

شهادة المطابقة كآلية إدارية لتنظيم النشاط العمراني وحماية البيئة

Certificate of Conformity as an administrative mechanism to regulate urban activity and protect the environment

ط.د: قوراري فاطنة(*)

معهد الحقوق والعلوم السياسية المركز الجامعي نور البشير، البيض

f.gourari@cu-elbayadh.dz

مخبر الدراسات القانونية التطبيقية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1

د. بن حيدة محمد

معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي نور البشير، البيض

benhmed04@gmail.com

مخبر الدراسات القانونية التطبيقية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1

تاريخ الاستلام: 2024-10-06 تاريخ القبول للنشر: 2024-12-09

ملخص:

ليس كل شخص يملك عقارا الحرية المطلقة في تشييد بناية فوقها ووفق أهوائه، فحركة البناء والتشييد في أي مجتمع متحضر تتماشى وفق أصول، ومن أجل الحفاظ على النظام العام، اعتمد المشرع الجزائري قانون نظم فيها أدوات تنظم عملية البناء للحفاظ على المظهر الجمالي للمدن، ومن بين هذه الأدوات، شهادة المطابقة الذي نظمها المرسوم التنفيذي 22-55.

سنحاول في هذه الورقة البحثية تسليط الضوء على هذه الآلية القانونية وفق خطة ذات منهجية.

الكلمات المفتاحية: التعمير، البيئة، النظام العام، المدن، التشريع

Abstract:

Not everyone who owns property has absolute freedom to construct a building on it according to their whims. The construction and building movement in any civilized society follows certain principles, and in order to maintain public order, the Algerian legislator has adopted a law that regulates the tools governing the construction process to preserve the aesthetic appearance of cities. Among these tools is the compliance certificate, which is regulated by Executive Decree 22-55.

In this research paper, we will attempt to highlight this legal mechanism according to a systematic plan.

Keywords: Urban development, environment, public order, cities, legislation.

مقدمة:

قيد المشرع الجزائري أنشطة البناء والتعمير من خلال ضرورة الحصول على رخصة البناء مسبقا، وقرر تباعا لذلك إزالة كل ما هو مشيد بدون رخصة ، ولكن رغم ذلك انتشرت البناءات المخالفة لأصول العمران ليتدخل لإعادة الاعتبار للنظام العام العمراني باستحداث آلية لتسوية البناءات، من خلال تنظيم شهادة المطابقة واعتبارها آلية قانونية لتطهير الملكية العقارية ووسيلة لتنظيم النشاط العمراني ووضع شروط خاصة للبناءات والهدف منها حماية البيئة.

وهو ما نص عليه القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وكذلك أصدر قانون 15-08 لوضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات، وتأسيس لتدابير ردعية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير، وتحديد شروط أو استغلال البناءات المنجزة.

إلا أن تماطل الإدارة والهيئات المختصة في تطبيق القانون، وعزوف المخالفين عن عملية التسوية للبناءات، وفي ظل تفاقم ظاهرة البناء الفوضوي وانتشار المخالفات ، ارتأى المشرع تكريس تدابير قانونية جديدة .

ومع عدم تحقيق الأهداف المرجوة من القانون رقم 15-08 فقد تعززت الترسنة القانونية بصور المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المنظمة لشروط شهادة المطابقة ، والذي جاء بأحكام تزيل العقوبات التي تواجه الإدارة خلال عملية تسوية البناءات وتخفف من التدابير الردعية اتجاه المخالفين وتسهيل الإجراءات

وعليه نطرح الإشكالية التالية: ما هي الضمانات و الإجراءات والشروط التي استحدثها المشرع الجزائري في تسوية البناءات على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المنظم لها وعلاقة شهادة المطابقة بحماية البيئة؟

وللإجابة على هذه الإشكالية قسمنا هذه الورقة البحثية إلى مبحثين، نتطرق في المبحث الأول لنطاق تطبيق شهادة المطابقة بتعريفها وخصائصها وتحديد البناءات المعنية وشروط تسويتها ثم المبحث الثاني إجراءات التسوية ابتداء من إيداع طلب التسوية على غاية الغرامات.

المبحث الأول: نطاق تطبيق شهادة المطابقة على ضوء المرسوم 22-55

يلتزم المستفيد من رخصة البناء استخراج شهادة المطابقة (مرابط شهرادص 198)، وهذا وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المتعلق بتسوية البناءات المخالفة لرخصة البناء، بعد اتمامه البناء وهي رخصة لاستغلال البناءات و ذلك وفق الوجهة المخصصة لها، (عبدالله العويجيص 50) و تماطل الادارة في القيام بمسؤوليتها عن طريق شهادة المطابقة (مهزول عيسى ص 54)، وذلك في حالة لا يضع المستفيد من شهادة رخصة البناء تصريح بالانتهاء من الاشغال و

هذا يجعله لا يلتزم بأحكام الرخصة ، وهذا ما يؤدي الى انتشار المباني التي تخالف قواعد التعمير و البناء. (عايدة ديرم ص107)

ولذلك أصدر المشرع الجزائري مجموعة من القواعد الاستثنائية التي تعمل على تحقيق مطابقة البناءات ، ومن بينها المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المتعلق بتسوية المباني (ج ر العدد 09 الصادرة في 3 فيفري 2022)

المطلب الأول: ماهية شهادة المطابقة

هي من أنجع الوسائل الرقابية التي نظمها المشرع الجزائري في عدة قوانين المتعلقة بالتهيئة و العمران، وامتداد لقرار الترخيص بالبناء، باستغلال و استعمال الأبنية فيما شيدت له (مimونة سعاد ص56)،

وهي آلية لمراقبة مدى احترام المستفيدين من رخص البناء، وكذلك هي قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي يقر فيه بمطابقة البناءات المنجزة لشهادة رخصة البناء المسلمة، ويشهد فيه بإمكانية استعمال و استغلال البناية لما خصصت له (خنوسي كريمة ص100)

هي من أهم وسائل إعادة النظام العمراني ،كونها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الاشغال وباعتبار شهادة المطابقة وسيلة للرقابة البعدية فإنها تتميز بعدة خصائص أهمها (بوراس نجية ص224)

-تصدر في شكل قرار إداري عن السلطات الإدارية المؤهلة قانونا ممثلة في رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا او الوالي المختص إقليميا بمناسبة الطعن امامه، بناء على طلب من المستفيد من رخصة البناء المنتهية اشغال بنيته، أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه ،وفقا للإجراءات و الكيفيات المنصوص عليها قانونا (المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15))

- شهادة المطابقة ذات طابع الزامي يلتزم به المستفيد من رخصة البناء المنتهية الأشغال، فهي قاعدة قانونية أمرة واجبة التنفيذ (سعاد ميمونة ص58)

- يخول طلب شهادة المطابقة الجهة الادارية المختصة من ممارسة سلطاتها في إطار الرقابة البعدية على البناءات المرخص بها والمنتهية اشغال بنائها ، بإجراء التحقيقات اللازمة للتأكد من مدى احترام طالب للتصاميم المصادق عليها ولأحكام رخصة البناء المستفيد منها وكذا لمختلف تشريعات التعمير (سي مرابط شهرزاد ص199)

المطلب الثاني: انواع المباني محل التسوية في ظل مرسوم 55-22

يطبق هذا المرسوم على نوع البنايات الموجودة قبل 3 اوت 2022 وهي أبنية شيدت وبصفة قانونية وتمتلك شهادة رخصة البناء ، إلا انها مخالفة لأحكام هذه الرخصة حيث كانت تخضع للتسوية في ظل قانون 15-08 ، وحددت بثلاثة أنواع ، حيث حصرها مجال التسوية على البنايات المبنية وفق اطار قانوني ، وهي كالآتي:

-المباني المنتهية الاشغال و غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ،

-الأبنية في طريق الانجاز و غير مطابقة لشهادة رخصة البناء ونجد أن المشرع حدد ثلاثة انواع من الابنية وهي المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية و الأبنية المستقبلية للجمهور مثل العيادات و الفنادق و المراكز التجارية ،

اما النوع الثاني فهو السكن الريفي المدعم و المنجز في اطار التجزئة الاجتماعية المدعمة من طرف الدولة و السكن الفردي و الجماعي (12)

لقد تم حصر مجال التسوية من خلال هذا المرسوم في البنايات المبنية وفق اطار قانوني حيث ، ويكون تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 55-22 بأثر رجعي ، (13) يحوز أصحابها على رخصة البناء وهذا يؤدي إلى تخفيف الضغط على لجنة الدائرة المختصة بدراسة الطلبات و التسوية ، وكذلك . (14) المرسوم لم يحدد أجالا محددة ومعينة لعملية التسوية بمدة زمنية محددة

من أجل تبين كيفية تسوية وضعية البنايات وتحقيق مطابقتها، و إدخالها في الاطار القانوني الصحيح، وحسب نص المرسوم تتمثل هذه الشروط في ما يلي: احترام القواعد العامة عند تسوية البنايات وتحقيق الاستقرار و الامن ولا سيما اخطار الزلزال ، كما يوجد شرط آخر المتمثل في الدفع المسبق لغرامة مالية حسب طبيعة المخالفة و استعمال البنايات، وآخر شرط احترام آجال رفع التحفظات التي تحددها اللجنة 15)).

المبحث الثاني : الوثائق المطلوبة في ملف تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء طبقا للمرسوم رقم 55-22

يجب أن يتم تقديم الطلب وفق النموذج المحدد في هذا المرسوم بنسخة (1) واحدة على الدعامة الإلكترونية، وكذا بملف ثلاث (03) نسخ بالنسبة للسكنات الفردية و خمس (05) نسخ بالنسبة للمشاريع الأخرى ، و تتمثل هذه الوثائق في:

اولا: البنايات التي هي في طور الإنجاز و غير المطابقة لرخصة البناء

المخططات مؤش عليها وفي رخصة البناء نسخة من الوثائق البيانية و الوثائق المكتوبة والتي يعدها مهندس معماري و مهندس مدني معتمدان، تبين بصفة واضحة الأجزاء التي أدرجت.

-تقرير المهندس المعماري هو الذي يقدر وقت اتمام الاشغال.
-اذا كان هناك تغييرات على هيكل الحامل للبنية فإن مهندس مدني معتمدهو الذي يعد تقرير الخبرة.

في حالة البنايات التي تستقبل الجمهور و المشاريع الاستثمارية و السكنات الاجتماعية تصادق الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء على تقرير الخبرة) 16
ثانيا: البناء المنتهي و غير المطابق لرخصة البناء المسلمة

ملف البنية التي هي في طور الانجاز وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، بعد التحقق من الملف ، فإن مصلحة التعمير ترسل للبلدية التي تقع فيها البنية الملف الكامل في مدة لا تتعدى 48 ساعة الى الشباك الوحيد المختص الذي يقدمه إلى رئيس اللجنة قصد المعالجة خلال 48 ساعة الموالية.و أحكام المرسوم تطبق على أصحاب السكن الفردي، وعملية التسوية أصبحت إجراء إلزامي يترتب عنه جزاء وهو ما استحدث في هذا المرسوم). 17(

اصبح المالكين وأصحاب المشاريع او اي متدخل معني لهم الحرية في طلب تحريك عملية تسوية البنايات ، وبالتالي فتح المجال أمام المخالفين للمبادرة بإيداع طلبات التسوية من تلقاء أنفسهم .
المطلب الاول: دور لجنة التسوية في دراسة الملف

معالجة الملفات، تكون على مستوى لجنة دراسة الملف والتي تكون بموجب قرار من الوالي و الوالي المنتدب ورئيس المجلس الشعبي البلدي ، حسب كل حالة وتتكون من:
-الرئيس هو ممثل عن مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية
-عضو ممثل عن مصلحة التعمير للبلدية.
-عضو ممثل عن الحماية المدنية.

-أما من شركة سونلغاز وممثلين عن الأشغال العمومية ممثلين وممثلين عن الموارد المائية والصناعة والبيئة، يتوجب على اللجنة دراسة في أجل أقصاه 30 يوم دراسة الملف ابتداء من تاريخ استلامه من طرف رئيس الشباك الوحيد المختص لا نهاء معالجة ملف الطلب ، حيث تبدي رأيها فيما يتعلق بتسوية البنية و قيمة الغرامة الشباك ، و يتعلق الامر بالسكن الاجتماعي و البناء الذي يستقبل الجمهور و المشروع الاستثماري .

وفي هذه المدة تقوم اللجنة بزيارات ميدانية لمراقبة المخالفات و ملئ بطاقة الملف وفق النموذج المرفق بالمرسوم رقم 22-55 و توقيع من طرف كل عضو في اللجنة و اعطاء الرأي في تسوية البنية وقيمة الغرامة).18(

واللجنة لها الحق في طلب معلومات اضافية ، حيث يقوم رئيس البلدية بتبليغ صاحب الطلب بذلك ، ولم تحدد المهلة القانونية الممنوحة لصاحب الطلب لاستكمال الوثائق او المعلومات الناقصة.

المطلب الثاني: دراسة الملف على الشباك الوحيد

الشباك الوحيد المختص على مستوى البلدية هو الذي يحول إليه الملف ، و رخصة البناء تسلم من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فتتم دراسته على مستوى الشباك الوحيد للولاية ، وتتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الادارية عندما تسلم رخصة البناء من طرف الوالي المنتدب ، ويكون الملف مع بطاقة التحضير التي تحتوي على المخالفات المسجلة التي تم التحقق منها من طرف اللجنة ، فرأي اللجنة يتمثل في تقدير قيمة الجزء المضاف من طرف المهندس المعماري ، ويتخذ الشباك الوحيد المختص قراره المتضمن رأيا بالموافقة بتحفظات أو رأيا بالرفض بعد تحضيره للملف الذي تم استلامه من طرف اللجنة المكلفة بمعالجة الطلبات مرفقا ببطاقة التحضير وفق الآجال المحددة ، في خمسة عشر يوما من تاريخ استلام الملف، حيث يقوم الشباك الوحيد المختص باتخاذ القرار النهائي على سبيل التسوية بمنح شهادة المطابقة ، و يبلغ لصاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي (19)

يتم وضع القرار المتضمن رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية لدى الجمهور ونسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي.

أما في حالة إصدار الشباك الوحيد قرار بالموافقة المتبوعة بالتحفظات التي سجلتها لجنة معالجة الطلبات ببطاقة تحضير الملف ، وتتمثل هذه التحفظات بهدم بعض أجزاء البناية غير قابلة للتسوية وغلق الفتحات غير قابلة للتسوية وحسب الحالة ، يتوجب رفعها لإجراء التسوية ، وهي غير مدرجة في حساب المبالغ المالية، وبعد معاينة رفع التحفظات في الآجال المقترحة من طرف اللجنة و بعد تسديد الغرامة المستحقة لدى خزانة البلدية ، يتم تسليم قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية (20)

يبلغ لصاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالرفض في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ التبليغ من طرف الشباك الوحيد للقرار، يمكن صاحب الطلب من ايداع طعن.

ونجد ان هناك إقرار آجال معقولة لدراسة الطلبات ، و الإجراءات جاءت بسيطة في المرسوم التنفيذي رقم 22-55 في عملية تسوية البناءات غير المطابقة لرخص البناء المسلمة ، مما يساهم وبشكل فعال في معالجة اكبر عدد من الملفات، وهذا ما لا نجده في القوانين السابقة التي فيها صعوبة في الإجراءات و الآجال الطويلة لدراسة الملف، و المشرع الجزائري من خلال أحكام

المرسوم لم يتطرق لحالة سكوت الشباك الوحيد المختص وعدم رده على المصرح في الآجال المطلوبة، مما يؤكد نيته في الحد من تلاعب الإدارة و إرغامها على الرد الصريح بالموافقة أو الموافقة مع رفع التحفظات أو الرفض.

المطلب الثالث: أهم المخالفات القابلة للتسوية

يتم تسليم شهادة المطابقة بعد قيام لجنة مراقبة مطابقة بإثبات في محضر الجرد بمنطقة الاشغال المنجزة لرخصة البناء و يتم رفض هذه الشهادة اذا اظهرت عملية الجرد عدم إنجاز الاشغال طبقا لتصاميم المصادق ووفق احكام رخصة البناء ، مع إعلام المعني بضرورة جعل البناء مطابقا لرخصة البناء، لأن القانون حدد مواصفات محددة بموجب رخصة البناء عند تشييد البنايات وذلك بعد إجراء دراسة من المصالح التقنية).21

المخالفات القابلة للتسوية و التي تكون محل عقوبة و دفع غرامة ، كما بين الكيفية التي يتم على اساسها تقدير الغرامات وذلك حسب نوع البناية و طبيعة المخالفة المرتكبة.

المخالفات التي تكون محل لدفع الغرامة هي المخالفات:

1-التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية، وتحتسب غرامة مالية على أساس مساحة المنطقة التي تم التعدي عليها وكيفية استعمال البناية ، وأما في اعتداء على المساحة الخارجية التابعة للغير ، فصاحب طلب التسوية ملزم بالقيام بعملية الهدم للجزء المضاف على المساحة التابعة للغير،(منشور وزير السكن و العمران و المدينة)

2-الفتحات على الواجهات المنجزة و التي لا تنص عليها في رخصة البناء المسلمة و التي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة أو لا تمس بها.

3-الطوابق المضافة التي لا تنص عليها في رخصة البناء المسلمة والتي فيها تمس القواعد العامة للتعمير و بمعايير الامن البناء.

4-تجاوز مساحة شغل الاراضي وهنا نفرق بين المخالفات التي فيها مساس بالقواعد العامة للتعمير لا سيما الجوار ، بمعايير البناء و الأمن ، و الاخرى التي لا تمس بهذه القواعد و المعايير).22

و المقارنة بين مخططات و رخصة البناء المسلمة ، و مخططات البنايات موضوع التسوية هو الذي يحدد طبيعة المخالفة ، وذلك بعد قيام اللجنة المكلف بمعالجة الطلبات بمعاينة الميدانية ، و عدد المخالفات المتعلقة بالبنايات فتختلف حسب الحالات و تتمثل هذه المخالفات في:

-التعدي على مساحة التراجع و الإجراء الذي يتم اتخاذه انه قابل للتسوية وذلك بدفع غرامة مالية وقيمة الغرامة حسب المساحة المعتدى عليها و عدد الواجهات المعدلة.

-الاعتداء على المساحة الخارجية التابعة للغير سواء المساحات ذات طابع عمومي او خاص والإجراء المتخذ هو الهدم وبدون غرامة ويكون على عاتق صاحب الطلب، الجزء المضاف على المساحة التابعة للغير.

-الفتحات التي تكون على الواجهات سواء على النوافذ او الشرفات ، التي لا تماس بالجوار بالمجابهة المباشرة، وطبيعة الإجراء هو انه قابل للتسوية مقابل دفع غرامة مالية.

-مخالفة الفتحات على الواجهات التي تماس بالجوار بالمجابهة المباشرة، وطبيعة الإجراء الذي يتم اتخاذه هو إغلاق الفتحات دون دفع غرامة.

-إضافة طوابق التي لا تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن، وطبيعة الإجراء الذي يتم اتخاذه هو دفع غرامة مقابل التسوية وقيمتها تكون حسب استعمال البناية و عدد الواجهات التي عدلت والمساحة المضافة.

-الطوابق المضافة المخلة بالقواعد العامة للتعمير وخاصة المتعلقة بالجوار ومعايير البناء والأمن، ويكون الإجراء المتخذ هو هدم الطوابق التي تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء ويكون على عاتق صاحب الطلب وبدون غرامة.

-مخالفة تجاوز مساحة الاراضي داخل الملكية التي لا تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما بالجوار وبمعايير البناء والتعمير، وطبيعة الإجراء الذي يتم اتخاذه دفع غرامة حسب استعمال البناية وعدد الواجهات والمساحة المضافة، وبذلك يكون قابل للتسوية.

-مخالفة تجاوز مساحة الاراضي داخل الملكية ، التي تخل بالقواعد العامة للتعمير خاصة المتعلقة بمعايير البناء والأمن و بالجوار، والهدم هو الاجراء المتخذ من طرف الادارة ويكون على عاتق صاحب طلب الهدم للأجزاء المضافة المخالفة للقواعد العامة للتعمير وبمعايير البناء والامن مع عدم دفع غرامة مالية) 23

المطلب الرابع:علاقة البيئة بشهادة المطابقة

يثبت انجاز الأشغال طبقا لتصاميم المصادقة عليها ووفقا لبنود وأحكام رخصة البناء عن طريق شهادة المطابقة باعتبارها وسيلة رقابة بعدية للتعمير، فهي ترخيص لاستعمال واستغلال العقار الذي تم بناؤه دون أي خطر على من يشغله ، فإنها تلعب دور هاما في حماية البيئة من جميع مظاهر التلوث التي حددتها المخططات و الرخص المسلمة حيث لا تمنح هذه الشهادة لمن يخالف هذه الشروط و على سبيل المثال لا الحصر فإن لشهادة المطابقة أهمية في محاربة التلوث البصري إضافة المحافظة على نوعية واجهات البنايات بما في ذلك المساحات الخارجية ، وفي حالة عدم مطابقة البناء لأحكام رخصة البناء وبعد انتهاء الآجال القانونية و استنفاد كل

الإجراءات الإدارية لتحقيق المطابقة تلجأ السلطات المختصة إلى الأسلوب الردي عن طريق الغرامات المالية في حالات أخرى تهدم البناية غير المطابقة (24) وعليه سنتطرق إلى دور شهادة المطابقة كأداة لمحاربة التلوث البصري في الفرع الاول أما الفرع الثاني فسننتطرق إلى دور شهادة المطابقة في حماية البيئة عن طريق احترام رخصة البناء.

الفرع الاول : دور شهادة المطابقة في مكافحة التلوث البصري

إذا كان التلوث في صورته العامة تغيير غير مرغوب فيه في أحد عناصر البيئة و يؤدي الى الإخلال بتوازنها فإن التلوث البصري هو تشويه لأي منظر في بيئة الانسان ، وعند النظر اليه ينجم عنه عدم الارتياح النفسي، او اختفاء طرق و بنايات و اسوار ، كما يمكن وصفها على انها ضرب من ضروب انخفاض و انعدام التذوق الفني، و من امثلة على هذا النوع من التلوث سوء التخطيط العمراني لبعض الابنية سواء من حيث الفراغات وكذلك من حيث شكل البناء ، و التفاوت في انسجام ألوان الدهانات وواجهات المباني ، ووجود المباني المهذمة وسط العمارات الشاهقة مما يؤثر على المنظر الجمالي للمدينة، الترميم الغير سوي بالمناطق الاثرية و عدم انسجام الاجزاء القديمة مع الجديدة ، اقامة المباني امام المناظر الجبلية و اخفاء تلك المناظر مثل البحر و النهر و جداول المياه ، وجود البنايات ذات ارتفاعات التي لا تعترف بالقوانين ولا تحترم الاسس التنظيمية ، استخدام الالمنيوم و الزجاج لصور غير متناسقة ، مما يؤدي الى احتباس حراري ، ولقد اكدت الدراسات التي اجريت حول التلوث البصري في المدن انه يولد سلوكيات خطيرة لدى الانسان و تنعكس هذه السلوكيات نتيجة لتراكمات ورواسب للبيئة التي تفتقر للجمالية ،

فانعدام الجمال يؤدي الى فساد الاخلاق نتيجة القلق و التوتر والضغط النفسي الذي يؤثر على صحة الانسان (25) وينتج التلوث البصري في مجال العمراني عن تغيير في تفاصيل والتعديلات المحدث على السكنات بطرق غير قانونية.

ولقد تفاقمت ظاهرة التلوث البصري بسبب انتشار المباني الفوضوية وهذا ما أدى الى فقدان المدن لهويتها ، وتدهور البيئة الحضرية و البيئة الطبيعية 26

ويهدف هذا القانون رقم 90-29 إلى " وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي" فمشكل التلوث البصري لا يهدف فقط الى الحفاظ على الجانب الجمالي للمدينة بل يمتد الى الموروث المعماري الذي هو جزء من الهوية الحضارية ، لذلك نلاحظ ان مواد قانون التهيئة و التعمير عامة تشمل جميع عناصر البيئة المشيدة، وهذا ما أكده المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 22-55 على تسوية البنايات فقط التي يتقيد بالشروط التالية :

-تجاوز مساحة التراجع داخل الملكية ،

-المنافذ في الواجهات غير مرخص بها في البناء،

-اعلاء المستويات أو الطوابق دون ترخيص،

-التعدي على مساحة شغل الأراضي وقواعد البناء والامن وخاصة مناطق الزلازل(27

الفرع الثاني : شهادة المطابقة كآلية لاحترام رخصة البناء والحفاظ على البيئة

تسلم رخصة البناء وشهادة المطابقة من نفس السلطة باعتبار هذه الاخيرة وثيقة تثبت انتهاء الاشغال من بناء كان موضوعه رخصة البناء، والحصول عليها أمرا الزامي ، على المالك عند انتهاء البناء أن يستخرج شهادة المطابقة للأشغال التي تعطي له الحق في أنه استعمال واستغلال العقار المبني الذي انجز دون اي خطر على من يشغلونه، كما يثبت أن الأشغال تمت بمواصفات وأن الأشغال والمنشآت لا تمس بحقوق الغير العامة أو الخاصة كحق الارتفاق.

أما إذا قام المالك بتغيير أو تشييد وتعلية ، أو مختلف أعمال البناء ، دون رخصة أو شهادة عمرانية ، فالإدارة يمكنها أن تجبر صاحبها لوقف الاشغال، وفي حالة رفض تحقيق مطابقة البناية في الآجال المقررة ،يحرر العون محضر الأمر بتوقيف الاشغال ، مع اعلام المعني بالأمر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ، ويخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا أن الجهة القضائية المختصة بالطرق الاستعجالية بتثبيت أمر توقيف الاشغال.

إن الهدف من قانون التعمير و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالتهيئة و التعمير ومنها المرسوم التنفيذي 22- 55 و قانون البيئة ضمان حماية وسط الحياة الذي هو معقد من حيث مكوناته المختلفة بحيث أن البناء مراد تشييده يجب أن يأخذ في الحسبان حماية المحيط المرتبط بالأبعاد البيئية ،لأن البنايات المشيدة عشوائيا سواء بطرق غير شرعية أو بدون رخصة البناء هي التي تشوه المحيط و المظهر العام للمواقع والتي تضر البيئة ،كإلحاق الضرر بعناصر البيئة.

كما تعتبر غير قابلة للمطابقة البنايات الفوضوية و تلك التي لا تضمن شروط البناء وبالرجوع للقانون رقم 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات حددت البنايات غير قابلة لتحقيق المطابقة، ومن خلال استقراء للقانون نجد أن المشرع يهدف الى حماية البيئة من خلال حماية المناطق المحمية، و مناطق التوسع السياحي ، والمناطق الاثرية و المعالم الأثرية.....) وذلك بعدم تشييد بنايات فيها ، وفي حالة مخالفة ذلك تتعرض للهدم . وذلك ما نصت عليه المادة17 من القانون 08-15 و التي تحيل الى القانون 90-29، وبالرغم أن المشرع خول حق التدخل لرئيس المجلس الشعبي البلدي في حق اجراء الرقابة على عملية البناء ومدى مطابقتها ، إلا أن الذين أنهو

اشغال البناء دون اجراء شهادة مطابقة كما أنهم لم يحترموا أحكام رخصة البناء ، وهذا ما أدى الى تأثر المحيط العمراني والبيئة(28)

خاتمة:

مما سبق نخلص إلى أن استراتيجية المشرع الجزائري من خلال إصدار القانون رقم 15-08 هو تسوية ممتلكات المواطنين ووضع حد لعدم اتمام البناءات وتصحيحا لانحرافات و الحفاظ على النظام البيئي.

شهادة المطابقة هي من أدوات التعمير إسهاما في ضمان تنفيذ أشغال البناء المرخص بها ومطابقتها لتصاميم البنية المصادق عليها، والالتزامات التي أدرجت برخصة البناء، كما تظهر أهميتها أكثر من خلال دورها الرقابي الذي تلعبه بوصفها آلية قانونية وتقنية تعمل على تنظيم العمران في الجزائر بالحفاظ على نسيجه العمراني ، كما أنها من الأدوات الوقائية لحماية عناصر البيئة من انعكاسات العمران الفوضوي ولا قانوني ، وخاصة من خلال الاجراءات المطبقة على البناءات، إلا ان تطبيق هذا القانون على الواقع يبقى بطيئا ، أما الجدل الذي يثيره هذا القانون بسبب عدم تفعيله بالشكل الذي صدر من أجله ، فحسب رأي الخبراء أن هذه القواعد القانونية الجديدة لم تعط النتائج لأنها غير مبنية على استراتيجية واضحة ومدرسة ، تضمن انتهاء العملية في آجالها المحددة، وتسوية نسبة مقبولة من الملفات العالقة، وذلك بسبب تماطل الهيئات المعنية أدى ذلك إلى عدم التزام الشخص الذي يملك رخصة البناء بأحكام هذه الرخصة، وهذا ما دفع المشرع الجزائري لاتخاذ مجموعة من القواعد القانونية الاستثنائية التي تهدف إلى تحقيق المطابقة للبناءات المتحصلة على رخص البناء ولم تستفد من اجراءات المطابقة المنصوص عليها في القانون.

و حرص على تمديد نطاق تسوية البناءات المخالفة لمقتضيات رخص البناء و التكفل بالبناءات المشيدة ، ونظرا لأهمية شهادة المطابقة في سير مختلف الأنشطة مثل الأنشطة التجارية، فقد أصدر المرسوم التنفيذي رقم 22-55 عوضا عن إدراج أحكام جديدة، تهدف الى تبسيط إجراءات المطابقة ، وتقليص آجال العملية، وخاصة ان الامر لا يتعلق بمخالفات معقدة.

ولتجسيد المرسوم التنفيذي 22-55 على أرض الواقع واستقطاب المخالفين لقيام بعملية التسوية، نقترح مجموعة من التوصيات أهمها:

- التسويق لأحكام هذا المرسوم التنفيذي رقم 22-55 إعلاميا ، حتى يتسنى لجميع المواطنين والجهات الفاعلة في الاطلاع على محتوى هذا القانون ،

- تفعيل عمل لجان التسوية و استقبال الملفات وتبسيط الإجراءات أمام المخالفين للقيام بعملية التسوية ،
- وضع آليات تحفيزية تدفع بالمخالفين إلى احترام الآجال الممنوحة لهم لرفع التحفظات وإتمام إنجاز بنائاتهم ،
- منح سلطة أكبر لشرطة العمران لمتابعة مخالفات العمران،
- سن قوانين ردعية ضد كل مخالف لا يحترم ويلتزم بتشريعات التعمير، ولم يحترم المقاييس البيئية.

والأمل يبقى قائما في تفعيل المرسوم التنفيذي 22-55 وتطبيقه على أرض الواقع ، والاعتماد على شهادة المطابقة لأنها أهم وسيلة لإعادة النظام العمراني و الحفاظ عليه بكل أبعاده و صيانه، لمراقبة استغلال و استعمال الأراضي العمرانية، والقضاء على البناءات الفوضوية وحماية البيئة من خلال تفعيل أدوات التعمير الفردية ومن بينها شهادة المطابقة التي لها علاقة وطيدة بحماية البيئة.

قائمة المراجع:

- 1-مرابط شهراد ، شهادة المطابقة طبقا لقانون 08-15: من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة التسوية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني ،جامعة الجزائر 1 ، 2017، ص198.
- 2-عبدالله العويجي ، شهادة المطابقة في ظل مرسوم التنفيذي 15-19 ،مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية ، جامعة باتنة،،العدد01 ،الجزائر، جوان، 2021، ص50
- 3-مهزول عيسى ص54، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، دار الجسور للنشر والتوزيع، ط الاولى ، الجزائر، 2014، .
- 4-عايدة دIRM ص107 ، الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع ،الجزائر، الطبعة الاولى، 2011، .
- 5-المادة من المرسوم التنفيذي 22-55 المؤرخ في 22 فيفري 2022 يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخسة البناء ، ج ر العدد 09 الصادرة في 3 فيفري 2022 .
- 6-ميمونة سعاد ص56 ، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني ،مجلة التعمير والبناء ، جامعة تيارت ،العدد الثاني ، 2020، .

- 7-خنوسي كريمة ص100 مقدم رشا ، شهادة المطابقة كأداة لتنظيم العمران و المحافظة على نسيجه الحضري ، مجلة العلوم الانسانية ، جامعة جيلالي بونعامة ، المجلد ثلاثون، العدد الخامس، الجزائر..
- 8-بوراس نجية ص224 ، شهادة المطابق كالية قانونية لتطهير الملكية العقارية المبنية ، مجلة القانون العقاري ، مخبر قانون العقار، جامعة البليدة ، الجزائر 2013 ،.
- 9-م ثلاثة وستون من المرسوم التنفيذي 22-55
- 10- سعاد ميمونة ص58 ، المرجع السابق ،.
- 11-سي مرابط شهرزاد ص 199 ، المرجع السابق..
- 12- المادة من المرسوم 22-55.
- 13- افلولي ولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر.
- 14- سعاد ميمونة ، المرجع السابق ، ص59.
- 15-ابراهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء، مذكرة ماجستير في القانون الاداري المعمق، كلية الحقوق، جامعة تلمسان ، 2017، ص26.
- 16- م من المرسوم التنفيذي 22-55 السالف الذكر.
- 17- القانون رقم 08-15 السالف ،
- 18- المرسوم التنفيذي 22-55 السالف الذكر
- 19- المنشور رقم 01 المؤرخ 18 مارس 2022
- 20- مادة من المرسوم التنفيذي 22-55.
- 21-حمد جميل شامية ، دراسة تحليلية- التلوث البصري- مدينة غزة - منطقة الجندي المجهول- رسالة ماجستير ، الجامعة الاسلامية، غزة ، فلسطين، 2013، ص29.
- 22- شوقي احمد، احمد شاوش، مظاهر التلوث البصري و تأثيره على الصور الجمالية لشارع الامير عبد القادر، و المركز التاريخي بمدينة تبسة، مذكرة ماستر –تبسة ن الجزائر، ص 40
- 23- المنشور رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022

- 24 حمد جميل شامية، دراسة تحليلية للتلوث البصري، غزة ، فلسطين، رسالة ماجستير ،
الجامعة الإسلامية ، 2013 ص 29 .
- 25 موسعي ميلود ،الحماية القانونية للبيئة من التلوث في ظل التنمية المستدامة ، دارالخلد
ونية ، الجزائر، 2021، ص90 م 02 من القانون 15-08 المذكور سابقا.
- 26 م 04 من المرسوم التنفيذي 22-55
- 27 م 4 من المرسوم التنفيذي 22-55 المذكور.
- 28 م 17 من القانون 08 – 15 السالف الذكر.