

صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مكافحة البناءات الفوضوية.

Powers of the President of the Municipal People's Combating illegal buildings.

د. طيبي المسعود

جامعة البليدة 02 (الجزائر)، saiyataibi@gmail.com

تاريخ النشر: 2025/10/25

تاريخ القبول: 2025/10/20

تاريخ الاستلام: 2025/08/14

ملخص:

تعتبر البناءات الفوضوية ظاهرة نتجت عن الظروف الإستثنائية كونها ليست مطابقة للقوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمارة، وهذا راجع للأزمات التي تمر بها الدولة الجزائرية المتمثلة في عجزها عن تلبية الإحتياجات السكانية الخاصة بالتمتع بالحق في السكن، مما يؤدي بالسكان إلى تشييد بنايات تتميز بعدم إحترام قواعد البناء باستعمال مواد غير مطابقة وبدون ترخيص، وهو ما يحول لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات واسعة في مجال الضبط الإداري بنوعيه لمكافحة هذه الظاهرة. وفي هذا الإطار لرئيس المجلس الشعبي البلدي إتخاذ التدابير الضرورية والإجراءات الكفيلة بالقضاء على البناءات الفوضوية، من خلال المخططات العمرانية والرخص التي يمنحها لطالبيها متى توفرت الشروط اللازمة للبناء، مشددا على إقامة البناءات أثناء تشييدها بالوسائل التي منحت له، وذلك من أجل المحافظة على النظام العمراني وعلى سلامة الأشخاص ووقايتهم من فوضى العمران.

كلمات مفتاحية: رئيس المجلس الشعبي البلدي، صلاحيات، مكافحة، البناءات الفوضوية، إجراءات.

Abstract:

Chaotic building are considered a phenomenon on resulting from exceptional circumstances as they are not in conformity with the laws and regulations related to urbanization and this is due to the crises experienced by the Algerian state represented by its inability to meet the population needs related to the enjoyment of the right to housing, which leads the population to construct buildings characterized by non-respect of building rules and the use of materials non conformity and without a license. Which gives the President of the Municipal Peoples Council wide powers in the field of administrative control of both kinds to combat this phenomenon.

In this context, the President of the Municipal peoples Assembly shall take the necessary measures and measures to eliminate the chaotic buildings. Through urban plans and the license she grant to their applicants whenever the necessary conditions for construction are met. The safety of people and their protection from the chaos of life.

Keywords: Chaiman of the Municipal Peoples Concil, Terms of reference, Combat, Messy building, Procedures.

مقدمة

تعدّ البناءات الفوضوية بنايات تشيّد على الأرض بدون ترخيص من السلطات المختصة، وهي ظاهرة انتشرت بسبب العوامل والظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي عرفتھا الدولة الجزائرية، فضلا عن الظروف الاستثنائية التي مرت بها الدولة كالفياضات والحرائق والزلازل... الخ، التي أدت إلى تزايد حجم هذه الظاهرة وما نتج عنها من تأثير على الأفراد لعدم قدرة الدولة على تلبية حاجياتهم المتعلقة بحق السكن، وهو حق مقيد بإجراءات وتدابير محددة يجب احترامها خلال عملية البناء حفاظا على النظام العام عموما والنظام العمراني بشكل خاص.

وفي مجال سلطة الضبط الإداري خولت لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات واسعة، في الضبط الإداري العام واستثناء في الضبط الإداري الخاص، وهذا باعتباره ممثلا للدولة وممثلا للبلدية، هذه الصفة الأخيرة التي يستعملها في مجال مكافحة البناءات الفوضوية، التي تعدّ بنايات مخالفة للقوانين السارية المفعول، التي تشيّد دون ترخيص أو في غياب السلطة المختصة، وباستعمال مواد غير مطابقة للقوانين المعمول بها.

كما تؤثر البناءات الفوضوية على الطابع الجمالي للعمران، مما يؤدي إلى اتخاذ إجراءات وتدابير لمنع الأشخاص من البناء مهما كان نوعه أو شكله، إلا بعد حصولهم على جميع شروط البناء المطبقة في مجال التهيئة والتعمير. إن الهدف من هذه المداخل هو توضيح السبل الكفيلة بمكافحة البناءات الفوضوية من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، من مختلف الإجراءات والوسائل التي يتخذها للحد من هذه الظاهرة، بالترخيص ببنايات تتطابق مع قانون التهيئة والتعمير.

ومن خلال هذا طرح الإشكالية التالية:

ما مدى نجاعة السلطات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مكافحة ظاهرة البناءات الفوضوية؟

للإجابة عن الإشكالية المطروحة قسمنا الموضوع إلى مبحثين، المبحث الأول نبين فيه الإجراءات المتخذة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في مكافحة البناءات الفوضوية، والمبحث الثاني خاص بالوسائل الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مكافحة هذه البناءات.

المبحث الأول: إجراءات سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مكافحة البناءات الفوضوية

إن البناء الفوضوي هو تلك البناءات المخالفة للقواعد القانونية والتنظيمية المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير، كانهدام رخصة البناء المسبقة، أو عدم الالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال¹، أو تلك البناءات التي تكون محل الظروف الاستثنائية عكس البناء غير المشروع.

وقد انتشرت ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر بشكل سريع بسبب الظروف الإستثنائية والأزمات التي مرت بها الدولة، وعجزها عن توفير السكنات اللائقة للمواطنين، حيث خولت مختلف النصوص القانونية لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة اتخاذ إجراءات قانونية لمكافحة هذه الظاهرة، والمتمثلة في إجراء المخططات العمرانية والتي تناوّلها في المطلب الأول، ومنح الرخص المتعلقة بالبناء التي تندرج ضمن المطلب الثاني.

المطلب الأول: إجراء المخططات العمرانية للحد من انتشار ظاهرة البناء الفوضوي

منحت لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات واسعة في مكافحة البناءات الفوضوية، حيث يقوم بإجراء المخططات العمرانية سواء كانت مخططات التهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي التي تناوّلها في الفرع الأول، ويصدر بشأنها قرارات إدارية ندرسها في الفرع الثاني، باعتبارها الوسيلة القانونية التي تدخل في مجال اختصاصه لمكافحة البناءات الفوضوية للحفاظ على جمال المدينة ورونقها.

الفرع الأول: إجراءات المخططات العمرانية ومراجعتها

وتجدر الإشارة إلى أن هذه المخططات ذات طابع إداري وتقني تقوم به مصالح البلدية، إلا أن الواقع العملي يثبت خلاف ذلك لأن معظم البلديات تلجأ إلى الوصاية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو إلى مكاتب الدراسات لتحضير مشروع المخطط الوطني التوجيهي للتهيئة والتعمير²، وقد تطرح هذه المخططات للاطلاع على كل من رؤساء غرف التجارة، رؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمتفرقين وذلك كتابيا بمقرر يقضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وتمنح لهم مهلة 15 يوما من تاريخ استلام الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد هذه المخططات من عدمها³.

¹ حططاش عمر، تأثير سلطات الضبط الإداري على الحريات العامة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد خيضر، بسكرة، 1017-2018، ص، ص 248-249.

² عيسى مهزول، إختصاصات رئيس المجلس الشعبي في مجال العمران في تشريعات دول المغرب (الجزائر-تونس-المغرب)، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2017-2018، ص، ص: 106-107.

³ المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، والمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.

وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي لمشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي يبلغ إلى كل من للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة، وتمهل لهم مدة 60 يوم لإبداء رأيها وملاحظاتهما وإذا لم تجب على ذلك يعد رأيها موافقاً¹، ويمكن مراجعة هذه المخططات بشروط معينة نص عليها القانون رقم 90-29 في المادة 19 والمادة 37، كما أن هذه المراجعة تتم كذلك في مكافحة البناءات الفوضوية.

المطلب الثاني: الإجراءات الخاصة بالرخص الممنوحة لمكافحة البناءات الفوضوية

منحت لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية اتخاذ إجراءات خاصة بتنظيم رخصة البناء التي نوردتها في الفرع الأول، وكذا رخصة التجزئة التي تتناولها في الفرع الثاني، فضلاً عن رخصة الهدم التي تتعلق بالفرع الثالث، وهذا في سبيل الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية.

الفرع الأول: الإجراءات المتبعة لمنح رخصة البناء

من خلال القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19²، المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم بالقانون رقم 20-342³، المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، حيث تضمنت المواد 42، 43، 44 منه على أن يتقدم مالك البناء أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية، بطلب رخصة البناء والذي يرفق نموذج هذه الرخصة ويثبت ذلك بالوثائق اللازمة وكذلك أن يرفق هذا الطلب بجميع الملفات المتعلقة بالملفات الإدارية والهندسة المعمارية والملف التقني⁴، ويتم إرسال الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، إذ تكون مشاريع البناءات الخاصة بالسكنات الفردية في ثلاثة 03 نسخ، وبالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية ترسل في ثمانية 08 نسخ لحل وجود قطعة الأرض⁵.

وبما أن المشرع فرض رخصة البناء على تشييد بناية أو تحويل بناية دون النظر إلى المستفيد من هذا المبنى أي شخصاً عاماً أو خاصاً، ولم يفرد إجراءات خاصة لكل منهما للحصول على رخصة البناء بل الجميع يخضع لأحكام هذا المرسوم⁶، فإنه تتم دراسة طلب رخصة البناء من طرف شباك البلدية الذي يرأسه رئيس المجلس الشعبي البلدي، وترسل نسخة إلى المصالح التي يتم استشارتها في أجل ثمانية 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في

¹ المادة 9 المرسوم التنفيذي رقم 91-178.

² المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المتضمن تحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد (07)، الصادرة بتاريخ 22 فيفري 2015.

³ القانون رقم 20-342، المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، المتضمن تحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد (71)، الصادرة في 02 ديسمبر 2020.

⁴ راجع المادة 43 والمادة 44، المرسوم التنفيذي 15-19.

⁵ المادة 45 من القانون رقم 15-19.

⁶ عزري الزين، مرجع سابق، ص 13.

طلبات رخص البناء في أجل 15 يوما¹، إلا أن هناك استثناءات² قد ترد على رخصة البناء وتكون من اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران، وفي حالة الرفض يجب أن يكون مسببا ويبلغ القرار وبنسخة من الطلب إلى صاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الحالات خلال مدة 20 يوما وبصفة إلزامية³.

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة لمنح رخصة التجزئة

يقصد برخصة التجزئة القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكلة أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد البناية⁴.

ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي قراره بعد دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، ويبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب و خلال 3 أشهر في جميع الحالات الأخرى، وإذا كان ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق أو إجراء تحقيق عمومي يتوقف الأجل حتى تستكمل الوثائق وإجراء التحقيق العمومي⁵، ومدة 3 أشهر التي وردت استثناءات على رخصة التجزئة⁶.

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا كانت رخصة التجزئة مستوفية لكل الشروط ومطابقة للقوانين المعمول بها فيصدر رئيس المجلس الشعبي القرار، وقد فرض المشرع الجزائي عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك ويعد الامتناع عن منح رخصة التجزئة من النظام العام⁷.

الفرع الثالث: الإجراءات المتبعة لمنح رخصة الهدم

يقوم رئيس المجلس الشعبي باتخاذ جميع التدابير اللازمة والوقائية من أجل الحفاظ على سلامة الأفراد خاصة في البناءات الآيلة للسقوط، فتعتبر رخصة هدم البناء "القرار الإداري الصادر من جهة مختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"⁸، وإجراءات الهدم لا تختلف عن إجراءات البناء، تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 15-19، حيث

¹ المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

²

³ المادة 50، 51 من القانون رقم 15-19.

⁴ عبد الله لعويجي، مرجع سابق ص 270.

⁵ راجع المواد 14 و 16 المرسوم التنفيذي 15-19.

⁶

⁷ عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 271

⁸ عزري الزين، مرجع سابق، ص 22.

يقدم طلب رخصة الهدم من طرف مالك البناء أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة مع الوثائق المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات، ويرسل لرئيس المجلس الشعبي ويحظر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية وتتبع نفس الإجراءات لتحضير رخصة البناء¹، ولا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهاء البناء الوحيدة²، وتسلم رخصة هدم البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال شهر من تاريخ إيداع الطلب³، وإذا رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي منح هذه الرخصة فإن قراره يجب أن يكون معللاً في حالة الرفض أو الموافقة بتحتفظ⁴. وفي حالة الاعتراض من طرف المواطنين على مشروع الهدم أن يكون معللاً ومبرراً، أو في حالة سكوت السلطة المختصة أو عدم رضا صاحب الطلب بالرد، يمكن لصاحب الطلب الطعن لدى الولاية وإذا لم يبلغ بالرد في المهلة المنصوص عليها يقدم طعناً ثانياً لدى وزارة السكن، وعند الحصول على رخصة الهدم لا بد من إعداد تصريح لفتح الورشة⁵.

إذا كانت ظروف استثنائية للمبنى الذي لا يكون صالحاً للسكن ولا يمكن ترميمه، فعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي إجبار صاحبها على الهدم بسبب خطورتها، وبما أن المشرع جعل اختصاص رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وأي قرار صادر من جهة أخرى يتعرض هذا القرار للطعن فيه بعبء عدم الاختصاص⁶.

المبحث الثاني: وسائل سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مكافحة البناءات الفوضوية

تعد الإجراءات التي يمارسها رئيس المجلس الشعبي عنصر فعال في الحد من مكافحة ظاهرة البناءات الفوضوية، إلا أن هذه الإجراءات لا تكتمل إلا بوسائل أتاحت له في مجال اختصاصه التي تعتبر مكتملة في حال مخالفة البناءات أثناء تشييدها وعدم مطابقتها للقوانين والتنظيمات، وكذلك البناءات التي تكون غير صالحة للسكن بسبب الحالات الاستثنائية كالزلازل والفيضانات، فيمارس رئيس المجلس الشعبي وسائل قانونية تنطرق لها في المطلب الأول، غير أن هذه الوسائل لم تكن كافية في مكافحة البناءات الفوضوية إلا بوسائل أخرى والمتمثلة بالوسائل البشرية والتي خصصنا لها المطلب الثاني.

المطلب الأول: الوسائل القانونية الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي لمكافحة البناءات الفوضوية

تتخذ سلطة رئيس المجلس الشعبي من حيث الوسائل القانونية لمكافحة البناءات الفوضوية، قرارات تنظيمية تتناولها في الفرع الأول، وقرارات فردية تتناولها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: القرارات التنظيمية لمكافحة البناءات الفوضوية

يمتاز التنظيم بنظام قانوني محدد يصدر عن الإدارة في الظروف العادية والاستثنائية، والقرار التنظيمي الإداري يعتبر عمل تشريعي من حيث موضوعه وطبيعته ينشأ قواعد قانونية عامة ومجردة، إلا أنها من الناحية الشكلية تعتبر قرارات إدارية

¹ راجع المواد، 71، 72، 73، 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² المادة 76 المرسوم التنفيذي 15-19.

³ المادة 68 القانون رقم 90-29.

⁴ عزري الزين، نفس المرجع، ص 26.

⁵ المواد 81، 82، 83، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

⁶ عزري الزين، نفس المرجع، ص 25.

كونها تصدر عن الجهات الإدارية¹. وتقيد بها نشاط الأفراد من أجل الحفاظ على النظام العام بعناصره الثلاثة، كلائحة تنظيم المباني². وتتمثل صور التنظيم الإداري بهذا الشأن في:

- **الحظر:** وهو منع الأفراد من ممارسة نشاط معين بهدف حماية النظام العام³، سواء كان منع جزئي أو منع كلي، فالمنع الجزئي قد يكون في وقت معين كمنع تشييد بناية فوضوية حتى الحصول على رخصة البناء، أو هدم جدار آيل للسقوط وإعادة بنائه، وقد يكون الحظر في صورة منع كلي لمنع تشييد بناية في أماكن لم تكن صالحة بسبب موقعها لتجنب الكوارث الطبيعية، كالأماكن المعرضة للزلازل، أو الأماكن المعرضة لجرى المياه كالأودية، أو تلك الأراضي المهددة بالأخطار التي تنجم عن المصانع،... الخ.

- **الإخطار:** يكون النشاط الفردي مسموح به ولا يشترط إذن أو ترخيص مسبق لممارسته بل يشترط لائحة ضبط فتكون بمجرد التزام الأفراد بإعلام الإدارة عن رغبتهم في القيام بنشاط معين، والحكمة من الإعلان هو اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على النظام العام⁴ أما في مجال التعمير فقد أوجب المشرع ضرورة إخطار مالك البناء أو ممثله القانوني الجهة الإدارية المختصة عند القيام بتنفيذ أشغال البناء المرخص⁵.

والهدف من الإخطار من حيث مجال البناءات هو تنظيم الإجراءات الأزمة المتخذة للمحافظة على جمال المدينة ورونقها وعدم تعرض البناءات بسبب خطورتها إلى تجنب الكوارث، وذلك بالإلتزام أدوات التهيئة والتعمير.

- **الإذن السابق:** هو الإذن الصادر من الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين لا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن⁶، إلا أنه يعتبر قيذا على حقوق الأفراد، وسلطة لرئيس المجلس الشعبي لمنح رخصة البناء ورخصة التجزئة لمالك البناء إذا توافرت الشروط اللازمة المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات، وفي مجال البناءات يعتبر الإذن السابق إلزامي، للمحافظة على النظام العام، وتجنب الأخطار التي تقع على هذه البناءات وذلك لتجنب البناء الفوضوي.

- **تنظيم النشاط الفردي:** تنظيم النشاط هو الإلتزام والأمر بتنظيم النشاط وممارسته⁷ مثل التعليمات والمقررات الخاصة بتنظيم البناء والصادرة عن سلطات الضبط أو المهندس المعماري ... الخ، وتمثل هذه التعليمات والمقررات التزام وتشديد الرقابة عليها، لأن البناءات التي تقع على الأرض بمثابة تنظيم لحق الأفراد في كيفية البناء واستعمال ما يجب إستعماله في تشييد البناءات.

الفرع الثاني: القرارات الفردية لمكافحة البناءات الفوضوية

¹ سليمان هندون، الضبط الإداري سلطات وإجراءات، دار هومة، دون طبعة، الجزائر، 2017، ص، ص 72، 73.

²

³ سليمان هندون، مرجع سابق، ص 78.

⁴ المرجع نفسه، ص 73.

⁵ زهرة أبرياش، مرجع سابق، ص 211.

⁶ المرجع نفسه، ص 2013.

⁷ زهرة أبرياش، مرجع سابق، ص 218.

قرارات الضبط الإدارية الفردية هي أن تقوم السلطة المختصة بإصدار قرارات تطبيقية للقوانين أو اللوائح الضبطية على أفراد معينين بالذات، فالقرار الإداري الفردي هو الذي يخاطب شخصا أو أشخاصا محددين بذواتهم ويصدر تطبيقا للقواعد العامة التشريعية والتنظيمية من قانون أو تنظيم¹. كالقرار الصادر لرخصة البناء، أو القرار الصادر بهدم منزل آيل للسقوط ويهدد ساكنيه... الخ، كما يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران والعمارات والبنائات الآيلة للسقوط مع احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما²، وهي أن رئيس المجلس الشعبي في مكافحة ظاهرة البنائات الفوضوية له أن يصدر أي إجراء في شكل قرارات يخاطب بها الأشخاص في مجال العمران.

وقد تكون هناك استثناءات خروجاً عن قاعدة تطبيقاً للقواعد العامة التشريعية والتنظيمية، أي تكون له سلطة تقديرية واسعة لوقاية المجتمع من جميع أشكال الفوضى، منها فوضى العمران فيكون تدخلها عن طريق قرارات فردية وأوامر ونواهي وهذا من أجل تنظيم المجال الذي تدخلت فيه³.

ولرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يتخذ وسائل قانونية في صورة التنفيذ الجبري لاستخدام القوة المادية للمحافظة على النظام العام دون الحاجة إلى القضاء وبصفة إستثنائية، وصورة الجزاءات الإدارية.

المطلب الثاني: الوسائل البشرية الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي لمكافحة البنائات الفوضوية

منحت لرئيس المجلس الشعبي البلدي وسائل أخرى غير القانونية منها في مجال مكافحة البنائات الفوضوية، وهذه الوسائل تتمثل في معاناة الأشغال من طرف الرئيس مباشرة وهو ما نتطرق له في الفرع الأول، وشرطة العمران المختصة بالبلدية التي تكون برئاسة رئيس المجلس الشعبي البلدي التي نوردها في الفرع الثاني، واللجان المستحدثة على مستوى البلديات خصصناها للفرع الثالث.

الفرع الأول: الزيارات الميدانية كوسيلة لمكافحة البنائات الفوضوية

خولت لرئيس المجلس الشعبي البلدي بعد الإجراءات التي يقوم بها، من حيث المخططات والإجراءات المتعلقة بالرخص سواء أكانت رخصة البناء أو رخصة التجزئة أو رخصة الهدم، فقد منحت له صلاحيات تتمثل في الأعمال التي يقوم بها أثناء تشييد البنائات وهدمها، وذلك بمطابقتها بما يتناسب من القوانين التشريعية والتنظيمات.

إن فتح الورشة هو من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا ما يدل على أن مسؤولية البناء تقع عليه، ولا يمكن نفيها إلا بالإخلال في الإجراءات التي لم يتبعها صاحب المشروع أو المالك فتقع عليه المسؤولية، ومن خلال المادة 58 من القانون رقم 08-15، يمكن لرئيس المجلس الشعبي خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز القيام شخصياً أو عن

¹ سليمان هندون، مرجع سابق ص 77.

² المادة 3/89 من القانون رقم 10-11، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد (37)، الصادرة في 3 جويلية 2011، ص 15.

³ زهرة أبرياش، المرجع نفسه، ص، ص 223-224.

طريق الأعوان المكلفين بالمراقبة التي يعلم بها المعني بزيارات إما تكون فجائية أو علنية¹، والهدف من هذه الزيارات مطابقة البناءات للتشريعات والتنظيمات والتي تندرج ضمن سبل القضاء على ظاهرة البناء الفوضوي.

ومن خلال زيارة رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المكلفين بمطابقة البناءات للحد من ظاهرة البناءات الفوضوية، فقد يخطر السلطة المتمثلة في وكيل الجمهورية لدى المحكمة التي تقع على مستوى دائرة اختصاصه يمكنه باستعانة بأعوان الدولة والبلديات،² وهذا ما نصت عليه المادة 62 من القانون رقم 08-15

الفرع الثاني: شرطة العمران المختصة في مكافحة البناءات الفوضوية

شرطة العمران،³ التي أحدثت بنصوص خاصة وأوكلت لها صلاحيات متمثلة في الضبط ولها فروع على مستوى البلديات تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومن صلاحياتها مكافحة البناءات الفوضوية التي انتشرت، دورها وقائي في مراقبة عملية البناء داخل المحيط العمراني.⁴ فهي عبارة عن فرقة تتشكل من الأعوان المؤهلين يحدد لهم القانون صفة الضبطية القضائية، مهمتهم البحث عن مخالفات التهيئة والتعمير على مستوى البلديات والدوائر ويثبتونها على محاضر توجه للسلطات المحلية⁵، فهي الوسيلة الممنوحة للإدارة لفرض احترام كل ما يتعلق بمجال البناء والتعمير، التي تقع على عاتق مالك البناء حفاظا على المصلحة العامة وحماية النظام العام⁶.

بل وقد تتخذ عقوبات إدارية وتنفيذها في حق المخالفين لأحكام وقواعد البناء والتعمير دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء، وتدابيرها قد تكون وقائية تأخذ شكل تسوية البناءات المخالفة⁷.

الفرع الثالث: لجان مراقبة عقود التعمير

استحدثت لجان على مستوى البلديات يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي والتي يعينها الوزير المكلف بالعمران، حيث نصت المادة 90 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن: "تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران ولدى كل وال، وكل وال منتدب وكل رئيس مجلس شعبي بلدي لجنة لمراقبة عقود التعمير تدعى في صلب النص "اللجنة".

وهذه اللجان تراقب الأشغال طبقا للرخص المسلمة، ومتابعة العرائض المقدمة لدى السلطات العمومية⁸، وتعمل هذه اللجان على مستوى البلديات برئاسة رئيس المجلس الشعبي، حيث تنتقل إلى الأماكن التي تجرى فيها الأشغال ومتابعة

¹ القانون رقم 08-15.

² **

³

⁴ حططاش عمر، مرجع سابق، ص 234-235.

⁵

⁶ زهرة أبرياش، مرجع سابق، ص 329.

⁷ محمد العمري، مرجع سابق، ص 31.

⁸ المادة 90 من المرسوم المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

البنائات، ولكن القرار لم يصدر لحد الآن عليها هل هي تكتفي بالوثائق المستندة إليها أم هي تنتقل أثناء الأشغال التي تسلم لطالبيها، وهل لها محاضر لتقديمها لرئيس المجلس الشعبي أم لا؟

خاتمة:

إن ظاهرة البناء الفوضوي هي ظاهرة انتشرت بسبب الأزمات التي عرفت البلاد وإعادة الإسكان بما يتوافق مع التشريعات والتنظيمات المعمول بها، فمنحت صلاحيات لرئيس المجلس الشعبي والمتمثلة في الإجراءات والوسائل التي من خلالها يمكن مكافحة هذه الظاهرة، ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع توصلنا إلى بعض النتائج التي نذكر منها:

- يبقى رئيس المجلس الشعبي البلدي هو العنصر الفعال في مكافحة البنائات الفوضوية.

- أن الوصاية الإدارية قد أثرت على رئيس المجلس الشعبي البلدي، وحتى الاستثناءات الواردة على صلاحياته.

- تعد ظاهرة البناء الفوضوي ظروفًا استثنائية (فكلما لا يعد في إطار القانون يعتبر ظرف استثنائي).

كما توصلنا إلى بعض التوصيات منها:

- ضرورة إعادة الصلاحيات الكاملة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتوحيد الهيئات على مستوى البلديات

وتكوينهم وتحسين مستواهم.

- ضرورة إيجاد الحلول المناسبة للقضاء على ظاهرة البناء الفوضوي، بتدعيم المجال السكني من طرف الدولة الجزائرية

وفق البرامج التنموية للفئات الهشة، ومشاركة القطاع العام والخاص في عملية تحسين البناء وفق التشريعات والتنظيمات المعمول بها.

- تحسيس الشعب أو توعيته من طرف المنتخبين المحليين بمخاطر البناء الفوضوي.

- تشديد الرقابة على البنائات قيد التشييد لأن البناء معقد يستوجب أعمال تقنية وهندسية، لكي يتوافق مع أدوات

البناء.