضا و بشكل كبير في الحد من ظاهرة انتشار البناءات الفوضوية.

<sup>1</sup> - انظر المادة 64 من القانون 15-19 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - انظر المادة 68 من القانون 15-19 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - انظر المادة 69 من القانون 15-19 السابق ذكره.

<sup>4</sup> - حليمي بلخير، مرجع سابق، ص 55.

<sup>5</sup> - دردوري زوليخة، مرجع سابق، ص 11.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### الفرع الثاني: رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة و التعمير<sup>1</sup>، بحيث لم تكن معروفة ضمن القوانين و النصوص السابقة.<sup>2</sup>

نظرا لأهمية رخصة الهدم وحب علينا التطرق الى تعريفها و خصائصها (أولا) و إلى إجراءات إعدادها و تسليمها (ثانيا) ثم دورها في حماية البيئة (ثالثا).

#### أولا: تعريف رخصة الهدم و خصائصها

##### 1- تعريفها: تعد من بين أدوات الرقابة عن العقار المبني.

تعرف رخصة الهدم على أنها ذلك "القرار الإداري الصادر عن السلطة المختصة، و الذي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان البناء واقفا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية، او المعمارية"<sup>3</sup>.

كما أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئياً كان أو كلي لبناية دون الحصول على رخصة الهدم، و هذا ما أكدت عليه المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.<sup>4</sup>

من خلال ما سبق ذكره تتضح لنا خصائص هذه الرخصة و التي سنتطرق إليها كما يلي:

##### 2- خصائص رخصة الهدم:

- تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري إجباري مسبق من جهة مختصة لكل عملية هدم، و يكون مضمون هذا القرار إزالة البناية كلياً أو جزئياً.

<sup>1</sup> - ملحق رقم 05، ص82.

<sup>2</sup> - كيحل سلسيل، مرجع سابق، ص295.

<sup>3</sup> - العربي وردية، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني، مجلة التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، تيارت ، العدد الأول، مارس 2017، ص104.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

- كما تتميز رخصة الهدم بطابع خاص كونها تفرض على مناطق محددة حصرا، بموجب المادة 46 من القانون 90-29 المعدل و المتمم.

- تتميز بطابع عام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقا و ذلك قبل الشروع في عملية الهدم الكلي او الجزئي للبناءة.<sup>1</sup>

- كما ان لرخصة الهدم طابع مادي يميزها، كونها تطبق على جميع عمليات الهدم جزئية كانت أو كلية، و مهما كان استعمالها (سكن، تجهيزات، نشاط تجاري.....).

- كما أن لها طابع عيني أي أن رخصة الهدم مرتبطة بالعقار لا بشخص طالب الرخصة، و بالنتيجة فلا يمنع تغيير المالك (بسبب أي نوع من انواع التصرف في العقار سواء كان بيعا أو هبة.....) من تنفيذ أشغال الهدم و من دون حاجة الى تقديم ملف تقني جديد.<sup>2</sup>

### ثانيا: إجراءات إعداد و تسليم رخصة الهدم

للحصول على رخصة الهدم اشترط قانون التعمير إتباع إجراءات متعددة تتمثل في:

#### 1- طلب رخصة الهدم:

يقدم طلب رخصة الهدم من طرف مالك البناءة او موكله أو الهيئة العمومية المختصة<sup>3</sup>، و يجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بالوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية او شهادة الحيازة، نسخة من العقد الإداري.

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

<sup>1</sup> - إقلولي أولد رابع صافية، مرجع سابق، ص ص189-190.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة، الجزائر، جوان 2018، ص153.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

كما يشمل الملف المرفق بطلب الهدم عدد من الوثائق المؤشر عليها حسب الحالة من طرف مهندس معماري أو مهندس مدني.<sup>1</sup>

بعدها يرسل الطلب الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لملح موقع البناية في 03 نسخ، مقابل وصل إيداع، وبعدها تقوم المصالح المكلفة بالتعمير بالبلدية المعنية بتحضير طلب الرخصة و المحدد بشهر واحد، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، و يتم استشارة المصالح و الهيئات المعنية بالهدم من أجل إبداء آرائهم حول الطلب خلال مدة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف.<sup>2</sup>

### 2- تسليم رخصة الهدم:

يتم تسليم رخصة الهدم لصاحب البناية الآيلة للاختيار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، و ذلك طبقا لنص المادة 68 من القانون رقم 90-29 و التي تنص على انه "تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يصدر رخصة الهدم في شكل قرار".<sup>3</sup>

بعد التحقيق في طلب الرخصة قد يكون القرار الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتضمن قبول منح الرخصة أو رفضها.

قد تم تحديد مدة صلاحيتها (رخصة الهدم) وفقا لما جاء في نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

بأن رخصة الهدم تصبح منقضية في الحالات التالية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (05) سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر: منازعات التعمير، مرجع سابق، ص 154-155.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 77.75.74.73 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، مرجع سابق ص 156.

<sup>4</sup> - نفس المرجع ص 158.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

ثالثا: دور رخصة الهدم في الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية و مساهمتها في حماية البيئة

كسابقاتها من الرخص فرخصة الهدم تساهم في المحافظة على الطابع الجمالي العمراني و البيئي، فهي تعد من أدوات الرقابة على أشغال التهيئة و التعمير بالنسبة للعقار المبني خاصة المناطق المحمية المحددة في المادة 46 من القانون رقم 90-29، بحيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم للبنية جزئية كانت أو كلية ما لم يتم استصدار رخصة هدم مسبقة.

كما أن لرخصة الهدم أهمية كبيرة جدا في المحافظة على الجانب العمراني و البيئي، و كما ان لها آثار بالغة يصعب تداركها و خاصة عندما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية كالمصنفة ضمن المناطق الأثرية و الطبيعية، و الدوافع التي ادت بالمشروع على إقرار هذه الرخصة هي حماية المناطق السياحية و الثقافية و الأثرية و الطبيعية، من انتشار البناءات الفوضوية.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو إلى عدة أقسام<sup>2</sup> و عليه فإننا سنتناول في هذا الفرع تعريف هذه الشهادة (أولا) و إلى إجراءات إعداد و تسليم الشهادة (ثانيا) ثم نبرز دورها في الحد من انتشار ظاهرة البناءات الفوضوية و حماية البيئة (ثالثا).

#### أولا: تعريف شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم ذات أهمية لأنها أداة مراقبة على تقسيم العقارات المبنية<sup>3</sup>، فقد جاء في نص المادة 59 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم "تسلم لمالك عقار مبني و يطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه على قسمين او عدة أقسام، كما لا تصلح هذه الشهادة شهادة للتعمير، تحضر شهادة التقسيم و تسلم في الأشكال و بالشروط و الآجال التي يحددها التنظيم".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - منصور نورة، مرجع سابق، ص 55.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 102.

<sup>3</sup> - ملحق رقم 06، ص 83.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، مرجع سابق، ص 185.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

عرفت شهادة التقسيم بأنها " وثيقة عمرانية عامة في إطار تنظيم عمليات البناء، و هي تحول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية".<sup>1</sup>

كما تعرف بأنها " رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية، فهي تعني العقارات المبنية فقط دون العقارات الشاغرة".<sup>2</sup>

كما تعرف أيضا بأنها " شهادة تخص فقط العقارات المبنية و لا يمكن ان تقع على العقارات غير مبنية، أرض، فهي ليست بشهادة التجزئة فلا تخلق حقوق بناء جديدة كما انها ليست بشهادة التعمير فهي لا تبين حقوق البناء و لا وضعية العقار اتجاه أدوات التعمير".<sup>3</sup>

### ثانيا: إجراءات إعداد و تسليم شهادة التقسيم

للحصول على شهادة التقسيم يشترط قانون التعمير إتباع إجراءات معينة و التي تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة المختصة من قبل المعني بالأمر، لتقدم فيما بعد الجهة المختصة بتسليمها (شهادة التقسيم).

#### 1- طلب شهادة التقسيم:

يقوم طالب الشهادة (المالك) بتقديم طلب إلى الجهة المختصة، و يجب عليه ان يبين صفته و ذلك بتقديم نسخة من عقد الملكية أو التوكيل إذا كان طالب الشهادة وكيل المالك، كما يجب إرفاق الطلب بملف يحتوي على الوثائق التقنية الخاصة بشهادة التقسيم و التي تحتوي على تصاميم و مخططات تسمح بالتعرف على العقار و تحديد موقعها للتعرف على قواعد التهيئة الخاصة بها.<sup>4</sup>

بعدها يرسل طلب شهادة التقسيم و الوثائق المرفقة به في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية موقع العقار، و يتم تسليم وصل مقابل ذلك يسجل فيه تاريخ إيداع الطلب.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - شهرزاد عوان، مرجع سابق، ص 102.

<sup>2</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 311.

<sup>3</sup> - منصور نور، مرجع سابق، ص 69.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 34.35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره، ص 12.

<sup>5</sup> - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، مرجع سابق، ص 190.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### 2- تسليم شهادة التقسيم:

تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي و يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد على مستوى البلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها بتحضير رخصة البناء.<sup>1</sup>

يتم تبليغ شهادة التقسيم لصاحبها الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب ، و ذلك ما جاء في نص المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها حسب نص المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.<sup>2</sup>

### ثالثا: دور شهادة التقسيم في الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية و حماية البيئة

تعد شهادة التقسيم الوسيلة القانونية التي من خلالها نضمن حماية الأراضي المبنية، كما أنها تساهم في حماية البيئة و ذلك من خلال موافقتها للتوجهات الأساسية للمخططات المحلية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، و المتمثلة في ترشيد استعمال المساحات و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة، و وقاية المحيط و الوسط الطبيعي<sup>3</sup> كما أن المشرع رفض منح رخصة التقسيم دورا هاما في المحافظة على البيئة و حمايتها، و بهذا أيضا فإنها تساهم في الحد من ظاهرة انتشار البناءات الفوضوية.

### المطلب الثاني: الأجهزة المختصة بمراقبة و معاينة المخالفات العمرانية

للمحافظة على النظام العام العمراني و يجب إنشاء أجهزة و هيئات إدارية تتولى هذه المهمة، و متمثلة في تقصي المخالفات المتعلقة بأشغال التهيئة و التعمير، و سنوضح ذلك من خلال الهيئات الإدارية (الفرع الأول) و الأعوان المؤهلون قانونا في تقصي هذه المخالفات (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - أنظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص104.

<sup>3</sup> - بلخير حليمي، مرجع سابق، ص53.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### الفرع الأول: الهيئات و الأجهزة الإدارية الرقابية

هي تلك الأجهزة المكلفة بالحفاظ على النظام العمراني بكل جوانبه و التأكد من مدى احترام القوانين و التنظيمات المعمول بها في المجال العمراني (أجهزة الضبط الإداري)<sup>1</sup>، و قد حدد المشرع الجزائري هؤلاء الأشخاص في القانون رقم 90-29 بالإضافة إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55<sup>2</sup> الذي يحدد شروط تعيين الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التنظيم و التشريع و معابنتها.

### أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي

حيث تتولى البلدية دور الرقابة من خلال التأكد من احترام تخصيصات الأراضي و قواعد استعمالها و السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز و السكن، و كذا السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات المهشة غير القانونية في حدود القوانين و التنظيمات المعمول بها.<sup>3</sup> كما يظهر دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في معابنة هذه الجرائم من خلال نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 و التي تضمنت ما يلي:

" يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً و الأعوان المؤهلين قانوناً أن يقوموا بزيارة الورشات و المنشآت الأساسية و البنايات الجاري إنجازها و كذلك الفحص و المراقبة التي يرونها مفيدة و طلب الوثائق التقنية الخاصة بها و ذلك من أجل معرفة مدى مطابقتها مع التشريع و التنظيم المعمول بهما"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عمروش حياة، عماروش رزيقة، مرجع سابق، ص 64.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيفة و التعمير و معابنتها و كذا إجراء المراقبة، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06، المؤرخ في 05 فيفري 2006، ص 4، المعدل و المتمم بموجب المرسوم رقم 09-343 المؤرخ في 2009/10/22، الجريدة الرسمية، العدد 61، ص 13.

<sup>3</sup> - عبد الحليم بن بادة، مرجع سابق، ص 13.

<sup>4</sup> - نفس المرجع، ص 13.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

كما يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك طبقا لما جاء في القانون رقم 11-10<sup>1</sup> ماييلي:

- السهر على احترام المقاييس و التعليمات في مجال العقار و السكن و التعمير و حماية التراث الثقافي و المعماري.<sup>2</sup>

- تسليم الرخص العمرانية حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بها.<sup>3</sup>

- يمسك رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا سجلات متابعة الأشغال و معاينة المخالفات.<sup>4</sup>

كما نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على وجوب مرافقة الأعوان المؤهلين قانونا

لرئيس المجلس الشعبي البلدي مما يدل على ضعف قدرات معظم رؤساء البلديات في هذا المجال خاصة و أن أغلبهم مستواهم الثقافي محدود.<sup>5</sup>

### ثانيا: شرطة العمران

تعتبر شرطة العمران صاحبة الاختصاص الأصلي بعملية المراقبة الميدانية، كما أنها تعد جهاز مستحدث

بحيث تمارس رقابة ميدانية على أشغال البناء و التعمير بغية تقصي المخالفات و التحقق من وجود الرخص

الإدارية، فلشرطة العمران دورا هاما في مجال التهيئة و التعمير، وخاصة في الوقت الراهن، نظرا للمخالفات المتزايدة

لقواعد التهيئة و التعمير و النصوص القانونية المنظمة، كما أنها تعد جهاز أسند اليه المشرع مهمة الرقابة الميدانية

لأشغال التهيئة و التعمير، و تقصي المخالفات الواقعة بشأها، و تحرير محاضر<sup>6</sup> بذلك قصد مباشرة المتابعة

القضائية و الإدارية للمخالف.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> - قانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37، المؤرخ في 03 جويلية 2011، ص4.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 94 فقرة 05 من قانون 11-10، نفس المرجع.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 94 من القانون 11-10، نفس المرجع.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، السابق ذكره.

<sup>5</sup> - كيجل سلسبيل، مرجع سابق، ص101.

<sup>6</sup> - ملحق رقم 07، 08 ص ص 84-85.

<sup>7</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص ص 321-322.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

فلهدف من هذا الجهاز (شرطة العمران) هو العمل على الحد من ظاهرة انتشار البناءات الفوضوية و ذلك بالتطبيق الصارم للقانون، و ردع المخالفين من أجل السهر على الحفاظ على البيئة، و شكل العمران و إيقاف التجاوزات في البناء.<sup>1</sup>

نظرا للتجاوزات و المخالفات التي تحدث باستمرار على مستوى المحيط العمراني، و تشعبها نجد أن اعوانها يقفون على مجمل التجاوزات، التي يقع فيها المواطنين أثناء القيام بأشغال البناء أو التهيئة أو التخلص من النفايات المنزلية أو الصلبة و ذلك من خلال التدخلات الميدانية بمشاركة المصالح التقنية في مجال العمران. كما يتمثل عملها في مجال البيئة في محاربة كل المظاهر السلبية التي تؤثر على الإطار المعيشي للمواطن أو تشكل مساسا بالبيئة و الصحة العمومية خاصة مكافحة التلوث و الضجيج و انتشار النفايات في الأماكن العمومية.....<sup>2</sup>

### ثالثا: لجنة مراقبة عقود التعمير

تنشأ هذه اللجنة لدى الوزير المكلف بال عمران، الوالي او رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل مراقبة عقود التعمير، و ذلك بموجب المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و تكلف هذه اللجنة بمايلي:

- مراقبة الأشغال طبقا للرخص المقدمة.
- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير.
- يتأسس هذه اللجنة حسب الحالة وزير العمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم.<sup>3</sup>

### رابعا: اللجنة التقنية لمراقبة البناء

أسست بموجب المرسوم رقم 86-213<sup>4</sup> المؤرخ في 19/08/1986 كجهاز تابع لوزارة السكن توجد على مستوى كل ولاية و كلفت ب:<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص323.

<sup>2</sup> - محمد لعمرى، دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع و المأمول، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد السابع، سبتمبر 2018، ص30.

<sup>3</sup> - عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة، 2015-2016، ص121.

<sup>4</sup> - المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرعاية البناء التقنية، ج ر، العدد 34، ص1459.

<sup>5</sup> - انظر المادة 02 من المرسوم رقم 86-213.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

- إعداد القواعد و المقاييس التقنية لتشييد المباني و المنشآت الكبرى الفنية.
  - إعداد العناصر اللازمة لتحديد التشريع و التنظيم في هذا المجال.
  - تنسيق بين مختلف الهيئات المعنية و تسهر على انسجام التطبيق.
  - تعمل لإعداد القائمة الخاصة لمختلف القطاعات و تضبطها باستمرار.
- كما أن لها دورا هام خاصة فيما يصيب الأبنية و التجمعات السكنية من طوارئ و حوادث سلبية نتيجة غياب المراقبة التقنية الكافية عن الاستخفاف بمتانة و قوة البناء و مواده، مما قد يصيب الحياة الإنسانية و الاستقرار المجتمعين بشكل خطير و دائم.<sup>1</sup>

### خامسا: المفتشية العامة للعمران و البناء و المفتشيات الجهوية

أسست هذه المفتشية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388<sup>2</sup> المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران و البناء، و التي تندرج في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم هذه الهياكل غير المركزية الجديدة استجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن و العمران، فهذه الهيئة الجديدة تهدف إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل ضمان نمو منسجم و متوازن للنسيج العمراني، كما كلفت هذه المفتشية بالسهر على تطبيق التشريع و التنظيم في مجال البناء و العمران و حماية الإطار المبني.<sup>3</sup>

بهذه الصفة فهي تتولى عدة مهام نصت عليها المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-388<sup>4</sup>، و هي بذلك تمثل جهاز الدولة في مجال مراقبة و تطبيق القوانين و التنظيمات المتعلقة بالعمران و البناء و حماية الإطار المبني.

### الفرع الثاني: الأعوان المؤهلون قانونا للقيام بمعاينة المخالفات العمرانية

إذا تجرأ شخص و شرع في عملية البناء على عقار تابع للدولة سواء كان مندرجا في الملكية الخاصة او العامة للدولة، فإن الأعوان المؤهلين قانونا (اعوان الشرطة القضائية، مفتشو التعمير ..) مخولون لإعداد محضر الأمر

<sup>1</sup> - عزيزي مريم، مرجع سابق، ص122.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم: 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها، ج ر، عدد 69، لسنة 2008، ص 11.

<sup>3</sup> - كيحل سلسبيل، مرجع سابق، ص102.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-388 السابق ذكره.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

بوقف البناء، و في حالة استمرار المخالف في أشغاله رغم تبليغه الامر قانونا، حق رئيس المجلس الشعبي البلدي مباشرة تدابير الهدم على نفقة المخالف.<sup>1</sup>

قد نصت المادة 76 مكرر من قانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 على ان الأعوان المؤهلين قانونا للبحث و معاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة و التعمير هم كما يلي:

• أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

• موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية.

يؤدي هؤلاء اليمين أمام رئيس المحكمة، و تحدد شروط و كفاءات تعيينهم و كذا إجراءات المراقبة عن طريق التنظيم.<sup>2</sup>

" في حالة ارتكاب إحدى جرائم العمران التي تمس البيئة فإنه يمكن أن يتدخل في تفصي هذه المخالفات كل من: مفتش البيئة، موظفو الأسلاك التقنية للإدارة المكلفة بالبيئة.

أما إذا كانت الجريمة المرتكبة تمس الممتلكات الثقافية العقارية فإنه يمكن أن يتدخل لمعاينة هذه الجرائم كل من:

• رجال الفن المؤهلون حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به في هذا المجال.

• المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.

• أعوان الحفظ و التثمين و المراقبة".<sup>3</sup>

كما تجدر الإشارة إلى أنه قد تم تنشيط شرطة العمران و حماية البيئة التي تتكفل بمحاربة المباني غير المشروعة و مراقبة المنشآت الصناعية حماية للبيئة و منع أي بناء بدون ترخيص.<sup>4</sup>

و حسب المرسوم التنفيذي رقم 06-55 فإن الأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم رخص البناء هم كالتالي:

<sup>1</sup> - أعمار مجاوي، منازل أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2005، ص31.

<sup>2</sup> - عزيزي مريم، مرجع سابق، ص125.

<sup>3</sup> - عبد الحليم بن بادة، مرجع سابق، ص15.

<sup>4</sup> - نفس المرجع، ص 15.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### أولاً: مفتشو التعمير

هم اللذين تم تعيينهم طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225<sup>1</sup> اللذين يمثلون نوعاً ما من الشرطة الهندسية و المعمارية بحيث يكون هذا الجهاز مصحوباً بسلطة مهياًة لصالح الإدارة المختصة.

ثانياً: المستخدمون اللذين يعملون بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن و العمران و الأعوان اللذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية و يعينون من بين<sup>2</sup>:

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين ( في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين ( في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين و المهندسين ( في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين(02) على الأقل في ميدان التعمير.
- المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين الساميين (في البناء) ذوي خبرة خمس (05) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

ثالثاً: الاعوان اللذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية و يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين ( في الهندسة المدنية).
  - المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين ( في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
  - المهندسين المعماريين و المهندسين ( في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير.
- و تجدر الإشارة إلى أن هؤلاء الأعوان يعينون من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن او بمصالحها غير المركزية<sup>3</sup>، كما توضع قائمة إسمية لهؤلاء الأعوان بموجب قرار مشترك بين الوزراء بالجماعات المحلية و العدل و التعمير.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 91-225 مؤرخ في 14 جويلية 1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-241 مؤرخ في 22 جويلية 2009، جريدة رسمية عدد 43، ص 25.

<sup>2</sup> - عبد الحليم بن بادة، مرجع سابق، ص 14.

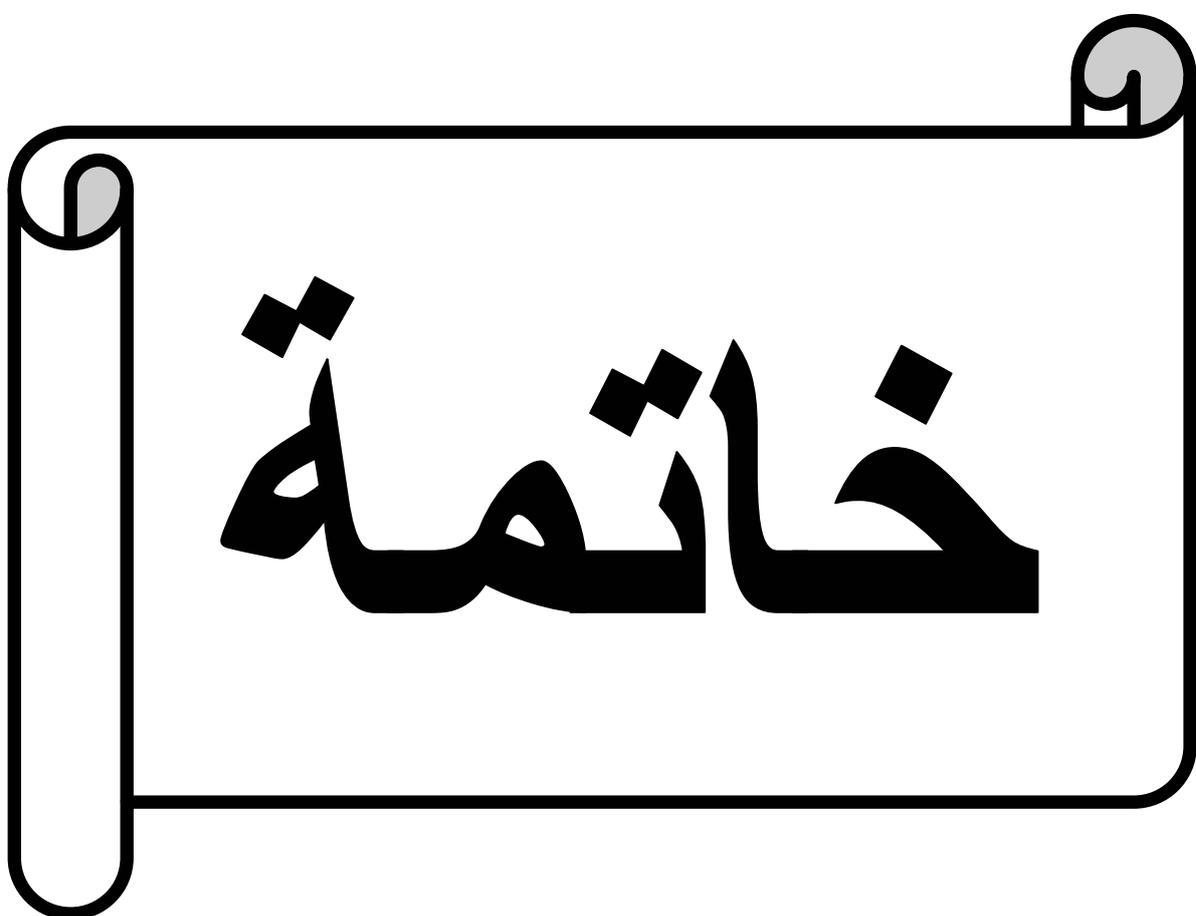
<sup>3</sup> - نفس المرجع، ص 14.

<sup>4</sup> - عزيزي مريم، مرجع سابق، ص 126.

## الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

### خلاصة الفصل الثاني

كخلاصة لهذا الفصل يمكننا القول أنه بالرغم من منح الإدارة الجزائرية مجموعة من الآليات القانونية و التي تندرج ضمن الرقابة الإدارية، و ذلك من أجل التحكم و تنظيم النشاط العمراني، وكذا من أجل المحافظة على الجانب الجمالي العمراني و حماية البيئة من تفشي ظاهرة البناءات الفوضوية، وذلك بالتوافق و التوجهات الأساسية لمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، و بواسطة الوسائل الرقابية سواء السابقة لعملية البناء و المتمثلة في (شهادة التعمير ، رخصة البناء، رخصة التجزئة)، أو عن طريق الوسائل الرقابية اللاحقة التي تأتي بعد عملية البناء و المتمثلة في ( شهادة المطابقة ، رخصة الهدم، شهادة التقسيم )، أو عن طريق فرق المعاينات الميدانية، إلا أن هذه الآليات لم تساهم بشكل كبير في الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية، بسبب عدم التطبيق الصارم لما جاء في النصوص القانونية على أرض الواقع، وراجع أيضا إلى إهمال السلطات المحلية.



بعد هذا البحث يمكن القول أن موضوعا بحجم موضوع بحثنا هذا يحتاج إلى دراسة متأنية معمقة و أكثر شمولاً للإمام بمشكلة البناء الفوضوي من جميع جوانبها، ذلك أنه بالنظر إلى ظاهرة البناء الفوضوي من ناحية قانونية بحتة غير كافية لوحدها ما لم ترافقها دراسة للمشكلة من مختلف الزوايا الاجتماعية والسياسية والمعمارية. لهذا وجب القول أننا حاولنا أن نتطرق في بحثنا هذا إلى أهم الأسباب التي أدت إلى نشوء ظاهرة البناء الفوضوي كمشكلة غير عادية لها تداعياتها على الفرد والمجتمع والدولة بصفة عامة و الآثار المترتبة عنها ثم عاجلنا الآليات القانونية التي منحها المشرع للإدارة للتصدي لهذه الظاهرة من حيث الوقاية ممثلة في الرقابة القبليّة لعملية البناء أولاً ثم محاربتها عن طريق الأجهزة والوسائل الإدارية التي حددها المشرع من جهة ثانية.

وعلى ضوء ما سبق ذكره و مساهمة منا في إثراء الموضوع نفضل أن نختم هذا البحث المتواضع ببعض الاقتراحات التي نرى أنها ستدعم تلك الجهود الإدارية المبذولة للقضاء على مشكل البناء الفوضوي، ومن هنا نذكر:

- الإسراع بإتمام عملية مسح الأراضي :

تظهر أهمية الإسراع بعملية مسح الأراضي على مستوى التراب الوطني في أنها تؤدي عند إتمامها إلى تحديد الأصناف القانونية المختلفة للأراضي من أراضي أملاك وطنية إلى أراضي خاصة و أراضي وقف، إضافة إلى تحديد حقوق الملكية تبعاً لذلك حسب الطبيعة القانونية لكل أرض كالأراضي القابلة للتعمير والأراضي الفلاحية والأراضي ذات الطبيعة السياحية والأراضي ذات البعد الثقافي و الأهم من كل هذا أن لجان المسح سوف تدقق في السندات المقدمة لإثبات الملكية في كل أرض ثم تساهم بعد دراستها في تحديد مالك الأرض. و ترتبط عملية المسح بمكافحة البناء الفوضوي ذلك أن تحديد الملاك سوف يدفع كل مالك بطبيعة الحال إلى استعمال كافة حقوقه القانونية للحفاظ على ملكيته من كافة أشكال التعدي عن طريق القضاء.

- تقليص آجال منح الرخص و تبسيط إجراءاتها:

ما زالت الآجال المقررة لمنح رخصة البناء أو رخصة المطابقة و باقي الرخص و الشهادات طويلة نسبياً حيث تتراوح على العموم في حدود شهرين من يوم الطلب وفقاً لقانون التهيئة والتعمير، على أن سكوت الإدارة عن طلب منح رخصة البناء خلال الأجل المتروك لها لدراسة الملف و اتخاذ القرار أصبح بعد تعديل 05/04 المتعلق

بالتهيئة والتعمير يعتبر بمثابة رفض ضمني و عندها يتوجب إتباع طريق القضاء الإداري للطعن في القرار الضمني للبلدية برفض منح رخصة البناء.

و من هنا فان طول الوقت الذي يستغرقه تسليم الرخصة في حال عدم قيام الإدارة بدراسة الملف المرفق بطلب الرخصة في الأجل المحدد قانونا سيحتتم على طالب الرخصة اللجوء إلى القضاء الإداري وما يستتفذه من وقت في الإجراءات القضائية الواجب مراعاتها في الدعوى، و هذا الأمر لا يتماشى مع الحركية الاجتماعية و الاقتصادية، و لذا فالأفضل هو خفض الآجال المحددة لدراسة طلبات الرخص المختلفة وجعلها في آجال معقولة أي في حدود شهر على أقصى تقدير.

— تدعيم عمل الهيئات الرقابية :

إن مراقبة تزايد البناءات الفوضوية تتطلب عملا جبارا و كما بشريا، للتمكن من ذلك، و رغم أن التعديلات التي شملت قوانين التهيئة والتعمير قد وسعت من الفئات المختصة بمعاينة المخالفات المرتكبة حرقا للقانون، فإن الحاجة تبقى قائمة لتدعيم شرطة العمران بعناصر أخرى، كما يجب تفعيل عمل لجان الحي باعتبارها الأقرب للحي و سكانه و حباياه. الإسراع في تنصيب شرطة البلدية:

لقد أدى إضافة ممارسة اختصاص شرطة العمران إلى الأجهزة الأمنية الأخرى من شرطة ودرك و طني علاوة على اختصاصاتهم الأصلية الأخرى في مجال الضبطية القضائية في مكافحة الجريمة على مستوى الأحياء والمدن إلى تفاقم ظاهرة البناء الفوضوي نظرا لعدم إعطاء مكافحة هذه الظاهرة والتصدي لها الاهتمام الكافي من جهة وانشغال هذه الأجهزة بالتصدي للجريمة بمختلف أشكالها من جهة أخرى.

لذلك فإنه من الضروري الإسراع في تنصيب سلك شرطة البلدية المستحدث بموجب نص المادة 93 من القانون رقم: 10/11 المتضمن قانون البلدية كجهاز بلدي له دور فعال في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي، فقد أدى غياب هذا الجهاز إلى تفاقم ظاهرة البناء الفوضوي بدرجة متسارعة جدا فهذا الجهاز الذي من صلاحياته مراقبة عمليات البناء و السهر على احترام أدوات التعمير من قبل الفاعلين الرئيسيين على مستوى البلدية سيكون له دور حاسم في الحد من هذه الظاهرة.

— القيام بإنشاء لجنة مشتركة تضم جميع المتدخلين في الرقابة العمرانية من مفتشي التعمير والشرطة العمرانية ومفتشي أملاك الدولة وأعاون مصالح البلدية مع التركيز على الرقابة القبلية ( قبل بداية الأشغال ) أو أثناء القيام

- بجهد الأشغال وبشكل دوري ومباغت مع إحداث نموذج موحد لمخضر معاينة المخالفة لتفادي بعض الإشكالات التي تؤدي إلى رفض المتابعة في حق المخالف.
- حمل اللجان التقنية الولائية وإلزامها على احترام أدوات التهيئة والتعمير وذلك حتى تكون الإدارة قدوة للمواطنين في مجال التقيد بالضوابط والأحكام.
- يتعين على رؤساء المجالس الشعبية المحلية اتخاذ كافة التدابير اللازمة لتمكين الهيئات المنتخبة والفاعلين المحليين من الإطلاع على مضامين مخطط التهيئة قبل عرضه للمناقشة، وذلك من أجل تفعيل مبدأ التشاور وإشراك كل الفعاليات المحلية في إعداد الصيغة النهائية لوثائق التعمير والتي سوف تصبح فيما بعد ملزمة للجميع.
- الاستفادة من الخبرات الأجنبية في دراسة حل مشكل البناء الفوضوي.
- إنشاء هيئة رقابية لمتابعة تطبيق ما جاءت به أدوات التهيئة والتعمير ( pdau و pos ) على أرض الواقع وذلك لتفادي انتهاك وسوء استغلال العقار الحضري.
- العمل على وضع الآليات الكفيلة بالاستغلال الأمثل للأراضي الشاغرة من خلال عملية وضع وثائق التعمير داخل المناطق الحضرية عوض التفكير في توسيع هذه الأخيرة.
- اقتناعا بالدور النشط والفعال للجماعات المحلية في رسم معالم التهيئة والتعمير وتوسيع المدن والتنمية المحلية ، لهذا يجب البدء بعملية إصلاح وذلك برد الاعتبار للبلديات على الخصوص في تسيير العقار والتحكم فيه، وهذا في إطار سياسة اللامركزية الحقيقية عملا بمقولة " من يسيطر على إقليمه يسيطر على مستقبله " وفي هذا الصدد نشير إلى ضرورة حث البلدية وتشجيعها على إيجاد نظم اتفاقية مع الملاك العقاريين وهذا في إطار سياسة عقارية محلية مدروسة ومرسومة مسبقا ، الأمر الذي يسمح للبلدية أن تقوم بوضع مخططات التهيئة والتعمير بمشاركة الملاك العقاريين وهذا بتشجيع هؤلاء على الاستغلال الأحسن للملكياتهم العقارية في إطار القانون وتفاديا لأي مشكل يؤدي إلى البناء الفوضوي.
- تفعيل القوانين الخاصة بالعقار وتسوية وتنظيم عقود الملكية للحد من السكن الفوضوي.
- الحرص على ضمان تجانس وثائق التعمير عند السماح بالاستثناء.
- تنفيذ القرارات الصادرة في هدم البناءات.

و أخيرا نرجو أن نكون قد وفقنا في دراسة هذا الموضوع من مختلف النواحي و لا نشك في نقص هذه الدراسة أو ما قد يعتريها من خطأ أو تجاوز وعزائنا في ذلك أننا لم ندخر جهدا ولا وقتا في محاولة إخراج هذه الدراسة في أتم وأحسن ما يكون، ولم يبقى لنا إلا أن نحمد الله على نعمته في مدنا بالصبر والقدرة على إخراج هذا العمل في صورته هذه فإن كنا قد وفقنا فمن الله وحده وإن كنا قد جانبنا الصواب فمن أنفسنا والشيطان.

-تم بعون الله -

الملاحق

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

ولاية .....

دائرة .....

بلدية .....

مديرية العمران والشبكات

مصلحة العمران

## قرار يتضمن شهادة التعمير

رقم: .....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي .....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: .....

من طرف السيد (ة) : .....

الساكن (ة) : بلدية .....

بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية رقم: ..... الواقعة ب: .....

- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك المعدل و المتمم.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 المحدد لشروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة المعدل و المتمم

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 307/09 المؤرخ في: 22/09/2009 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28/05/1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- تبعا لمدولة المصادقة على مخطط شغل الأراضي لمنطقة بوهراوة تحت رقم 2004/13 بتاريخ 15 أبريل 2004 .
- بناء على رأي مكتب العمران لبلدية غردية حول طلب شهادة التعمير المؤرخ في: .....

## يقرر ما يأتي:

- المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي - ..... - للسيد: .....
- المادة الثانية : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :
  - معامل شغل الأراضي (COS) : .....
  - معامل مساحة البناء على الأرض (CES) : .....
  - الإرتقاء الأقصى : .....
- المادة الثالثة : ترتبط مدة صلاحية الشهادة بمدى صلاحية مخطط شغل الأراضي .

..... في: .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم (01): نموذج قرار يتضمن شهادة تعمير، مصدره إدارة بلدية غرداية

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

مقرر بلدي رقم :.....  
المتضمن منح رخصة بناء: مسكن  
لصالح السيد(ة): .....

ولاية غرداية  
دائرة غرداية  
بلدية غرداية  
مديرية العمران والشبكات  
مصلحة العمران

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لغرداية،

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :...../2019/05.

من طرف السيد(ة): .....

بخصوص أشغال : بناء مسكن.

- بمقتضى القانون رقم : 10 /11 المؤرخ في : 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- بمقتضى القرار: 60 المؤرخ في: 2015/07/07 المتضمن إنشاء الشبكات الخاص بعقودا لتعمير على مستوى بلدية غرداية
- بمقتضى سند الملكية: شهادة إستفادة رقم: 0000 بتاريخ: 000000 الصادر(ة) من مديرية أملاك الدولة لولاية غرداية
- بمقتضى رأي الشبكات الوحيد الإيجابي بتاريخ: 2019/05/15.
- نظرا أن المرخص له قد سدد حقوق الطريق والرسوم حسب الوصلين رقم: 00 المؤرخين في: 2019/00/00.

- يقرر ما يأتي -

- المادة الأولى: تسلم للسيد(ة): .....المزاد(ة) في: ..... ب .....
- رخصة بناء مسكن بناحية تجزئة واد نشو رقم القطعة: 00000 تجزئة: 000 رقم الملف: 2019/0000.
- المادة الثانية : مدة صلاحية هذا المقرر سنة واحدة تسري فعاليته ابتداء من تاريخ إمضائه.
- المادة الثالثة : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الإنتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه .
- المادة الرابعة: تلحق نسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الإطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) و شهر واحد (1).
- المادة الخامسة: يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير و مواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.
- المادة السادسة: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.
- المادة السابعة: يقوم المتقدمون بالطلب و المالكون و المقاولون و المهندسون المعماريون و المشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم بتحمل كل الأخطار .
- المادة الثامنة: يسلم هذا المقرر دون المساس بحقوق الغير.
- المادة التاسعة: يكلف السادة: الأمين العام للبلدية و ممثلو المديرية في الشبكات الوحيد لدراسة عقود التعمير ومفتشو التعمير ورئيس فرقة شرطة العمران وحماية البيئة والأعوان ومهندسو التعمير المكلفون بالمراقبة والمراقبة وتحقق المطابقة كل في مجال اختصاصه بتنفيذ هذا المقرر الذي ينشر في نشرة العقود الإدارية للبلدية.

في:.....  
رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم (02): نموذج مقرر بلدي يتضمن منح رخصة بناء، مصدره إدارة بلدية غرداية

## - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

قرار بلدي رقم : .....  
المتضمن تعديل القرار رقم : ... المؤرخ  
في:..... المتضمن رخصة تجزئة  
لفائدة السادة :

ولاية غرداية  
دائرة غرداية  
بلدية غرداية  
مديرية العمران والشبكات  
مصلحة العمران

## إن رئيس المجلس الشعبي البلدي غرداية،

- نظرا لطلب التعديل الذي تم إيداعه بتاريخ : .....  
من طرف السيد (ة) : ..... وكيل ورثة ..... المولود خلال : ..... ب : .....  
بخصوص أشغال : تجزئة قطعة أرضية موجودة ب : ..... - غرداية .  
- بمقتضى القانون رقم : 10 / 11 المؤرخ في : 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية .  
- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهنية والتعمير المعدل والمتمم .  
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .  
- بمقتضى القرار رقم : 60 المؤرخ في : 2015/07/07 المتضمن إنشاء الشباك الوحيد الخاص بعقود التعمير على مستوى بلدية غرداية  
- بمقتضى الفريضة رقم : 893 المؤرخة في : 2014/12/25 الصادرة من مكتب التوثيق للأستاذ أميني مصطفى بن داود .  
- بمقتضى الوكالة الخاصة رقم : ..... المؤرخة في : ..... الصادرة من مكتب التوثيق للأستاذ .....  
- بمقتضى مراسلة وكيل الورثة بتاريخ : .....  
- بمقتضى الرأي الإيجابي للجنة العمران بتاريخ : 2015/12/30  
- نظرا أن المرخص له قد سدد الرسوم حسب الوصل رقم : ..... المؤرخين في : .....

## - يقرر ما يأتي -

المادة الأولى : تعدل المادة الأولى من القرار رقم 19 المؤرخ في : 2016/01/21 وذلك فيما يتعلق بسند الملكية فيصبح  
الإعتماد على الشهادة التوثيقية للفقيد : ..... رقم الفهرسة : ..... المؤرخة في : .....  
مشهرة بالمحافظة العقارية لولاية غرداية حجم : ... رقم : ... بتاريخ : ..... والصادرة من مكتب  
التوثيق للأستاذ .....

المادة الثانية : تعدل المادة الثانية من القرار رقم 19 المؤرخ في : 2016/01/21 وذلك فيما يتعلق بما يلي :

- مساحة القطعة رقم : 02 تصبح : 227.13 م<sup>2</sup>
- مساحة القطعة رقم : 09 تصبح : 262.21 م<sup>2</sup>
- مساحة الارتفاقات تصبح : 829.14 م<sup>2</sup> (ممرات).

والباقى بدون تغيير .

المادة الثالثة: يكلف السادة: الأمين العام للبلدية و ممثلو المديريات في الشباك الوحيد لدراسة عقود التعمير ومفتشو  
التعمير ورئيس فرقة شرطة العمران والبيئة والأعوان ومهندسو التعمير المكلفون بالمتابعة والمراقبة  
وتحقيق المطابقة كل في مجال اختصاصه بتنفيذ هذا القرار الذي ينشر في نشرة العقود الإدارية للبلدية.

غرداية في : .....  
رئيس المجلس الشعبي البلدي

. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

ولاية .....  
دائرة .....  
بلدية .....  
مديرية العمران والشبكات  
مصلحة العمران

- قرار يتضمن شهادة المطابقة -

رقم: .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي ل.....

- نظرا للطلب الذي تم إيداعه مسجل 3803 بتاريخ : ..... من طرف السيد: .....
- الساكن: .....
- بخصوص : شهادة المطابقة .
- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 14 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في: 2006/01/30 المحدد لشروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة المعدل و المتمم.
- بمقتضى تعليمة وزير السكن و العمران رقم 85/13 المؤرخة في 17 جانفي 2013 المتضمنة تحديد كفاءات تسهيل عملية عقود التعمير.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- تبعا للمقرر البلدي رقم: ..... بتاريخ: ..... - ملف رخصة البناء رقم: ...../.....
- تبعا لمحضر الجرد رقم: 002 بتاريخ: 2019/02/11 المتضمن الرأي الإيجابي.
- نظرا أن المعني قد سدد حقوق حسب الوصل رقم : ..... المؤرخ في : .....
- يقررها يلي -

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وثبتت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناء :

لفائدة السيد: ..... علي بناء مرآب وشقة ب .....-.....

المادة الثانية : تتكون البناية التي تم مراقبتها من 02 مستويات والتي يكون تقسيمها كما يلي:

وفقا لمخططات رخصة البناء المسلمة.

المادة الثالثة : يكلف السادة: الأمين العام للبلدية و ممثلو المديرية في الشباك الوحيد لدراسة عقود التعمير ومفتشو التعمير ورئيس فرقة شرطة العمران وحماية البيئة والأعوان ومهندسو التعمير المكلفون بالمتابعة والمراقبة وتحقيق المطابقة كل في مجال اختصاصه بتنفيذ هذا القرار الذي ينشر في نشرة العقود الإدارية للبلدية.

في: .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم (04): نموذج قرار يتضمن شهادة المطابقة، مصدره بلدية غرداية

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

مقرر بلدي رقم : .....  
المتضمن منح رخصة هدم: مستودع  
لصالح السيد: .....

ولاية  
دائرة  
بلدية  
مديرية العمران والشبكات  
مصلحة العمران

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي ،.....،

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : .....  
من طرف السيد : .....  
بخصوص أشغال : هدم مستودع  
- بمقتضى القانون رقم : 10/11 المؤرخ في : 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية .  
- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .  
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .  
- بمقتضى القرار : 60 المؤرخ في : 2015/07/07 المتضمن إنشاء الشباك الوحيد الخاص بعقود التعمير على مستوى بلدية غرداية  
- بمقتضى سند الملكية: دفتر عقاري رقم: ..... بتاريخ: ..... الصادر (ة) من المحافظة العقارية لولاية غرداية.  
- بمقتضى رأي الشباك الوحيد الإيجابي بتاريخ : .....  
- نظرا أن المرخص له قد سدد حقوق الطريق والرسوم حسب الوصل رقم : ..... المؤرخ في: .....

- يقرر ما يأتي -

- المادة الأولى: تسلم للسيد: ..... المزداد في : ..... ب - ..... غرداية.  
رخصة هدم مستودع ناحية حي ثنية المخزن بلدية غرداية رقم الملف : ...../.....  
طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار و يخضع ذلك للتحفظات التالية :  
- المساحة المعنية بالهدم : ..... م<sup>2</sup> .  
- احترام الحقوق العامة والخاصة.  
- أي ضرر في ملكية الجار يتحمل المعني المسؤولية الكاملة فيه .  
- إتخاذ جميع الاحتياطات الأمنية والوقائية للحفاظ على سلامة عمال الورشة والمارين .  
- تصفية وتنقية الموقع فور الانتهاء من أشغال الهدم وعدم تركها تتراكم لعدة أيام .  
المادة الثانية: تنقضي مدة صلاحية هذه الرخصة في الحالات التالية :  
- إذا لم تتم عملية الهدم خلال أجل ستة (06) أشهر.  
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (01).  
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.  
المادة الثالثة: لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما ، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم ، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة .  
المادة الرابعة: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق .  
المادة الخامسة: يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطاء .  
المادة السادسة: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.  
المادة السابعة: يكلف السادة: الأمين العام للبلدية و ممثلو المديرية في الشباك الوحيد لدراسة عقود التعمير ومفتشو التعمير ورئيس فرقة شرطة العمران والبيئة والأعوان ومهندسو التعمير المكلفين بالمتابعة والمراقبة وتحقق المطابقة كل في مجال اختصاصه بتنفيذ هذا القرار الذي ينشر في نشرة العقود الإدارية للبلدية.

غرداية في: .....  
رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم (05): نموذج مقرر بلدي يتضمن منح رخصة هدم، مصدره بلدية غرداية

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

ولاية.....  
دائرة.....  
بلدية.....  
مديرية العمران والشبكات  
مصلحة العمران

قرار رقم : ..... يتضمن شهادة التقسيم

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي .....

- نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :

من طرف السيد:

الساكن :

بخصوص أشغال : تقسيم مبنى ، موجود ب :

رقم الملف : /

- بمقتضى القانون رقم: 10 / 11 المؤرخ في: 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 19/15 المؤرخ في : 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- بمقتضى القرار: 60 المؤرخ في: 2015/07/07 المتضمن إنشاء الشباك الوحيد الخاص بعقود التعمير على مستوى بلدية.....
- بمقتضى دفتر العقاري رقم : المؤرخ في : الصادر من المحافظة العقارية لولاية .....
- بمقتضى الرأي الإيجابي للجنة الشباك الوحيد بتاريخ : / / .
- نظرا أن المرخص له قد سدد حقوق الطريق والرسوم حسب الوصلين رقم: / المؤرخين في :

- يقرر ما يأتي -

المادة الأولى: تسلم شهادة التقسيم للسيد: طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار.  
المادة الثانية: تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحتها في :

1- الحصة الأولى:

2- الحصة الثانية:

المادة الثالثة: إن مدة صلاحية شهادة التقسيم هي (ثلاثة سنوات ) ابتداء من تاريخ تبليغها .  
المادة الرابعة: يكلف السادة: الأمين العام للبلدية و ممثلو المديريات في الشباك الوحيد لدراسة عقود التعمير ومفتش التعمير ورئيس فرقة شرطة العمران وحماية البيئة والأعوان ومهندسو التعمير المكلفون بالمتابعة والمراقبة وتحقيق المطابقة كل في مجال اختصاصه بتنفيذ هذا القرار الذي ينشر في نشرة العقود الإدارية للبلدية .

..... في :  
رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم (06): نموذج قرار يتضمن شهادة تقسيم، مصدره بلدية غرداية



## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## وزارة السكن والعمران

ولاية غرداية  
مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء  
بلدية  
محضر رقم : 17 مؤرخ في : 2019/03/25

إلى السادة :  
- والي الولاية ( الديوان )  
- مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء  
- رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية غرداية

**\*أشغال بدون رخصة بناء  
والتعدي على ملكية الدولة\***

في سنة الفين وتسعة عشر وفي اليوم الخامس والعشرون من شهر مارس على الساعة التاسعة صباحا نحن السيد :  
مفتش التعمير مؤهل ومكلف بمراقبة التعمير والبناء المؤهل بمقتضى القانون 90-29 المؤرخ في أول  
ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006  
الذي يحدد الشروط والكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا  
الإجراءات ، وقد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :  
طبيعة الأشغال التي شرع فيها : تشييد بناية بمساحة مقدرة بـ 160 م<sup>2</sup> عبارة عن مسكن طابق ارضي والتعدي على  
ارتفاع الحاجز المائي في أرضية ملكية الدولة بدون رخصة بناء.

بلدية غرداية

الكائنة بحي : شعبة عباس

المخالف : مجهول الهوية

تاريخ ومكان الأزداد : /

عنوان المخالف : شعبة عباس

تصريحات محتملة : لا شيء.

إمضاء مفتش التعمير



إمضاء صاحب الأشغال:

رفض الإمضاء

ملحق رقم (08): نموذج محضر أشغال بدون رخصة والتعدي على الملكية العقارية، مصدره بلدية غرداية



قائمة المصادر و المراجع

## قائمة المصادر و المراجع

### أولاً: النصوص القانونية

- 1 الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني.
- 2 المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر ، عدد 32، سنة 1994.
- 3 مرسوم تنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر ، العدد 62، لسنة 2005.
- 4 المرسوم التنفيذي رقم: 12-166 المؤرخ في 05 أفريل 2012 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر ، العدد 21، لسنة 2012.
- 5 مرسوم تنفيذي رقم: 09-156 مؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج ر عدد ، 27 الصادرة سنة 2009.
- 6 المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 05-318 المؤرخ في 10/09/2005، المعدل و المتمم ايضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05/04/2012، ج ر ، العدد 21، لسنة 2012.
- 7 مرسوم تنفيذي رقم: 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 بتاريخ 07/01/2006، ج ر ، عدد 01، لسنة 2006.

## قائمة المصادر و المراجع

- 8 مرسوم تنفيذي رقم: 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر ، عدد 07 المؤرخة في 12 فيفري 2015.
- 9 المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراء المراقبة الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06، المؤرخ في 05 فيفري 2006، ص4، المعدل و المتمم بموجب المرسوم رقم 09-343 المؤرخ في 22/10/2009 ، الجريدة الرسمية، العدد 61.
- 10 -المرسوم رقم: 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ج ر، العدد 27، لسنة 2009.
- 11 مرسوم تنفيذي رقم: 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها، ج ر، عدد 69، لسنة 2008.
- 12 المرسوم التنفيذي 91-225 مؤرخ في 14 جويلية 1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-241 مؤرخ في 22 جويلية 2009، جريدة رسمية عدد 43 .
- 13 المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية، ج ر، العدد 34، ص 1459.
- 14 قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 52، صادر في 1990، ص 1560، مُعدّل و مُتمّم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55 الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

## قائمة المصادر و المراجع

- 15 قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، عدد 52 صادر في سنة 1990، ص 1652، مُعدل و مُتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، ج ر ، عدد 51 ، صادر في 2004.
- 16 قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، الذي يعدل و يتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، عدد 51 ، صادر في 2004.
- 17 القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر، العدد 84 لسنة 2004.
- 18 قانون رقم: 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر العدد 44، لسنة 2008.
- 19 قانون رقم 11-10 ، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37، المؤرخ في 03 جويلية 2011.

### ثانيا: الكتب

- 1 القانون العقاري و القانون العمراني، الجزائر، 2004.
- 2 أعمار يحيى: منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2005.
- 3 حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 4 حمدي باشا عمر: مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، 2005.
- 5 حمدي باشا عمر: منازعات التعمير، دار هومة، الجزائر، جوان 2018.
- 6 سمار الفاضل: الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006.
- 7 سماعيل شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة و صفة و تحليلية، الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، 2003.

## قائمة المصادر و المراجع

- 8 - صافية إقنولي أولد رايح: قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية) ، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 9 - عمار علوي: الملكية و النظام العقاري في الجزائر، العقار، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2006.
- 10 ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر: المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الحادية عشر، الجزائر، 2009.
- 11 نورة منصور: قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.

### ثالثا : الأطروحات والرسائل

#### 1. أطروحات الدكتوراه

- شهرزاد عوايد: سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير و التشريع الجزائري، أطروحة شهادة دكتوراه تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016/2015.
- عبد الله لعويجي: التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2017-2016.
- عربي باي يزيد: استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة (التعمير الجزائري)، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015/2014.

#### 2. رسائل الماجستير

- سلسيل كيحل: آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكتملة لنيل درجة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016/2015.
- فوزي مشنان: البناء الفوضوي و مشكلة التنمية العمرانية (دراسة ميدانية لمدينة باتنة، حي أولاد بشينة نموذجاً) مذكرة مكتملة لنيل شهادة ماجستير، تخصص علم إجتماع حضري، قسم علم الاجتماع و الديمغرافيا، جامعة منتوري قسنطينة، 2009-2008.

## قائمة المصادر و المراجع

كمال تكواشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص علوم قانونية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، 2008.

مریم عزيزي: النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة، 2015-2016.

### 3. رسائل الماجستير

بلخير حلیمي: دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي

تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012/2013.

رامي إدري ، إحدادن صونيا: تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08، مذكرة شهادة ماستر، تخصص

قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014/2015.

زوليخة دردوري: النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي شعبة الحقوق

تخصص قانون اداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014.

عمروش حياة، عماروش رزيقة: البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة ماستر، تخصص قانون الجماعات

الاقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية- 2012/2013.

غريبة جفافة: الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر، تخصص

قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2015.

نورة كشكش : الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة ماستر ، تخصص قانون إداري، كلية

الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013/2014.

### رابعا: المقالات

1-الزين عزري: إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر ،

بسكرة، ع3، جوان 2008.

## قائمة المصادر و المراجع

2- زيدان بورويس: علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 10، الجزائر 2000.

3- فوزي مشنان: الأحياء العشوائية واقعها و تأثيرها على النسيج العمراني لمدينة باتنة(دراسة ميدانية للتجمع

الحضري- أولاد بشينة، طريق حملة)، مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية، العدد 20، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سبتمبر 2015.

4- محمد لعمرى: دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع و المأمول، مجلة تشريعات التعمير و البناء جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد السابع، سبتمبر 2018.

5- نعيمة حمود: ظاهرة البناء الفوضوي بالجزائر: حالة حي بن تليس و حي النخيل بمدينة قسنطينة، عدد 43، قسم التسيير و التقنيات الحضرية، معهد التسيير و التقنيات الحضرية، علوم و تكنولوجيا D، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1، الجزائر، جوان 2016.

6- وردية العربي: دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني، مجلة التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، تيارت العدد الأول، مارس 2017.

### الكتب الأجنبية:

- 1- jaqueline morond-deviller, droit de l'urbanisme, 4 édition dolloz, 1998.
- 2- Maouia Saidouni, Élément d'introduction a L'urbanisme, casabah édition, Algérie, - 2000.

### الموسوعات بالأجنبي

- 1- Dictionnaire encyclopédique , Grand usuel Larousse en 5 volumes, 7904 pages, édition mise a jour au 30 juin 1986, Larousse-Bordas, 1997, France.



# فهرس المحتويات

الإهداء

التشكر

قائمة المختصرات

الملخص

مقدمة.....أ-ج

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر

- المبحث الأول: مفهوم البناء الفوضوي..... 5
- المطلب الأول: تعريف البناء الفوضوي ..... 6
- الفرع الأول: تعريف المعاجم و الفقهاء للبناء الفوضوي..... 6
- الفرع الثاني: التعريف القانوني..... 8
- المطلب الثاني: خصائص وأشكال البناء الفوضوي..... 9
- الفرع الأول: خصائص البناء الفوضوي..... 9
- الفرع الثاني: أشكال و صور البناء الفوضوي..... 13
- المبحث الثاني: أسباب البناء الفوضوي و الآثار المترتبة عنه..... 19
- المطلب الأول: أسباب البناء الفوضوي..... 19
- الفرع الأول: الأسباب العامة للبناء الفوضوي..... 21
- الفرع الثاني: الأسباب الخاصة للبناء الفوضوي..... 21
- المطلب الثاني: آثار البناء الفوضوي..... 22
- الفرع الأول: آثار البناء الفوضوي على الجانب العمراني و البيئي..... 22
- الفرع الثاني: تأثير البناء الفوضوي على الصحة و الأمن العموميين..... 22
- الفرع الثالث: الآثار الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية لظاهرة البناء الفوضوي ..... 23
- الفصل الثاني: الآليات القانونية الإدارية لضبط ظاهرة البناءات الفوضوي في الجزائر
- المبحث الأول: الرقابة الإدارية من خلال المخططات العمرانية و بواسطة الوسائل
- السابقة لعملية البناء..... 28
- المطلب الأول: أدوات التهيئة و التعمير..... 28
- الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير..... 29

36	الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي.....
41	المطلب الثاني: الوسائل الرقابية السابقة لعملية البناء.....
41	الفرع الأول: شهادة التعمير.....
44	الفرع الثاني: رخصة البناء.....
48	الفرع الثالث: رخصة التجزئة.....
	المبحث الثاني: الرقابة الإدارية من خلال الوسائل اللاحقة لعملية البناء و من خلال
51	المعاينات الميدانية.....
51	المطلب الأول: الوسائل الرقابية اللاحقة لعملية البناء.....
51	الفرع الأول: شهادة المطابقة.....
55	الفرع الثاني: رخصة الهدم.....
58	الفرع الثالث: شهادة التقسيم.....
60	المطلب الثاني: الأجهزة المختصة بمراقبة و معاينة المخالفات العمرانية.....
61	الفرع الأول: الهيئات و الأجهزة الإدارية الرقابية.....
64	الفرع الثاني: الأعوان المؤهلون قانونا للقيام بمعاينة المخالفات العمرانية.....
69	الخاتمة.....
74	الملاحق:.....
	المراجع: