

دور البلدية في ضبط وتسيير العمران المحلي

The municipality's role in controlling and managing local urbanization

أ. د مزوي محمد رضا (2)

أستاذ التعليم العالي

جامعة بن يوسف بن خدة - الجزائر 1 (الجزائر)

Mezoui_reda@yahoo.fr

تاريخ النشر

31 مارس 2021

أ. مزارى محمد (1)

أستاذ مساعد

جامعة بن يوسف بن خدة - الجزائر 1 (الجزائر)

Mazarimohamed70@gmail.com

تاريخ الارسال:

13 سبتمبر 2020

تاريخ القبول:

01 مارس 2021

المخلص:

تعتبر البلدية الجماعة القاعدية للدولة وتشكل إطار مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية، فهي تساهم بصفة خاصة في إدارة وتهيئة الإقليم بهدف تحقيق تنمية محلية من شأنها تحسين الإطار المعيشي للمواطنين. ولقد أسند المشرع للبلدية العديد من الصلاحيات للتدخل في مجال تسيير المجال العمراني المحلي المتمثلة أساسا في سلطة منح وإصدار مختلف عقود التعمير، التي تسمح لها بتنظيم كل العمليات المتعلقة بالبناء والتشييد، وفرض الرقابة عليها للحد من المخالفات العمرانية التي تشوه المجال العمراني في الجزائر.

الكلمات المفتاحية:

التهيئة العمرانية - البلدية - المخالفات العمرانية - الرقابة - الشهادات والرخص.

Abstract :

The municipality is the grassroots community of the state and constitutes the framework for the participation of citizens in the conduct of public affairs, as it contributes in particular to the management and preparation of the territory with the aim of achieving local development that will improve the living life of citizens. The legislature has given the municipality several powers to intervene in the management of the local urban area, mainly the power to grant and issue various construction contracts, which allow it to regulate and control all construction processes to reduce the urban irregularities that distort the urban area in Algeria.

Key words :

Urban development - Municipal - Urban violations - Control - Certificates and licenses



مقدمة:

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي أهم فاعل ومؤثر في معادلة تسيير المجال العمراني المحلي، وذلك من خلال سلطاته الواسعة التي حددها التشريع في هذا الشأن من جهة، وبمعية أجهزة الإدارة التقنية التابعة له من جهة أخرى، بحيث يعتبران الجهة الوحيدة المخولة قانوناً في منح مختلف الرخص والشهادات المتعلقة بأي نشاط يدخل في إطار التهيئة والتعمير، وتعد بذلك أدوات رقابية قبلية وردعية لأي مخالقات عمرانية قد تسجل، بالإضافة إلى ذلك تعمل البلدية من خلال مصالحها التقنية دور الرقابة الآنية والمتابعة البعدية للوقوف على مدى مطابقة واحترام مختلف المشاريع المنجزه للنصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، بهدف التحكم أكثر في توجيه الأنشطة العمرانية لمنطقة حضرية معينة، ورفع مستوى العمران فيها وتحديد مراحل التعمير بما يتناسب وحاجات السكان ومقتضيات العصر من تطور تكنولوجي وعلمي.

إن الصلاحيات الممنوحة لرئيس البلدية في مجال تسيير وحماية النظام العمراني تبقى سارية ومتزامنة مع انطلاق أشغال البناء وإلى غاية الإنتهاء منها¹. وهذا ما يدخل في صلاحية التنظيم والرقابة التي منحها القانون للسلطات المحلية من أجل الحد من المخالفات العمرانية التي تسبب ومنذ عقود فوضى عمرانية حادة، فمن الناحية النظرية اوجد المشرع كل الحلول اللازمة من أجل خلق مجال عمراني يتسم بالإنسجام الجمالي والعملي وفق معايير تقنية حديثة، ولكن الوضع الذي تعيشه أغلب المدن الجزائرية من تفشي للبنىات الغير مرخصة وانتشار المساكن الهشة والفضوية، يجعلنا نطرح الإشكالية التالية: ما هي الصلاحيات المستندة للبلديات في مجال ضبط وتنظيم التوسع العمراني المحلي، وهل لها القدرة والآليات اللازمة للتحكم في هذا المجال وبسط رقابة فعلية تشمل مختلف مراحل الإنجاز والبناء؟.

وللإجابة عن هذه الإشكالية تم الإعتماد على المنهج الوصفي باعتباره المنهج الملائم لدراسة ظاهرة تسيير العمران المحلي، وذلك بتفكيكها إلى جزئيات أساسية يكمل بعضها البعض وتحليلها بشكل أدق، فالمنهج الوصفي لا يقف عند تشخيص الظاهره فحسب بل يعتمد إلى تقويمها وإيجاد الحلول الملائمة لها بعد تحقيق فهم أشمل لها، كما تم الاعتماد أيضا على الإقتراب القانوني لتوضيح الأطر القانونية التي تمنح للبلدية صفة التدخل وصلاحية ضبط التعمير والاشغال المرتبطة به.

ولجعل الدراسة متسلسلة وفق طرح منهجي منطقي تم تقسيمها إلى مبحثين، بحيث يتعلق المبحث الأول بأدوات تنظيم العمران المحلي قبل بداية أشغال البناء في إقليم البلدية،

والمتمثلة أساسا في عقود التعمير التي تمنحها البلدية، التي من شأنها التحكم بشكل أفضل في عمليات التوسع العمراني وتوجيهه وفق مخططاتها.

أما المبحث الثاني فيتعلق الأمر آليات الرقابة المحلية التي تلي أشغال البناء، والتي تسمح للمصالح التقنية للبلديات من التحقق لدى إحترام المواطنين للتوجيهات وقواعد البناء المحدد وفق الرخص والشهادات الممنوحة لهم، وتسجيل المخالفات عند حدوث أية تجاوزات.

المبحث الأول: أدوات تنظيم العمران المحلي قبل بداية أشغال البناء

تلعب البلدية دورا هاما في في تحديد وتنظيم أي نشاط يتعلق بالتهيئة والتعمير على إقليمها المحلي، ولقد أعطى المشرع البلدية سلطة التخطيط والرقابة التي تسبق أية عملية بناء أو توسع عمراني من خلال إشراكها في إعداد قواعد التهيئة العمرانية الخاصة بإقليمها الترابي، وفق ما يتناسب وطموحاتها المستقبلية ومميزاتها المحلية، ففي المطلب الأول (أدوات تخطيط وتسيير العمران المحلي) نحاول إبراز دور البلدية في تخطيط سياستها العمرانية بإشراكها في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي، بالإضافة إلى دورها الرقابي في المطلب الثاني (الأدوات والرخص الملزمة للمبادرة بأشغال البناء) المتمثلة أساسا في مختلف عقود التعمير التي تسمح لها بالتحكم أكثر في تنظيم العمران المحلي بصفة استباقية، وفرض إحترام قواعد التهيئة والتعمير قبل الشروع في اشغال البناء، نجد منها كل من شهادتي الحيازة والتعمير بالإضافة إلى رخصة البناء ورخصة التجزئة.

المطلب الأول: أدوات تخطيط وتسيير العمران المحلي

تعتمد الدولة الجزائرية في تنظيم المجال العمراني على العديد من المخططات التوجيهية التي تعمل على تحديد الخطوط العريضة للسياسة العمرانية وفق تصور ممنهج للتوسع العمراني وطبيعته مستقبلا، وذلك حسب خصوصيات كل منطقة ووفقا لمؤهلاتها.

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد ألزم المشرع البلديات بإعداد المخططات العمرانية وتحضيرها وفق تصور مستقبلي لأشغال التعمير المقرر على إقليم البلدية، وبما يتوافق مع إمكانياتها وخصوصياتها المحلية، بالإعتماد على الكفاءات القادرة على التخطيط ووضع إستراتيجيات للتوسع العمراني القريبة، المتوسطة والبعيدة المدى².

ومن بين هذه الأدوات التي تعمل على التحكم في المجال العمراني المحلي نجد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذ يعتبر كأداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، والذي يحدد بموجبه التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذة بعين الإعتبار

تصاميم التهيئة ومخططات التنمية³، كما يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي والذي يتضمن ما يلي:

- التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية على مستوى الإقليم الذي يغطيه؛
- تحديد التخصيص العام للأراضي على مستوى الإقليم الذي يشملها⁴، بحيث يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات، وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية؛

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية، والمناطق الواجبة الحماية؛
- تحديد وتقسيم الإقليم إلى قطاعات، وهي القطاعات المعمره، القطاعات المبرمجة للتعمر، قطاعات التعمر المستقبلية، والقطاعات الغير قابلة للتعمر.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر وباعداد من طرف المصالح المختصة للبلدية يعتبر كمرجعية تطبيقية لأشغال التعمر على مستوى الإقليم الذي يغطيه، إذ يمكن البلدية وعلى رأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي من تجسيد أهداف العمران من خلال ضبط توقعات التعمر وقواعده، مع تحديد الشروط اللازمة لترشيد استعمال المساحات والعقار، والمحافظة على الأراضي الفلاحية الخصبة وحماية المساحات الطبيعية والمواقع الأثرية والحساسة، فيصير بذلك جميع الفاعلين في هذا المجال سواء أكانوا مالكين أو جهات إدارية خاضعين لتوجيهاته وملتزمين بما يقره هذا المخطط⁵.

ويبقى إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر بإشراك البلدية صعب التحقيق، بسبب ضعف التأطير وقلة الكفاءات المتخصصة في مجال التهيئة والتعمر على المستوى المحلي⁶، مما أدى إلى اعتماد أغلب البلديات على مكاتب الدراسات الخاصة أو المصالح المركزية لإعداد مخططاتها، ما إنجر عنه العديد من الإختلالات بسبب بعد القائمين على التخطيط وعدم إلمامهم بخصوصيات الأقاليم المعنية، كما تسجل فترة المصادقة على المخططات العمرانية مدو قد تطول لسنوات نظرا للإجراءات المعقدة مما جعل العديد من البلديات بدون مخطط توجيهي للتهيئة والتعمر⁷، والسماح بذلك للتلاعب بالعقار والتصرف فيه وفق أهواء ومصالح المسؤولين المحليين.

الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل حقوق استخدام الأراضي والبناء التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر، بحيث يعطي صورة دقيقة لكيفيات وطريقة استخدام الارض في إقليم البلدية، والذي يمكن أن توضع به عدة مخططات لشغل الأراضي⁸.

إذ يوضح مخطط شغل الأراضي الشكل الحضري والتنظيمي وحقوق البناء واستعمال الأراضي بالنسبة للمناطق التي يغطيها، كما يعين كميات البناء الدنيا والقصى المسموح بها، وكذا أنماط البنايات واستعمالاتها مع تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية، دون أن ننسى تخطيط طرق المرور والاحياء والشوارع الرئيسية والثانوية، بالإضافة إلى تحديد المناطق المحمية كالمواقع الأثرية والساحلية والفلاحية⁹.

وتقع مسؤولية إعداد مخطط شغل الأراضي على كاهل رئيس البلدية إنطلاقا من عرض مشروع المخطط على المداولة ونشر محتواه للتذكير بالحدود المرجعية لهذا المخطط تبعا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مع تبيان كيفيات مشاركة جميع الأطراف المعنية في إعداد ممثلين في الإدارات العمومية والهيئات المختلفة بالإضافة إلى الجمعيات والمختصين المحليين في المجال طبقا لطلبهم بإبداء الرأي فيه¹⁰.

وتجدر الإشارة هنا بأن إعداد مخطط شغل الأراضي يتطلب العديد من الإجراءات بين السلطات المحلية والسلطة الوصية المتمثلة في مصالح الولاية، إذ يستلزم القيام بالتحقيق من طرف المفوض المحقق واصدار قرار إداري للإستقصاء العمومي لمدة 60 يوم مع تقديم ملف ضخم وتقني من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، يحتوي على كل الوثائق الضرورية وكذا تقارير مختلف المصالح العمومية كمصالح الفلاحة والري ومصالح التجارة... إلخ¹¹، مما يجعل من إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه أمرا صعبا، خصوصا إذا ما تعلق الأمر ببلديات نائية معدومة الإمكانيات البشرية والتقنية، وكذا الإمكانيات المادية التي يتطلبها إنجاز وفرض احترام قواعد هذا المخطط، فهذا الواقع الذي تعاني منه أغلب بلديات الوطن المقدره ب 1541 بلدية جعل غالبيتها لا تملك مخططا لشغل الاراضي، والذي يعتبر أهم أداة عمرانية لضبط وتسيير العمران المحلي، مما إنجر عنه فوضى عمرانية وحالة تشوه للنسيج الحضري أصبحت فيه المخالفات العمرانية سائده ومنتشرة بشكل رهيب.

المطلب الثاني: الشهادات والرخص الملزمة للمبادرة بأشغال البناء

تعتمد السلطات المحلية ممثلة في البلدية على العديد من الشهادات والرخص لضبط أي توسع عمراني في إقليمها المحلي، إذ يتعين على المواطنين الراغبين في القيام بأشغال بناء أو توسعه الحصول على موافقة قبلية من طرف البلدية على شكل رخص وشهادات تمنح لمن تتوفر فيهم الشروط القانونية، وتتوافق مع المخططات العمرانية لذات البلدية.

الفرع الأول: شهادة الحيازة

لقد نص المشرع الجزائري من خلال القانون 25/90¹² على إنشاء سند إداري بهدف إثبات الحيازة القانونية للعقار وتطهير الملكية العقارية، وتتمثل في شهادة الحيازة التي يسلمها

رئيس المجلس الشعبي البلدي لطالبيها، فهي سند إداري تسلمه البلدية وفق إجراءات قانونية في شكل قرار اداري لشخص ما يكون قد مارس الحيازة على عقار غير مبني وليس من الأملاك الوطنية لمدة لا تقل عن سنة وألا يكون محل معارضة أو نزاع.

فشهادة الحيازة هي سند حيازي اسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للقانون، وفي حدود سلطاته واختصاصاته، بحيث يتضمن شهر الحيازة بناء على طلب التصريح من الحائز، كما يخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري.

ومن بين أهم الشروط للحصول على شهادة الحيازة نجد:¹³

- أن يكون العقار من الملكية الخاصة وينتمي إلى إقليم البلدية ولم تشمله عملية المسح، وغير مملوك للغير في إطار نظام الشهر الشخصي؛

- أن تكون الحيازة قائمة على الركنين المادي والمعنوي بحيث تكون علنية هادئة ومستمرّة تستوي في مدة سنة كاملة؛

- تقديم ملف إداري كامل متكون من طلب مفصل به المعلومات المتعلقة بالعقار مرفقا بوثائق الحالة المدنية للحائز، وتصريح شريف موقع بمعية شاهدين بالإضافة الى مخطط العقار.

وبعد أن يتم تقديم الملف للمصالح التقنية بالبلدية يتم تسجيل عريضة الطلب في سجل خاص معد لذلك مع نشر ملخص منه بمقر البلدية وبجريدته وطنية مع تحديد آجال الاعتراض المقدرة بشهرين قانونا، كما يتم في نفس الوقت تبليغ مدير أملاك الدولة من أجل تحديد الطبيعة القانونية للعقار محل الطلب، مع إجراء تحقيق داخلي على مستوى البلدية بهدف معرفة ملكية العقار وتحديد مالكه.

وفي غياب أية معارضة واستيفاء الطلب للشروط والاجراءات القانونية، يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة الحيازة ويتم شهرها بمصالح الحفظ العقاري.¹⁴

وتجدر الإشارة هنا بأن شهادة الحيازة اسمية ولا يمكن التصرف فيها أو نقلها للغير كونها شهادة لا تغير من الطبيعة القانونية للعقار، بحيث يبقى الحائز بنفس هذه الصفة ولا يتحول إلى مالك، وفي المقابل تمنح له العديد من الحقوق من بينها الحق في الحصول على الرخص المتعلقة بمجال العمران كرخصة البناء والهدم¹⁵، مما يسمح للبلدية بإحصاء بشكل أدق كل ما يتعلق بنشاط البناء والتعمير على مستوى إقليمها، ومنه التحكم في التوسع العمراني لمنع حدوث أية تجاوزات، أو مخالفات عمرانية تزيد من تشوه الطابع الجمالي والعملي لمدينتنا، وتنتشر بذلك مختلف مظاهر التخلف الاجتماعية والاقتصادية.

الفرع الثاني: شهادة التعمير

تدخل شهادة التعمير في إطار محاولة الدولة لاشراك المواطنين في تنفيذ سياسة التعمير على المستوى المحلي، من خلال منح هذه الشهادة من طرف المصالح المختصة للبلدية لطالبيها، وذلك بهدف اعلام كل مالك أو صاحب حق في البناء من وضعية عقاره الغير مبني، فهي وثيقة إرشادية في مجال التعمير تساهم في توضيح الإجراءات الواجب اتخاذها من طرف المواطنين ربحا للوقت والجهد بتحديد معالم مشروع البناء المستقبلي¹⁶.

ولقد عرف المشرع الجزائري شهادة التعمير على أنها الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من شخص معني بها، يتم بموجبها تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الاشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، كما تم إستحداث بموجب المرسوم 15-19 ما يعرف ببطاقة المعلومات التي تسمح لطالبيها من التعرف إلى موقعه من اهتمامات السلطة المحلية المتعلقة بحركة البناء والتنظيم العمراني من خلال مختلف المخططات وبالخصوص مخطط شغل الاراضي.

وباعتبار أن شهادة التعمير ليست من الرخص العمرانية فهي لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك لأنها إجراء شكلي خلافا للرخص، الا أنه يمكن القول بأنها ذات أهمية بالغة من خلال تحديدها الارتفاقات المرتبطة بالقطعة الأرضية محل الشهادة فتجعل المعني بالبناء على دراية تامة بحقوقه، مما يساهم لحد كبير باحترام توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي وتفاذي أي مخالفات عمرانية تؤدي بصاحبها إلى عقوبات تصل في بعض الأحيان للهدم الكلي للبناء.

ومن بين النقاط التي تحددها شهادة التعمير نجد ما يلي:¹⁷

- أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية؛
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والاحكام التقنية الأخرى المرتبطة بالبناء؛
- إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقع إنجازها مستقبلا؛

- تحديد الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني التي تؤدي إلى امكانية إقامة المشروع عليه من عدمه كالشروخ الزلزالية وحركات التربة والأراضي المعرضة للفيضانات؛

- تحديد الأخطار التكنولوجية التي قد تشكلها المؤسسات الصناعية بالإضافة إلى مختلف قنوات نقل البترول والغاز وخطوط توزيع الكهرباء ذات التوتر العالي.

وبخصوص إجراءات اصدار شهادة التعمير وبعد تلقي رئيس المجلس الشعبي البلدي للطلب المتعلقة بقطعة أرضية معينة، يقوم هذا الأخير بتحويل الطلب مرفوقا بالوثائق

الضرورية لمصلحة التعمير بالبلدية من أجل دراسته والتحقق منه وفق توجهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه الخاص بالبلدية المعنية والبت فيه في أجل لا يتعدى 15 يوم¹⁸، وفي حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي بالبلدية يتم تحويل الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، والتي تصدر بدورها شهادة تعميم باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، والذي تعتبر بذلك كوسيلة رقابية قبلية تسمح للإدارة المحلية بضبط التوسع العمراني حسب الشروط والمقاييس العمرانية المرخص بها قانوناً، فهي لا تحل محل رخصة البناء بل تحدد حقوق البناء ولا ترخص بالانطلاق في الأشغال، وبذلك تتجلى الأهمية البالغة لشهادة التعمير في تنظيم ورسم المجال العمراني المحلي.

الفرع الثالث: رخصة البناء

لم يأتي تعريف صريح لرخصة البناء في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹⁹، بل حدد نطاق تطبيقها من خلال ما تنص عليه المادة 52 منه (تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البناءات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسيج). كما حدد القانون 29/90 الحالات التي لا تخضع بصفة استثنائية لرخصة البناء، وهي البناءات التي تحتمي بسرية وزارة الدفاع²⁰، أما في المرسوم رقم 15-19 وفي المادة 41 منه إعتبر أن رخصة البناء كأداة رقابة قبلية على عملية البناء فهي رخصة تمنح لصاحبها الحق في إقامة بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة، وكذا الهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية.

كما أسندت صلاحية إصدار رخصة البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال المادتين 40 و41 من القانون 29/90، بإعتباره ممثلاً للبلدية وللدولة، بحيث يقوم رئيس البلدية بإصدار رخصة البناء بعد التأكد من مطابقتها للطلب مع قواعد العمران والبيئة، ومختلف المخططات العمرانية بإعتبار أن رخصة البناء هي اختصاص تقني مقيد بالإدارة وليست عملاً تقديرياً تدخل في إطار الرقابة قبلية، وذلك لضمان إحترام قواعد العمران بقيام الإدارة بالإجراءات التي تمكنها بدراسات تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته²¹، وفي المقابل نص القانون على إمكانية رفض منح رخصة البناء لأحد الطالبين في حالة ما إذا كانت أحد البناءات المراد تشييدها أو توسعتها، تمس بموقعها وحجمها ومظهرها الخارجي بالطابع العمراني للمنطقة²²، أو بأهمية الأماكن المجاورة لها وكذا المعالم والمناظر الطبيعية، فيتم تعليق الرفض حسب كل حالة²³.

ولا يعتبر منح رخصة البناء لأحد المستفيدين كقرار نهائي، بل يمكن للسلطة المانحة المتمثلة في البلدية من إلغاء رخصة البناء في حالة عدم إستكمال البناء في الأجل المحدد، أو بسبب إحداث تغيير جزئي للمشروع من أجل أن يتماشى مع التنظيم العمراني للبلدية²⁴. كما يحق للمواطن طالب رخصة البناء والذي تم رفض طلبه، بالتوجه للعدالة ورفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية من أجل إعادة النظر في طلبه معلا ذلك بملف ومستندات تؤيد تظلمه، كما يحق للمواطن الذي يرى بأنه قد لحقه الضرر إثر منح رخصة بناء لأحد الأشخاص من طلب إلغائها، كعدم احترام المسافة القانونية بين بنايتين أو انجاز مصانع أو ورشات في الوسط الحضري تضر بالسكان.

ولقد أقر القانون في الشق المتعلق بمنح رخصة البناء في بعض الحالات إمكانية فرض البلديات لبعض التجهيزات الواجب إضافتها لأي مشروع، والتي تعرف برخصة البناء بالزام، بحيث يمكن للسلطة التي تسلم رخصة البناء أن تشترط لبناء عماره للاستعمال السكني أو عماره للاستعمال الغير سكني والتي تتطلب إما تهيئات أو احتياطات عقارية للتجهيزات الجماعية كما يلي²⁵ :

- إنجاز صاحب العماره السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والإنارة العمومية، ومساحات لإيقاف السيارات والمساحات الشاغرة والخضراء، ومساحات للعب وترتيبات الحماية من الحرائق؛

- بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حربي يستجيب لإحتياجات ساكني العمارات؛
- مساهمة صاحب البناء في انجاز التجهيزات التي أصبحت ضرورية بفعل المشروع كمحطات نقل المسافرين وغيرها؛

- تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتهيئات ذات المصالح المشتركة.
نشير هنا بأن القانون كان له نظرة مستقبلية فيما يخص الاحتمالات التي ستزيد حتما بزياده عدد قاطني إقليم البلدية بكذا مشاريع، والتي كانت لا محالة ستقع على عاتق ميزانية البلديات²⁶، التي هي في الأساس تشهد عجزا كبيرا في ميزانيتها ولا يمكنها مواجهة مطالب جديدة تفوق إمكانياتها، فبالرجوع إلى الواقع المعاش نجد أن اغلب البلديات إذ لم نقل كلها لا تعتمد على رخصة البناء بالزام، والتي كانت ستوفر وتقضي بصفة آلية على أهم المشاكل المتعلقة بالتهيئة والتعمير على المستوى المحلي بالنظر إلى المشاريع السكنية الكثيرة التي شيدت في العقد الأخير من طرف الخواص، ولم تستفد منها البلديات لتحسين مجالها الحضري وإنما ساهمت بشكل مباشر في فوضى عمرانية أرهقت يوميات المواطن العادي.

إن الواقع العمراني في الجزائر يشهد فوضى كبيرة خصوصا فيما يتعلق بالبنائيات الغير مرخصة، والتي لم يتحصل ملاكها على رخصة البناء²⁷، ففي هذا الصدد فقد أزم القانون رئيس البلدية وكذا الأعوان المؤهلون بزيارته كل البنائيات في طور الانجاز والاطلاع عليها في كل وقت، فقد أسندت مهمة الرقابة لأعوان البلدية المكلفين بالتعمير وموظفو إدارة التعمير والهندسة العمرانية الذين يؤدون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

ففي أثناء إجراء المعاينة الميدانية يتعين على رئيس البلدية أن يطلب من المالك أو موكله الوثائق التي تسلمها المصالح المختصة في هذا الشأن، والمتمثلة عموما في التصريح بفتح ورشة وكذا رخصة البناء أو رخصة الهدم عند الاقتضاء، وفي حالة عدم وجود الوثائق اللازمة لدى صاحب المشروع أو عدم مطابقته لمخططات البناء أو الهدم يشترط مباشرة الأعوان المختصين في تحرير المخالفة المسجلة وتقديم محضر إثبات المخالفة لرئيس البلدية²⁸، الذي يتوجب عليه إصدار إلزاميا رخصة الهدم في أجل لا يتعدى الثمانية أيام، وفي حال انقضاء المهلة القانونية يصبح قراره معيب لعدم الاختصاص الزمني، فيحل محله الوالي بقوة القانون لاتخاذ القرار بالهدم في مهلة لا تتعدى 30 يوم.

إن تقاعس المسؤول المحلي في اتخاذ الإجراءات والقرارات المتعلقة بعقوبات المخالفات العمرانية، وعدم نزوله إلى الميدان من أجل التحقيق والقيام بالمعاينات والتزامه بالعمل المكتبي فقط، جعل من سياسة اللاعقاب هي السائدة في المجتمع مما أدى بالمواطنين لعدم الاكتراث لما يحمله القانون من عقوبات في حال خرق قواعد التعمير وهذا السبب الرئيسي لتفشي تهيئة عمرانية كارثية في ظل غياب حلول وإجراءات ردعية من قبل الدولة، وكذا جراء غياب الوعي لدى المواطنين بأهمية احترام قواعد التهيئة والتعمير لما لها من تأثير على حياتهم اليومية والمستقبلية للأجيال القادمة.

الفرع الرابع: رخصة التجزئة

ينص القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأن رخصة التجزئة تدخل في اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي²⁹، وهي رخصة تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، والتي ينتج من خلال تقسيمها قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية أو أكثر³⁰، ولقد حدد القانون عدة معايير وشروط واجب توفرها من أجل الحصول على رخصة التجزئة ونجد أهمها:

- احترام قواعد العمران وعدم المساس بالسلامة والأمن العمومي؛
- التأكد من خلال الدراسة التقنية بأن القطعة المراد تقسيمها غير معرضة بأي شكل من الأشكال للأخطار الطبيعية؛

- احترام المقاييس المحددة في تجزئة القطعة الأرضية كاحترام المسافة بين البنايات وترك الممرات وأماكن قنوات الصرف الصحي والربط... الخ³¹؛

- توافق مخطط التجزئة للقطعة الأرضية مع المخططات العمرانية البلدية وعدم المساس بالتوجه العمراني والجمالي لها.

وتجدر الإشارة إلى أن المرسوم رقم 19/15 أحدث تغيير جديد فيما يخص إجراءات طلب أية رخصة أو شهادة تخص قواعد التعمير، وهي الشباك الوحيد الذي يهدف بالأساس إلى تسهيل الإجراءات وتسريعها وإضفاء الشفافية للعملية خدمة للمواطنين، وهو مصلحة تنشأ على مستوى البلديات أو في الدوائر عندما يتعلق الأمر بالبلديات النائية وكذا على مستوى الولاية³².

ويتم منح رخصة التجزئة لطالباها مع تحميله ضرورة القيام بالأعمال اللازمة التي تسمح باستغلال الأراضي المجزئة، وذلك من خلال إحداث شبكات الخدمات وتوزيع الطرق وقنوات الماء والتطهير، وكذا الإنارة العمومية ومساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء والترفيه³³، كما يمكن أن تصبح رخصة التجزئة لاغية في حالة ما إذا لم يقيم المالك وصاحب المشروع بهاته الأعمال اللازمة في ظرف 03 سنوات انطلاقا من تاريخ تبليغ القرار³⁴.

ويمكن لرئيس البلدية بأن يرفض منح رخصة التجزئة أو التأجيل في البث فيها وذلك في حالة ما إذا ما كانت الأرض المجزأة غير موافقة مع توجهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو غير مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، أو لعدم موافقتها مع مخطط توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كوجود القطعة الأرضية في مكان غير قابل للتعمير لأسباب طبيعية أو لوجود مخاطر بيئية أو صناعية، أو لكونها مبرمجة للتعمير في الآجال البعيدة.

تجدر الإشارة هنا بأن القانون لم يغفل عن أي جانب فيما يخص إجراءات وشروط منح رخصة التجزئة³⁵، وإنما كان ملما بجميع الجوانب التي يمكن أن تصبح مستقبلا من بين أهم مسببات الفوضى العمرانية في الجزائر، بحيث نجد بأن أغلب البنايات المشيدة خصوصا في العقدين الأخيرين منها ما شيد على ضفاف الأنهار وعلى أراضي طبيعية ومعالم أثرية، دون أن ننسى حجم التعدي الصارخ لأحياء بكاملها بنيت على أراضي فلاحية خصبة كمتيجة والسهل الغربي، صف إلى ذلك المشاكل التي يعاني منها سكان المنازل الفردية والمتعلقة خصوصا بضيق الممرات بين المنازل وكذا استحالت ربطها بقنوات الربط المختلفة³⁶، وما ينجر عن ذلك من معاناة، وكل ذلك بسبب طمع المالك الأصلي الذي يحاول قدر جهده تخفيض مساحة الارتفاقات العمومية وإضافتها للمساحة المبنية لتحقيق ربح أكبر مع تواطؤ تام للسلطات المحلية.

إن حالة الإدارة المحلية في الجزائر وما يشوبها من تغاض بريء أو مقصود للمخالفات العمرانية، وخصوصا إذا كانت هذه الاختلالات مقترفة من طرف أجهزة الدولة المكلفة بالأساس على تطبيق القوانين بكل عزم وصرامة، فتجدها تسلم رخص تجزئة لا يحترم فيها أدنى الشروط³⁷ بسبب المحايأة أو لشراء السلم الاجتماعي أو بسبب الفساد الإداري، مما أدى بالأساس بالنظام العمراني فأصبحت نتائجها ظاهرة للعيان سواء أكان ذلك في الوسط الحضري أو الريفي، فالفيضانات التي عرفتها الجزائر في قلب أكبر مدنها ما هو إلا دليل على تراكمات المخالفات العمرانية وعدم احترام القوانين، فعلى الرغم من وجود هذا الإطار القانوني والتقني والمؤهلات البشرية للتمعيم، إلا أن البناء الغير شرعي وتشويه النسيج العمراني يتفاقم يوما بعد يوم على حساب النواحي الفنية والجمالية للمدينة ومقوماتها³⁸.

المبحث الثاني: آليات الرقابة المحلية التي تلي أشغال البناء.

إن الوضع العمراني الذي تعرفه الجزائر خصوصا بعد فترة العشرينيات السوداء التي اتسمت بالإنفلات الأمني وضعف سلطات الدولة في فرض احترام القانون، مما نتج عن ذلك وضع عمراني كارثي جراء تشييد العديد من المساكن الفردية والجماعية التي لم تحترم فيها أسس وقواعد البناء والتعمير، فمن خلال المطلب الأول (فرض الرقابة عن طريق شهادات التعمير) والذي نوضح فيه كيفية إسناد القانون الجزائري للبلدية سلطة التدخل والرقابة أثناء وبعد أشغال البناء من أجل الحد من هذه التجاوزات³⁹، فبعد التأكد لدى احترام المواطنين لتوجيهات وقواعد التهيئة العمرانية، تمنح لهم شهادات ورخص تثبت مطابقتهم للشروط الملزمة وتسمح لهم في نفس الوقت باستغلالها والإنتفاع بها والمتمثلة في شهادة التقسيم بالإضافة لشهادة قابلية الإستغلال والمطابقة، أما المطلب الثاني (الأدوات الردعية والعقابية للحد من المخالفات العمرانية)، فيتعلق الأمر بالحالات التي يسجل فيها تجاوزات فيتم تحرير المخالفات المتعلقة بها، وتنفيذ العقوبات المترتبة عن ذلك حسب نوعها، والتي تتراوح بين عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبناء وصولا إلى فرض غرامات مالية معتبرة أو حتى سجن المخالفين.

المطلب الأول: فرض الرقابة عن طريق شهادات التعمير.

تبرز أهمية مختلف الشهادات التي تمنحها البلدية للمواطنين بعد الإنتهاء من أشغال البناء، في الجانب المتعلق بإعطاء البناءات الجديدة الصفة القانونية للقيام بجميع المعاملات المتعلقة بالعقار كالبيع والإيجار والسكن، مما يجعل الحصول عليها ضروري لكل المالكين، ويسهل بذلك العمل الرقابي للبلديات.

الفرع الأول: شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، فهي تخول للمستفيد منها القيام بعمليات تقسيم للعقارات المبنية، فهي قرار إداري يصدر من الجهات المختصة المحلية (البلدية) لمالك عقار مبني يرخّص له تقسيمه إلى أكثر من عقار مستقل كل بحقوقه⁴⁰، ولقد ساد مفهوم خاطئ فيما يتعلق بشهادة التقسيم وارتباطها بطلب تقسيم قطعة أرضية إلى قسمين واختلاط الفهم مع رخصة التجزئة، إلا أن المشرع وضع الأمر في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ومن خلال المادة 33 صراحة على أن شهادة التقسيم تتعلق بالعقار المبني لا غير.

ويقترن قرار منح شهادة التقسيم بتقديم ملف للمصالح التقنية في البلدية التي يوجد بها العقار على مستوى الشباك الوحيد⁴¹، بحيث يتم دراسة الطلب وفق مخطط شغل الأراضي للبلدية المعنية، فتشرع مصلحة التعمير بالبلدية بمراجعة طلب المالك لشهادة التقسيم وفق القوانين والإجراءات المتعلقة بمنحها في ظرف 01 شهر من تاريخ إيداع الطلب⁴². وتمتد مدة صلاحية شهادة التقسيم بـ 03 سنوات من تاريخ تبليغها للمعني⁴³، ففي حالة عدم قيام هذا الأخير بإنجاز عملية تقسيم العقار خلال هذه المهلة يفقد حقه ويتوجب عليه تقديم ملف آخر لذلك.

إن العقار المبني محل شهادة التقسيم يصبح بعد عملية التقسيم مجموعة من العقارات بالعدد المقسم بموجب ما تم تحديده في الشهادة المسلمة، فيصير بذلك مستقلا بالحقوق اللصيقة به ويتم وضع بطاقة عقارية لكل عقار جديد ناشئ عن التقسيم، كأثر لإجراء الاشارة التي تم القيام به على مستوى إدارة المحافظة العقارية⁴⁴.

الفرع الثاني: شهادة قابلية الإستغلال

بعد اتمام الأشغال المتعلقة برخصة التجزئة وما ينجم عنها من أراض مجزأة تحتاج بدورها إلى شهادة مطابقة ليتمكن المالك من بيعها أو إيجارها، لذا يتعين على المستفيد طلب شهادة تثبت مدى مطابقة هذه الأشغال وإتمامها من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتسمى شهادة قابلية الاستغلال⁴⁵.

إن هذه الشهادة لم يكن منصوص عليها سابقا في أحكام المرسوم رقم 176/91، إلا أن الواقع العملي الناتج عن إقامة تجزئات لا تتوفر على أشغال التهيئة والربط بمختلف الشبكات، نتج عنه وضع كارثي يؤرق يوميات المواطن ويزيد من العبء على ميزانية البلديات من أجل إعادة أشغال الربط والتهيئة بعد الانتهاء من عملية البناء لمساكن تفتقر لأدنى شروط السكن اللائق، لهذا السبب تم تدرك الأمر من طرف المشرع الجزائري بإحداث شهادة النفع والتهيئة

من خلال المرسوم التنفيذي رقم 307/09⁴⁶ ثم شهادة قابلية الإستغلال، والتي تفرض على كل مستفيد من رخصة التجزئة أن يقوم بالأشغال اللازمة المتعلقة بمختلف قنوات الربط والصرف الصحي قبل أن يبيع أو يؤجر أية قطعة من العقار المعني بالرخصة⁴⁷.

هذا الإجراء جعل من البلدية تتحكم أكثر في عمليات البناء العشوائي في أراض غير مهيئة وتفتقر لمعايير المطابقة، كما جنب البلدية نفقات أشغال التهيئة التي كانت ولا تزال تثقل كاهلها⁴⁸ وتشوه المحيط العمراني من خلال الظواهر المنتشرة بكثره في مدننا، والمتمثلة في الحضر ومخلفات أشغال التوصيل لمختلف قنوات الربط في طرقات معبده حديثا.

الفرع الثالث: شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة كأداة للرقابة البعدية للوقوف على مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها، إذ تمنح للمالك أو لصاحب المشروع بعد إشعاره وجوبا للمجلس الشعبي البلدي بإنهاء أشغال البناء، فتقوم المصالح المختصة بالمعينة الميدانية لتحديد المطابقة الفعلية للأشغال مع ما تم تحديده مسبقا في رخصة البناء، إذ تعتبر شهادة المطابقة كرخصة سكن أو كترخيص باستقبال الأفراد في حالة البنايات المتعلقة بالنشطات التجارية أو الصناعية⁴⁹، فيتم منح شهادة المطابقة للمعني بعد القيام بالإجراءات التي حددها القانون والمتمثلة في الأساس ب:

- ضرورة الانتهاء الكلي من أشغال البناء الخاصة بالمشروع؛

- أن يتم التصريح وفي نسختين في أجل قدره 30 يوما من تاريخ الانتهاء من أشغال البناء وتقديمه للمجلس الشعبي البلدي التابع له إقليميا.⁵⁰

- تقديم نسخة من طلب شهادة المطابقة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

ففي هذه الحالة يقوم رئيس البلدية في ظرف لا يتعدى 15 يوم من تاريخ تقديم طلب شهادة المطابقة، باستدعاء لجنة مراقبة المطابقة المتكونة من مؤهلين مختصين على مستوى البلدية ومصلحة التعمير بالولاية، بالإضافة إلى بعض المصالح الأخرى لاسيما الحماية المدنية، لإجراء المعينة للبناء الجديد في تاريخ يتم إخطار المالك به مسبقا ب 08 أيام⁵¹.

وبعد المراقبة الميدانية ومعاينة تطابق أشغال الانجاز مع التصاميم وقواعد التهيئة والتعمير يتم منح المعني شهادة المطابقة⁵²، أما في حالة تسجيل بعض المخالفات يتم إعلام المعني برفض طلبه ويتم توجيهه للقيام بالأشغال اللازمة وفق التصاميم المصرح بها في ظرف لا يتجاوز 03 أشهر، مع تذكير المعني بالعقوبات المترتبة عن المخالفات العمرانية والمتمثلة في المتابعة الجزائية مع إمكانية الهدم الكلي للبنية⁵³.

ولقد سن المشرع القانون رقم 15/08⁵⁴ المتعلق بتسوية ومطابقة البناءات لمواجهة وضع أصبح يورق الدولة والمواطنين على حد سواء، فانتشار البناءات الفوضوية والغير متممة والتي لا تحترم في غالبيتها لتوجيهات رخصة البناء بالإضافة إلى البناءات الغير مرخصة، نظرا لضعف آليات الرقابة التي تمارسها الجهات الإدارية المسؤولة (البلدية) وعدم مساهمتها للوتيرة المتسارعة للنشاط في هذا المجال.

إذ تم تحديد البناءات التي يشملها قانون التسوية والمطابقة والتي تبقيها في وضعية قانونية في حالة ما إذا قام مالكوها بالإجراءات والأشغال الضرورية، وتتمثل فيما يلي⁵⁵ :

- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير متممة؛

- البناءة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي مطابقة لأحكام الرخصة

المسلمة؛

- البناءة المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء؛

- البناءة الغير متممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

ولقد استنتى القانون رقم 15/08 البناءات المخالفة من إمكانية التسوية والمطابقة نظرا

لخطورة البناء أو لحجم المخالفة العمرانية الجسيمة وهي⁵⁶ :

- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات ويمنع البناء فيها؛

- البناءات المتواجدة بالمناطق والمواقع المحمية، كتلك المبنية في إقليم التوسع السياحي أو

المواقع الأثرية والمعالم التاريخية، بالإضافة إلى المحميات الطبيعية والقريبة من مواقع الهامة

كالموانئ والمطارات؛

- البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو الغابية باستثناء تلك التي يمكن إدماجها

في المحيط العمراني؛

- البناءات التي تكون عائقا في سبيل إنجاز مرافق ذات المنفعة العامة والتي يستحيل

نقلها.

وتكون البناءات السالفة الذكر والتي لا يمكن تسويتها محل معاينة من طرف الأعوان

المؤهلين قانونا المنتمين لمصالح التعمير والبناء للبلدية والولاية الواقع بها البناءة، فبناء على

محضر المعاينة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار الهدم الذي تقع أعباءه المالية

على عاتق صاحب البناء المخالف.

فجاء في المادة 94 من القانون رقم 15/08 بأنه تم تحديد مدة سريان هذا القانون لمدة

05 سنوات التي إعتبرتها الدولة كافية لحل وتصفية البناءات المخالفة وإعادة تنظيم المجال

العمراني، إلا أن الواقع فرض حقيقة أخرى جعلت من أمر تمديد تطبيق فحوى هذا القانون

عدّه مرات لتثعب وصعوبة فرز الكم الهائل من ملفات البنائات الغير مطابقة⁵⁷ ، ويسبب غياب الحلول عند تنفيذ العقوبات المنصوص عليها فيما يخص إعادة إسكان العائلات المرحلة من المساكن المخالفة، بالإضافة إلى تجنب السلطات المحلية الدخول في صدام مباشر مع المواطنين خوفاً من أحداث الشغب وحتى التهديد بالانتحار الجماعي الذي يصاحب عمليات تنفيذ قرارات الهدم، مما جعل من تصفية المجال العمراني من الفوضى التي تشوبه مستحيلاً في الوضع الراهن.

المطلب الثاني: الأدوات الرديعية والعقابية للحد من المخالفات العمرانية

إن المخالفات العمرانية المسجلة على مستوى النسيج العمراني في كل أقاليم الجمهورية، تستدعي الوقوف عليها من طرف الدولة وكبح إنتشارها الرهيب من خلال تسليط العقوبات التي أقرها القانون، والتي تختلف باختلاف حجم التجاوزات المسجلة، فيمكن أن تسلط العقوبة على شكل غرامة مالية وقد تصل في بعض الحالات إلى غاية الهدم الكلي للبناية.

الفرع الأول: عقوبة الهدم

لا تقل رخصة الهدم أهمية عن الرخص السابق ذكرها لما لها من دور في تنفيذ العقوبات فيما يخص المخالفات العمرانية، وكذا في اتخاذ بعض القرارات الاستعجالية على المستوى المحلي من أجل الحفاظ على الأمن العام، وقد جاء في نص القانون 29/90 (تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي)⁵⁸ ، إذ تقدم رخصة الهدم في حالة وجود بناية أو الشروع في إقامة بناية في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية، كما يتدخل رئيس البلدية بصفته المسؤول الأول محلياً بإصدار رخصة الهدم من أجل حماية الأشخاص من الخطر الجسيم والداهم قصد ضمان سلامة المواطنين، فله أن يأمر بهدم الجدران أو البنائات المتداعية والقديمة والآلية للإنهيار، كما له الإمكانية بإتخاذ قرارات لترميمها إذا كانت مصنفة ضمن المباني الأثرية والتاريخية⁵⁹.

وتعتبر رخصة الهدم من الوسائل الرديعية التي أقرها القانون ضد من يقترف المخالفات العمرانية فيما يخص عدم احترام التوجيهات التي يحددها مخطط التهيئة والتعمير، وكذا بنود رخصة البناء سواء أعلق الأمر بالبناية كاملة أو بجزء منها، فيحق لرئيس البلدية إتخاذ القرار بالهدم الكلي أو الجزئي للبناية حسب المخالفة المسجلة مع إلزام صاحب المشروع بنفقات تنفيذ الأشغال.

ولتمكين المواطنين من رخصة الهدم تلتزم المصالح التقنية للبلديات بدراسة الملفات وفق شروط وإجراءات حددها القانون تتمثل في الأساس ب:

- أن تكون عملية هدم بناية ما هي الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية وذلك حفاظاً على سلامة المواطنين من الأخطار المحتملة.⁶⁰

أما فيما يخص إمكانية إلغاء رخص الهدم الممنوحة للمواطنين فقد أكد المشرع بإمكانية ذلك في الحالات التالية وهي؛⁶¹

- إذا لم تتم عملية الهدم خلال مدّة 05 سنوات من تاريخ منح الرخصة؛

- إذا تم توقيف أشغال الهدم بعد الشروع فيها لمدة تفوق الثلاث سنوات؛

- إذا تم إلغاء رخصة الهدم من طرف العدالة.

والمثير فيما يخص آجال إلغاء رخصة الهدم هو المدّة الزمنية الطويلة جدا التي تمنح لصاحب البناية للقيام بعملية الهدم، خصوصا إذا ما رجعنا الى الغرض الأساسي التي تمنح من أجله هذه الرخصة، والمتمثل في المحافظة على الأمن العام والوقاية من الأخطار المحتملة جراء انهيار البناية.

كما توجد حالات بإمكان رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرفض منح رخصة الهدم⁶² لأحد طالبيها وفق ضوابط قانونية تعلق سبب الرفض ونجد أهمها كالتالي؛

- انعدام الصفة لدى صاحب الطلب ويكون ذلك في حالة غياب سند الملكية أو سند التوكيل في ملف طالب الرخصة؛

- نقص أو عدم دقة بعض المستندات التقنية المطلوبة في ملف رخصة الهدم؛

- عدم توافق المستندات التقنية المقدمة مع قواعد العمران السارية المفعول، كتخصيص مشروع جديد في المكان الشاغر بنا في التوجهات العمرانية للبلدية؛

- اعتراض الغير حول مشروع الهدم إما عن طريق التظلم على مستوى الولائي أو بسبب اللجوء إلى القضاء مع التبرير بالوثائق اللازمة والأسباب المقتضى⁶³.

ولقد أعطى المشرع الحق للمواطنين الذين تم رفض طلبهم فيما يخص الحصول على رخصة الهدم باللجوء الى العدالة والحق في التقاضي من اجل رفع التظلم، ولكن في المقابل نجد بأنه لم يحدد الآليات والشروط للقيام بذلك مما يفتح الباب على مصراعيه لرئيس البلدية في التسلط والانفراد باتخاذ القرارات دون حسيب ولا رقيب.

ويبقى تنفيذ قرارات الهدم فيما يتعلق بالمباني المخالفة للقوانين والفضوية صعب التجسيد، وذلك راجع لعددها الهائل الذي ينتشر في كل ربوع الوطن، فالتراكم الحاصل لمدة عقود فيما يخص تجسيد العقوبات المتعلقة بالتعمير والذي كان أغلبه راجع لفوضى التسيير في العشرية السوداء، وكذا بسبب سياسة شراء السلم الاجتماعي وتقاضي السلطات خلق نوع من الأزمات والمواجهات العنيفة مع المواطنين، مما أدى إلى التقاضي على مختلف التجاوزات ولم تجد السلطات والدولة حلا لها سوى بإقرارها للقانون الجديد 08/15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات، من أجل تسوية وضعيتها كحل ومخرج ضروري وعاجل للفوضى العمرانية المتفشية،

فإجراءات مطابقة البناءات وإتمام إنجازها تهدف لتصحيح البناءات من العيوب التي اعترتها أثناء تنفيذ أشغال البناء وجعله مطابقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير ورخصة البناء الممنوحة⁶⁴.

فالمشروع لم يحدد الإجراءات الواجب اتخاذها من طرف الدولة في الحالات المتعلقة برفض رئيس البلدية وكذا الوالي القيام بتنفيذ قرارات الهدم للبناءات الغير مرخصة، أكان ذلك لأسباب مصلحة شخصية متعلقة بالاستحقاقات الانتخابية أو خوفا من ردود الأفعال المختلفة، فتبقى كل العقوبات معلقة ليستمر معها التعدي الصارخ على قوانين الجمهورية فيما يخص احترام قواعد التهيئة والتعمير.

الفرع الثاني: أنواع المخالفات العمرانية والعقوبات المترتبة عنها

من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06/55 تم تحديد عدد أنواع من المخالفات العمرانية التي يمكن معابنتها من طرف الأعوان المؤهلين والتي يعاقب عليها القانون والمتمثلة في⁶⁵:

أولا - مخالفة تشييد بناية دون رخصة البناء:

ويتعلق الأمر بأشغال إنجاز مباني جديد أو إقامة أعمال التعلية، أو التوسيع أو حتى تعديل للواجهة الخارجية بدون الحصول المسبق على الرخصة التي تسلمها البلدية صاحبة الاختصاص الإقليمي، ولقد حدد المشرع عقوبة الهدم الكلي للباينة كعقوبة عن هذه المخالفة وذلك بعد إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي الجهة المكلفة بتنفيذ والقيام بإجراءات الهدم.

ثانيا - مخالفة تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء:

إذ يقوم الأعوان المؤهلين بالقيام بالإجراءات اللازمة للتأكد لدى المطابقة التقنية الموافقة للتصاميم المتعلقة بتنفيذ الأشغال والإشراف على عملية البناء، وعند ثبوت مخالفة صاحب البناية لأحد أحكام رخصة البناء وامتناعه عن مطابقة الأشغال، تحرر ضده المخالفة فيبلغ بها وكيل الجمهورية فتتم بوجوبها الجهات القضائية بالفصل في إما بالهدم الكلي أو الجزئي للباينة.

ثالثا - مخالفة الشروع في عملية الهدم بدون رخصة:

إذ تم تجريم عمليات الهدم التي لا يحوز أصحابها على رخصة قانونية لإجراء مثل هذه الأشغال، إلا أن المشرع لم يحدد العقوبات المترتبة عن هذه التجاوزات بالرغم من أهمية الإعلان عن أعمال الهدم لما تحمله من خطورة على الأمن العام وسلامة المواطنين.

رابعا - مخالفة إنشاء تجزئة دون رخصة:

حدد المشرع في حالة إنشاء تجزئة لقطعة أرضية بدون رخصة بعقوبة قدرها من 6 أشهر إلى سنتين حبس نافذة، وغرامة قدرها من 100000 دج إلى 1000000 دج، وتتعدى

العقوبة لتشمل حالات تشييد بناية على هذه الأراضي المخالفة، ونفس الشيء عند القيام ببيع العقار محل المخالفة⁶⁶.

خامسا - مخالفات عمرانية أخرى متعلقة بالبناء والتعمير:

وتشمل مختلف المخالفات العمرانية التي تتم معابنتها من قبل الأعوان المؤهلين والضباط وأعوان الشرطة القضائية، إذ تقع عليهم مسؤولية زيارة الورشات والمجموعات السكنية والبنائات للقيام بالتحقيق من مدى مطابقة البنائات ومن مختلف الوثائق والمستندات ذات الصلة بأشغال البناء والتعمير، ومن بين المخالفات التي يمكن تسجيلها نجد:

- مخالفة التشريع فيما يخص الربط دون رخصة بمختلف شبكات الربط العمومي (قنوات الماء الشروب، التصريف الصحي...إلخ)، بعقوبة قدرها من 50000 دج إلى 100000 دج⁶⁷.

- مخالفة وضع مواد البناء أو الفضلات في الطريق العمومي وما ينجر عنها من تشويه للمحيط العمراني، والتي قدرت عقوبتها غرامة من 5000 دج إلى 20000 دج⁶⁸.

- مخالفة عدم إتمام أشغال البناء وفق الأجل الذي تحدده رخصة البناء، وحدد عقوبة هذه المخالفة بغرامة ما بين 50000 دج و100000 دج⁶⁹.

- مخالفة عدم القيام بإجراءات المطابقة للبنائات في الأجل المحدد قانونا بعد الإنتهاء من الأشغال، وقدرت عقوبتها ما بين 5000 دج و20000 دج⁷⁰.

- مخالفة إستغلال البنائات التي لم يتم فيها تحقيق المطابقة، وقدرت عقوبتها بغرامة ما بين 20000 دج و50000 دج.

- مخالفة عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة والتي يعاقب عليها القانون بغرامة تقدر ما بين 100000 دج و300000 دج، وفي حالة عدم امتثال المخالف يصدر في حقه الأمر بهدم البناية.⁷¹

خاتمة:

إن المجال العمراني المحلي يعاني الفوضى في مجال التخطيط والانجاز خصوصا في ظل عجز تام للبلديات لمواجهة مختلف التحديات نظرا لقصور امكانياتها المادية والتقنية، الأمر الذي أدى إلى تدهور البيئة الحضرية بظهور أحياء ومدن عشوائية، التي شوهت المنظر الجمالي للمدينة وقضت بذلك على الأراضي الزراعية الخصبة بتحويل وجهتها الفلاحية، فنجد أن العديد من المواطنين وبعد حصولهم على عقود التعمير يرتكبون عدو مخالقات عمرانية، تتمثل أهمها في مخالفة تصاميم البناء أو لمخططات التجزئة، وقد تكون الأشغال المنجزة غير مطابقة للمشروع الذي سلمت لأجله رخصة البناء، وتخالف بذلك التصاميم المرفقة

بالمطلب، وذلك نتيجة غياب المصالح المحلية التي من شأنها بسط سلطاتها الرقابية والردعية في سبيل إحترام القانون والحد من حجم المخالفات العمرانية المختلفة.

نتائج الدراسة واقتراحات:

بالرغم من وجود ترسانة قانونية كافية تسمح للبلديات بضبط وتسيير العمران المحلي ومختلف أنماط توسعه، إلا أن ظاهرة الفوضى العمرانية مستفحلة في الجزائر نظرا لصعوبة التحكم في تنظيمها على المستوى المحلي، ومن الأسباب التي تساهم في تدهور النسيج العمراني المحلي نجد:

1- غياب التأطير التقني المؤهل على مستوى المورد البشري المحلي، إذ نجد أن أهم القرارات المتعلقة بالتهيئة والتعمير يتم إتخاذها من طرف أعضاء المجلس الشعبي البلدي من خلال مجلس المداولات، والذين في أغلبهم لا يملكون مستوى تعليمي يرقى لأهمية هذا المجال ذو الطابع التقني المحض.

ومن أجل مواجهة هذا النقص الفادح في العنصر البشري النوعي، يجب على الدولة الجزائرية العمل على تكوين الموظفين بصفة مستمرة وكافية في هذا المجال ذو الطابع التقني، مع سحب سلطة القرار من العضو المنتخب إلى الإداري الذي يتسم بصفة الاستمرارية في العمل على المستوى المحلي ولا يرتبط بعهدات إنتخابية، مما يسمح له بمعرفة كل جوانب التخطيط العمراني المحلي وتوجهاته في الحاضر والمستقبل.

2- نقص الإمكانيات على المستوى المحلي والمتعلقة بالأساس بوسائل الرقابة وتنفيذ مختلف العقوبات المترتبة عن المخالفات العمرانية، فنظرا لشساعة بعض أقاليم البلديات ولضعف ميزانية أغلبها، جعل من قيام أعوان الرقابة بمتابعة الأشغال والتحقق من مختلف المشاريع مستحيلا وصعبا، ناهيك عن إنعدام آلات الأشغال المختصة في عمليات الهدم والتهيئة والتنقل وغيرها.

ويبقى من بين الحلول الاعتماد على سياسة التضامن ما بين البلديات، والتي من شأنها التخفيف عن الميزانية المحلية بتقاسم تكاليف إقتناء العتاد المخصص لتنفيذ مختلف الأشغال، كما يستلزم الوضع الحالي دعم البلديات بأعوان عموميين ومختصين في المجال من أجل فرض رقابة فعلية وفعالة، دون أن ننسى تطوير شرطة العمران ودعمها لكي تتمكن من تغطية جميع ربوع الوطن بصفة كافية ودائمة.

3- صعوبة وطول مدّة الإجراءات المتعلقة بإعداد مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁷²، مما جعل أغلب بلديات الوطن لا تملك لمخطط عمراني يحدد

وبدقة استراتيجية التوسع الواجب إحترامها، مما أعطى المسؤول المحلي حجة التصرف في العقار المحلي حسب أهوائه دون حسيب ولا رقيب.

ولحل هذا المشكل يتوجب على السلطات المعنية إيجاد حل يتسم بالبساطة والسرعة في الإجراءات، كالقيام بإنجاز مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير واحد ذو دقة وتصميم حسب طبيعة ومميزات كل ولاية على حدى، ومن تم تقوم البلديات بالعمل طبقا لتوجيهاته، فمخطط واحد لا يستغرق وقت كبير لإستوفاء الإجراءات والمصادقة عليه مقارنة ب 1541 مخطط لكل البلديات.

4- تفشي ظاهرة الفساد الإداري من خلال تسليم مختلف الرخص المتعلقة بالتعمير مقابل تلقي الرشاوى والمزايا بالنسبة للمشاريع المخالفة للإجراءات القانونية، وذلك من خلال التجاوز عن تلك المخالفات التي ساهمت بشكل كبير في تدهور المجال العمراني، كالبناء في الأراضي الفلاحية وحتى على أنقاض معالم عمرانية تاريخية.

إن غياب الرقابة وسبل محاربة الفساد بأنواعه يرجع لغياب مؤسسات الدولة في بعض الأحيان، أو لغياب الوعي الوطني لدى بعض المواطنين وعدم استوعابهم لخطورة التهاون بتصاميم البناء والتوسعات العمرانية التي ستؤثر مستقبلا على ظروف عيش الأجيال القادمة، كما يستلزم على السلطات المختصة فرض الرقابة الدائمة وتسيط العقوبات في حينها بعيدا عن سياسات شراء السلم الاجتماعي والتغاضي عن التجاوزات.

5- اعتماد الدولة الجزائرية على التخطيط المركزي في تسيير العمران المحلي من خلال مختلف سياسات الإسكان المتسمة دوما بالطابع الإستعجالي بهدف التخفيف من أزمة السكن، وذلك بتوزيع السكنات بمختلف الصيغ بالإضافة إلى منح العديد من القطع الأرضية الموجهة لبناء مساكن فردية، مما جعل أغلب المشاريع العمرانية لا تتسم بمخططات إستشرافية دقيقة وعملية.

فيجب على الدولة الجزائرية مراعاة الجانب المتعلق بالتجهيزات الجوية والمنشآت القاعدية قبل إتخاذ القرارات المتعلقة بالتوسعات العمرانية الجديدة، مع الأخذ بعين الإعتبار مبادئ التهيئة العمرانية المستدامة كأسس عملية يفرضا الواقع والتطور الحاصل في العالم من أجل إنتاج مدن تصلح للعيش والتفاعل الإيجابي بين الساكنة، وليس كمراقد جماعية تفتقد لأدنى شروط العيش الكريم.

إن السلطات الحصرية التي منحت لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال تنظيم التهيئة والتعمير تضمن بشكل كبير إحترام الأفراد لما ينص عليه القانون في هذا الشأن، بالإضافة لكل ما هو مرتبط بحماية البيئة والصحة، والنظافة، والنقل، والإستثمار المحلي، مما

يضمن محيط عمراني وتوسع حضري متناسق ومنسجم هذا من الجانب النظري، ولكن الوضع الراهن وواقع الحال يبقى بعيدا عن الهدف المنشود بالرغم من صرامة القوانين وإمامها بكل الجوانب التقنية والعملية المتعلقة بتسيير المجال الحضري، فالمخالفات العمرانية التي تشوه الوسط الحضري في تزايد مستمر وعلى مرأى من سلطات البلدية التي لا تحرك ساكنا لتطبيق العقوبات المترتبة عن ذلك، إما بسبب الخوف من حالات الشغب المصاحبة لعمليات الهدم للبنائيات الغير مرخصة، أو تغليباً للمصالح الشخصية المادية أو المتعلقة بالاستحقاقات الانتخابية المختلفة، دون أن ننسى عجز بعض البلديات على إيجاد حلول لإعادة الإسكان لقاطني المباني المخالفة والفوضوية.

الهوامش:

¹ - أمال قصير، مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة الميدانية على التعمير، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، العدد 11، جوان 2017، ص 893.

² - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2014، ص 64.

³ - *Rachid sidi boumedine, L'urbanisme en Algerie « échec des instruments ou instruments de l'échec », éd les Alternatives urbaines, Alger, 2013, p57.*

⁴ - عيسى مهزول، المرجع السابق ذكره، ص 65.

⁵ - أنظر المادة 04 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 51، 2004.

⁶ - *Ewa Berezowska-azzag, Equipe Guest VUDD/EPAU, Baromètre des performances urbaines locales (Alger et ses commune), éd les Alternatives Urbaines, Alger, 2015, p 14.*

⁷ - محمد الهادي لعروق، مخططات التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسات الميدانية، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية، كلية الحقوق عزاية، سكيكدة الجزائر، بتاريخ 3 و 4 ماي 2010، ص 5.

⁸ - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه والوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، العدد 26، 1991.

⁹ - *Rachid sidi boumedine, op cit, pp 68-71.*

¹⁰ - أنظر إلى المواد 6، 7 و 8 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 91-178.

¹¹ - فلقد حدد المشرع مجموعة من الإجراءات اللازمة لإعداد مخطط شغل الأراضي من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-178 في مواد 9-10-11-12-13-14-15-16-17.

¹² - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، 1990.

¹³ - حدد هذه الشروط المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جوان 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريد الرسمية رقم 36، 1991.

¹⁴ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المرجع السابق ذكره.

15 - فسنده الحيازة يمنح لصاحبه الحق في الإستفادة من عقود التعمير المختلفة، والتي يحددها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم 07، الصادره ب 2015/02/12، الذي ألقى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهاده التعمير ورخصة التجزئة وشهاده التقسيم ورخصة البناء وشهاده المطابقة ورخصة الهدم.

¹⁶ - *Guerroudj tewfik, Recueil thématique Des loi et Règlements d'urbanisme, 1^{ed}, les alternatives urbaines, Alger, 2017, p 195.*

- 17 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق ذكره.
- 18 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق ذكره.
- 19 - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52 الصادره ب 02 ديسمبر 1990.
- 20 - أنظر المادة رقم 53 من نفس القانون 29/90.
- 21 - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة محمد خيبر بسكرة، الجزائر، المجلد 03، العدد 03، 2006، ص 12.
- 22 - أنظر المواد 2،3،4، من القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي في الجريدة الرسمية، العدد 44، 1998.
- 23 - أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية رقم 26 الصادره ب 01/06/1991.
- 24 - أنظر المادة 28 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 175/91.
- 25 - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المرجع السابق ذكره.
- 26 - أنظر المادة 118 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 يتعلق بقانون البلدية، الجريدة الرسمية رقم 37، 03 يوليو 2011..
- 27 - بن شعبان علي، تراخيص التعمير الاستثنائية المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات واتمام إنجازها، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 03، العدد 02، 2017، ص 23.
- 28 - قصير أمال، المرجع السابق ذكره، ص 899.
- 29 - أنظر المادة 65 من القانون رقم 29/90، المرجع السابق ذكره.
- 30 - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق ذكره.
- 31 - بوشاقة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 108.
- 32 - أنظر المواد 58 و59 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق ذكره.
- 33 - نفس المرجع، المادة 19.
- 34 - نفس المرجع، المادة 30.
- 35 - أنظر المواد 07 إلى المادة 23، المرجع السابق ذكره.
- 36 - أنظر المادة 44 من المرسوم رقم 175/91، المرجع السابق ذكره.

- 37 - حسب دفتر الشروط المحدد للإلتزامات والارتفاقات الضرورية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة والبنائيات التي قد تنشأ بموجبها.
- 38 - أبرباش زهره، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكره ماجستير، جامعة الجزائر، الجزائر، 2011، ص 66.
- 39 - أنظر المواد 90-91-92 من المرسوم رقم 19/15، المرجع السابق ذكره.
- 40 - *Guerroudj tefwik, op cit, p 201.*
- 41 - للإطلاع أكثر على الإجراءات المتبعة والوثائق اللازمة للحصول على شهادة التقسيم أنظر المواد 34-35-36 من المرسوم رقم 19/15، المرجع السابق ذكره.
- 42 - نفس المرجع، المادة 38.
- 43 - المادة 39 من المرسوم رقم 19/15، المرجع السابق ذكره.
- 44 - عيسى مهزول، المرجع السابق ذكره، ص 179.
- 45 - *Guerroudj tefwik, op cit, p 203.*
- 46 - المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 176/91، الجريدة الرسمية العدد 55، 2009.
- 47 - أنظر المواد 23-24-25-26-27-28 من المرسوم رقم 19/15، المرجع السابق ذكره.
- 48 - فلقد أصبح المواطن يطالب البلدية بالقيام بربط منازلهم الضردية بمختلف قنوات الخدمات العمومية بالرغم من أن المشرع أوقع مسؤولية إنجازها على عاتق المستفيدين من خلال شروط الحصول على رخصة التجزئة.
- 49 - أنظر المادة 65 من نفس المرسوم رقم 19/15.
- 50 - أنظر المادة 66 من المرسوم رقم 19/15، المرجع السابق ذكره.
- 51 - نفس المرجع، المادة 67.
- 52 - نفس المرجع، المادة 68.
- 53 - لعروق محمد الهادي، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، جامعة قسنطينة 03، بتاريخ 10 جانفي 2008، ص 33.
- 54 - القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44 الصادر ب 03 أوت 2008.
- 55 - أنظر المادة 15 من نفس القانون 15/08.
- 56 - أنظر المادة 16 من نفس القانون 15/08.
- 57 - *Guerroudj tefwik, op cit, p 211.*
- 58 - أنظر المادة 68 من القانون 29/90، المرجع السابق ذكره.
- 59 - *Guerroudj tefwik, op cit, pp 216-217.*
- 60 - أنظر المادة 76 من المرسوم رقم 19/15، المرجع السابق ذكره.
- 61 - المادة 85، نفس المرسوم رقم 19/15.
- 62 - أنظر المادة 69 من المرسوم رقم 176/91، المرجع السابق ذكره.
- 63 - أنظر المادة 81 من المرسوم رقم 19/15، المرجع السابق ذكره.

64 - بن شعبان علي، المرجع السابق ذكره، ص 22.

65 - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06/55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، الجريدة الرسمية العدد 06، سنة 2006.

66 - أنظر المادة 74 من القانون رقم 15/08، المرجع السابق ذكره.

67 - أنظر المادة 88 من نفس القانون رقم 15/08.

68 - المادة 91 من القانون رقم 15/08، المرجع السابق ذكره..

69 - نفس المرجع، المادة 78.

70 - نفس المرجع، المادة 81.

71 - نفس المرجع، المادتان 82 و83.

72 - *Ewa Berezowska-azzag, Equipe Guest VUDD/EPAU, Baromètre des performances urbaines locales (Alger et ses commune), op cit, p 157.*

