

البناء المخالف و آليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء في الجزائر بين التشريع و التنفيذ.

ربيعة دباش

قسم التسيير والتقنيات الحضرية، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة قسنطينة 3 - الجزائر

تاريخ الإستلام 2015/03/20 - تاريخ القبول 2016/06/24

ملخص

إن البناء المخالف لقوانين التعمير منتشر بكثرة عبر المجال الحضري للمدن الجزائرية ، إذ يعتبر ظاهرة عمرانية خطيرة ساهمت بقدر كبير في تشويه صورة المظهر الجمالي لمدينتنا وخاصة الكبرى منها ، ولهذا الغرض وضع المشرع الجزائري ترسانة من القوانين المساعدة على الرقابة في ميدان البناء والتعمير وهذا بهدف المحافظة على المجال الحضري وتنظيمه و الاستعمال العقلاني للأراضي الموجهة للبناء وذلك للحد من البناء الفوضوي، و تتمثل تلك الوسائل في مجموعة من الرخص و الشهادات.

و لضمان تطبيق ما جاءت به هذه الوسائل في الميدان كان لا بد من وجود هيئات مختصة بالرقابة تسهر و تضمن تطبيق قوانين البناء و التعمير، و تضع حدا للتجاوزات التي يقوم بها أصحاب البناء و ذلك بفرض عقوبات مختلفة، بالإضافة إلى أجهزة مختصة بالبحث والدراسة في الجانب التقني كمواد البناء، و مراحل الانجاز وغيرها.

الكلمات المفتاحية: الآليات - البناء المخالف - المجال الحضري - التشريع - التعمير ..

Résumé

Les constructions en infraction avec les normes urbaines pullulent dans les espaces urbains en Algérie. Ceci nous donne une image hideuse quant à l'embellissement de nos villes, particulièrement les plus grandes d'entre elles et c'est dans le but de lutter contre ce phénomène que le législateur algérien a mis en place un ensemble de moyens juridiques afin de contrôler toute intervention en matière d'urbanisme, de sauvegarder l'espace urbain et aussi l'organiser par une utilisation rationnelle des terrains constructibles et mettre fin ainsi à la construction anarchique par la délivrance d'un certain nombre de documents (certificats ...permis de construire etc...).

Pour garantir l'application de la loi sur le terrain, il était nécessaire de trouver des institutions spécialisées dans le contrôle et veiller à l'application de la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme et de construction et mettre fin aux dépassements par le biais de contraventions diverses d'une part et la mise en place d'appareils ou d'institutions d'études techniques notamment dans le domaine des matériaux de construction, les étapes de la construction etc...D'autre part.

Mots clés : mécanismes - constructions en infraction - espace urbain - législation - urbanisme.

Summary

The offending constructions of urban standards are widespread in urban areas in Algeria. This gives us a hideous image about our cities, particularly the largest of them. To fight against this phenomenon the Algerian legislator has established a set of legal means in order to control any intervention in matters of urban planning, to safeguard the urban space and also to organize it by a rational use of building lands and thus ending the anarchic construction by the issuance of a number of documents (certificates, construction permits , etc ..).

To ensure the implementation of the law on the ground, it was necessary to find institutions specialized in controlling and ensuring the application of the regulations in force in matters of urban planning and building and put an end to the violation through various contraventions and the development of equipment or technical studies institutions specialized in the field of building materials and the construction stages, etc.

Keywords : mechanism ; offending constructions; urban space ; legislation; town planning

المقدمة

يعتبر قانون التعمير فرع من فروع القانون العام و المتعلق أساسا بالقانون الإداري، و يقصد به: "مجموعة من القواعد القانونية المتعلقة بتنظيم المجال الحضري".

و التعمير "علم متعدد التخصصات بمتطلبات حديثة جاءت مع الثورة الصناعية و التي ساهمت في بلورة فكر و منهج جديد لتنظيم المدينة، كما هو فن تهيئة و تنظيم التجمعات الحضرية"

و يعرفه معجم التعمير و التهيئة بأنه "علم و فن و/ أو تقنية التنظيم المجالي للتجمعات الحضرية " (2)

و من هنا فان التعمير هو:

أ- علم لأنه يعتمد على مقاييس و مناهج و قواعد تقنية مستوحات من المنظور الهندسي الذي يعتمد على أشكال ومواصفات معينة

ب- هو فن لأننا نلمس فيه جانب الابتكار و الإبداع حيث يترجم مهارات فنية في تشييد مختلف المباني العمرانية بطريقة جمالية.

ج- هو قانون لأنه يبنى على قاعدة قانونية تهدف إلى تنظيم المجال الحضري، و توسعه بطريقة منظمة.

-2 أهداف قانون التعمير:

تهدف قوانين التعمير إلى انجاز مختلف المشاريع الخاصة بالمدن من سكن و تجهيزات مكملة و منشآت قاعدية ومساحات خضراء و استيفائها للأسس و المعايير اللازمة لتوفير متطلبات الأمن و الصحة العامة و ضمان الرفاه لمختلف شرائح المجتمع وبذلك تحقيق التوازن المجالي.

كما تساعد هذه القوانين أصحاب الاختصاص عند القيام بمختلف العمليات التخطيطية من اختيار

تميز العمران في الجزائر منذ نشأته بطابع ذي أبعاد ثقافية، اجتماعية و اقتصادية عميقة من خلال تكويناته العمرانية و تشكيلاته المعمارية و مختلف الأنماط السكنية الموجودة به، و لقد نظم هذا الكيان العمراني و المعماري مجموعة من التشريعات التي شكلت هويته المميزة والتي حافظت عليها و أنمتها و طورتها بما يتلاءم مع المتطلبات المحلية، كما أن عملية التخطيط و التنمية الحضرية ترتبط بمجموعة من القوانين التي هي من المهام الإدارية للسلطات المحلية، و هي الوسائل الفعالة للسيطرة على نمو العمران.

فالتشريعات في ميدان التنظيم العمراني للمدن هي التي تحكم تصرفات الملاك لتحقيق الأهداف التي تنشدها مشروعات التخطيط و التعمير و الإسكان، فهي بذلك الأداة التنفيذية الأولى إذ تغطي عدة ميادين أهمها كيفية تخطيط المدن و تقسيم الأراضي الشاغرة و تنظيم الشوارع و تجديد الأحياء القديمة و تنظيم المباني و أشغال الطرق و تحسين البيئة من صرف صحي و نظافة عامة و غيرها و هذا لحماية المدن من الفوضى المجالية و الاختلالات على مستوى جميع الجوانب المهيكلة للمجال الحضري و خاصة الجانب الفيزيائي، و من هنا ظهرت عدة آليات تنظيمية (قوانين) تتمثل في مختلف الرخص والشهادات.

أولاً: تعريف قانون التعمير و أهدافه:

I-تعريف قانون التعمير(1):

بعيدة)، فالقواعد القانونية المؤطرة لميدان البناء لا يكاد يكون لها مفعول بدون أدوات التهيئة و التعمير على اعتبار أن وثائقه تكمن في إنتاج مجال عمراني منسجم مع مجمل الأهداف المرسومة في المخططات التوجيهية، فأدوات التهيئة و التعمير المحددة بالقانون 29/90 تحدد تخصيص مختلف المناطق للأغراض التي يجب أن تستعمل لها، سكنية كانت أم صناعية أو تجارية أو سياسية أو زراعية، و الأراضي التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه، كذلك المناطق التي يجب القيام بتجزئتها إلى وحدات سكنية و استصدار مختلف الرخص و الشهادات أهمها رخصة البناء و شهادة المطابقة، فبمجرد المصادقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأرض، يلتزم أصحاب مشاريع التجزئات و مشاريع البناء بمختلف القطاعات السكنية، التجارية و السياحية و غيرها باحترام الاستعمالات التي تحددها هذه المخططات لأنها تعتبر وثائق تعميرية تنظيمية من أجل تخطيط المجال الحضري و التحكم في التوسع العمراني للمدن.

و قد تترجم مختلف القواعد القانونية المؤطرة لميدان البناء عمليا توجهات أدوات التعمير على أرض الواقع و مختلف الإجراءات التنظيمية المتعلقة بعمليات التعمير و كيفية استعمال الأراضي الحضرية خاصة.

و تجدر الإشارة إلى أن القواعد القانونية في ميدان البناء ترتبط ارتباطا وثيقا بالأهداف العامة لأدوات التعمير و التي من خلالها يتم التحكم في توسع المدن.

3-2- علاقة قانون التعمير بقانون البيئة:

الأراضي الصالحة للبناء وتجزئتها إلى قطع و إنجاز مختلف الشبكات من صرف صحي، و شبكة الكهرباء و الغاز و المياه الصالحة للشرب، كذلك المواصفات التقنية الواجب توافرها و مراعاتها في تصميم المبنى و إنشائه كمعامل شغل الأرض ومعامل الاستيلاء و مواصفات مواد البناء المستعملة و وسائل توفير الإضاءة و التهوية الطبيعية والوقاية من أخطار الحريق، كذلك كيفية توزيع استخدامات الأرض و الكثافات السكانية عبر مختلف المناطق لضمان رفاه المواطن بالدرجة الأولى.

3- علاقة قانون التعمير بالقوانين

الأخرى:

3-1- علاقة أدوات التهيئة و التعمير

بإنتاج القواعد القانونية المؤطرة لميدان البناء:

إن التحكم في المجال الحضري من أجل تنظيمه و توجيه توسعه و تحديد التوجهات العامة لتأطيره، يفترض وجود أطر قانونية تعتمد عليها الإدارة المكلفة بالتسيير و التنظيم المجالي للمدن، و النابعة أساسا من قانون التعمير كإطار تنظيمي يسمح لها في الواقع بالتوفر على الوسائل القانونية المحددة لآليات التدخل العمومي خاصة في مجال التخطيط الحضري، حيث تستعمل أدوات التهيئة و التعمير و التي تتميز بالتفصيل و الوضوح و الدقة كي تظهر من خلالها حقوق و التزامات تشترط أثناء قيام ملاك الأراضي بالبناء و توقيع مختلف المرافق العامة و التجهيزات التي سيتم إنجازها و كيفية تموضعها عبر المجال الحضري، و ذلك بوضع التوجهات العامة و المستقبلية على مختلف الأماد (قريبة، متوسطة و

البناء المخالف و آليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء في الجزائر بين التشريع و التنفيذ.

عمرانية طبقا لقوانين التعمير والتهيئة و مقتضيات حماية البيئة".

أما في قانون التهيئة و التعمير و حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن "طلب رخصة البناء يرفق بملف تقني يتضمن نوع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية و و بالمحيط....." و من خلال هذا العرض لمجموعة قوانين التعمير و البيئة يمكن استخلاص أن قانون التعمير و قانون حماية البيئة مكملين لبعضهما البعض.

3-3- قانون التعمير و القانون التوجيهي للمدينة:

في إطار استكمال المنظومة التشريعية المتعلقة بسياسة تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة و حماية المناطق الحساسة (الأراضي الفلاحية، المناطق الساحلية و المناطق المحمية) جاء قانون المدينة رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، مبني على مجموعة من المبادئ و الاعتبارات من أجل ترقية المدينة و تحقيق الرفاه و العيش الكريم لسكانها بالتأسيس لمبادئ الحكم الراشد كهدف أساسي عن طريق التشاور والتنسيق و وضع الدعائم و المناهج الرامية إلى اشتراك كل القطاعات و الفاعلين المعنيين بتسيير المدينة انطلاقا من الخيارات التي تحددها الدولة و بتحكيم مشترك، حيث يعتبر الإنسان المصدر الأساسي للثروة و الغاية من كل تنمية و هذا من أجل تلبية الحاجيات الآنية دون رهن حاجات الأجيال القادمة كما تستند سياسة المدينة في ميدان تسيير المدن و في تنظيم صناعة القرار (10)، على مبدأ الشفافية، المواطنة و الديمقراطية و التسيير الجوّاري (11) حيث تعمل الإدارة من أجل المصلحة العامة للمواطنين بالاهتمام بانشغالاتهم بتنازل الدولة عن مزيد من صلاحيتها و مهامها القطاعية إلى ممثلي الدولة على

تبدي قوانين التعمير و خاصة قانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، اهتماما بالغا بالبيئة والتعمير معا وهذا من خلال المادة الأولى التي تهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة ووقاية المحيط و الأوساط الطبيعية، كما نجد المشرع قد أشار إلى الجانب البيئي من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15 / 19 (3) ، حيث يرفق طلب رخصة التجزئة بملف توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و طرق معالجتها و تجديد مستوى الضجيج بالإضافة إلى مذكرة تشتمل على دراسة مدى التأثير على البيئة (4)، والمنصوص عليها ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-78(5)، و الذي يحدد شروط تطبيق الباب الخامس من القانون رقم 83-03(6) ، و المتعلق بحماية البيئة و كفاءات ذلك من خلال المواد 2 (7) و (8) من هذا المرسوم، كما تم إدراج التأثير على البيئة من خلال المادة 15 و 16 من قانون 03-10(9) المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، أما المادة 45 من نفس القانون فتنص على أن تخضع عمليات بناء واستغلال البنايات والمؤسسات الصناعية و التجارية....إلى مقتضيات حماية البيئة و تقادي إحداث التلوث الجوي و الحد منه، كما نصت المادة 60 منه بأنه "يتم تخصيص و تهيئة أراضي.....أو

الإقليم وتتميته المستدامة من خلال قانون 20/01 (13) تقوم على

أساس سياسة وطنية للتهيئة الإقليمية مجسدة في العديد من المخططات والتي تهدف إلى إعطاء اهتمام كبير لمشاكل العمران والبيئة معاً، من خلال وقاية المدن والتجمعات السكنية من المخاطر الكبرى المتمثلة في الأخطار الطبيعية والصناعية، وكذلك التسيير الحديث لشبكة العمران عن طريق توفير آليات حسن التسيير وإدارة النشاط العمراني للمدن واستخدام آليات مساعدة مثل نظم المعلومات الجغرافية كذلك تأطير تطور البناء والتعمير بوضع برامج مستقبلية بتوسيع المدن القائمة وإنشاء مدن جديدة والقضاء على البناءات غير الشرعية وهذا من أجل ترقية المدينة الجزائرية إلى مصف المدن العالمية تستجيب لاحتياجات سكانها وتساهم في ترقية التراث المعماري.

كما أن سياسة التعمير وتهيئة المجال الحضري تكون إحدى الركائز الأساسية التي تقوم عليها التنمية المستدامة حيث يساهم قانون التعمير في التنمية بطريقة تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة دون رهن حاجات الأجيال المستقبلية(14).

ثانياً: آليات الرقابة الإدارية في ميدان التعمير و البناء:

I- رقابة أدوات التهيئة و التعمير: اعتمدت الجزائر منذ الاستقلال على عدة وسائل لتنظيم مجالها الحضري تعرف بوسائل أو أدوات التهيئة العمرانية، فحسب قانون 29/90 ، توجد أداتان لتهيئة المجال و تنظيمه و يتمثلان في:

• المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)(15)

• مخطط شغل الأرض (POS) (16)

المستوى المحلي، و هذا بإعطاء الجماعات الإقليمية سلطة وصلاحيات و مهام بحكم القانون. (قانون المدينة رقم 06-06 جمد لأن لا مراسيم تنفيذه له إلا انه لم يلغى بقانون آخر).

3-4- قانون التعمير وتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة:

تقوم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتتميته المستدامة على مجموعة من المقومات التي من طبيعتها ضمان تنمية المجال الوطني تنمية منسجمة و مستدامة بوضع أهداف وتحديد الوسائل اللازمة لتحقيقها، ومن بين هذه الوسائل مخططات التهيئة الإقليمية قبل 1987 والتي كانت تهدف إلى تحقيق تنمية شاملة وسريعة في مختلف الميادين الاقتصادية، كذلك مخططات التعمير الرئيسية ومخططات التعمير المؤقتة، وما ميز هذين المخططين هو افتقارهما لنظرة وطنية شاملة ذات بعد جهوي و وطني.

وبغرض وضع حد لتلك النقائص تبنت الحكومة سياسة جديدة تمثلت في السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية من خلال قانون 03/87 المؤرخ في 27/02/1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية

حيث تضمن خطة وطنية شاملة و خطط جهوية للتهيئة العمرانية وهذا قصد القضاء التدريجي على الاختلالات و التفاوتات الجهوية وتشجيع التنمية والتكامل بين الجهات(12) عن طريق وضع آليات للحد من النزوح الريفي وبسط سياسة التوازن الجهوي والقضاء على البناء الفوضوي وتوزيع عادل لمختلف المشاريع والتجهيزات الكبرى و البنى التحتية بين مختلف الأقاليم في الوطن، ثم تبنت الدولة فكرة تهيئة

البناء المخالف و آليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء في الجزائر بين التشريع و التنفيذ.

1-2- شهادة التعمير: هي وثيقة اختيارية

تحتوي على مجموعة من المعلومات التي تساعد صاحب الأرض من تحديد حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية و مدى ملائمتها و رخصة البناء التي قد يطلبها لاحقا من أجل انجاز أي مشروع، و لا تسلم هذه الشهادة إلا بطلب المعني أو من طرف موكله أو أي شخص معني.

2-2- شهادة التقسيم: هي وثيقة إدارية تبين

شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين (19) أو عدة أقسام.

3-2- شهادة المطابقة: عرف المشرع شهادة

المطابقة من خلال مجموعة من المواد منها 56 و 75 من قانون 29/90 و المواد 63 حتى 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنها وسيلة من وسائل الرقابة من بعد تثبت عدم وجود تجاوزات في الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها في رخصة البناء، حيث يودع المستفيد منها خلال أجل 30 يوما تصريحاً يعد في نسختين يشهد فيه بانتهاء الأشغال، حيث تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور.

4-2- شهادة قابلية الاستغلال: هي شهادة تقدم

بناء على طلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وهي تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

3 - المعاملات:

1-3- معامل الاستيلاء: هي العلاقة بين

المساحة المبنية و المساحة العقارية المخصصة للبناء، يطبق هذا المؤشر على البنائيات الفردية دون مراعاة علوها (20)، كما أنه وسيلة في يد الجهات المختصة للمراقبة في ميدان التعمير و إثبات المخالفات العمرانية.

II- الرخص، الشهادات والمعاملات

كوسائل للرقابة الإدارية:

1- الرخص المتعلقة بالبناء والتعمير:

وهي رخص التدخل المباشر على النسيج الحضري، تضبط التغيير بواسطة البناء أو الهدم أو التسييج.

أهم هذه الرخص نذكر:

1-1- رخصة التجزئة: تشترط رخصة

التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية من ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها حيث تخضع رخصة التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأرض أو المخطط التوجيهي في حالة انعدامها تخضع للتعليمات التي تحددها القاعدة العامة للتهيئة والتعمير.

2-1- رخصة البناء: رخصة البناء هي

وثيقة إدارية تقرر بموجبها السلطة المختصة إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم مع احترام القواعد القانونية والتنظيمية في ميدان التعمير (17)، وهي من تقنيات المراقبة المعتمدة من طرف السلطات عند استخدام الأرض (18)

3-1- رخصة الهدم: هي وثيقة إدارية

تشترط في كل عملية هدم للبناء كلياً أو جزئياً لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة، وهذا عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية و المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للقوانين المعمول بها و كذا عندما تكون تتواجد البناية على بعد أقل من 3 أمتار من البنائيات المجاورة و هذا حسب المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15.

2- الشهادات:

- 1-2-3 معامل استخدام الأرض: و هي العلاقة بين مجموعة المساحات السطحية (21) خارج البناء الصافية على المساحة العقارية، وهو الوحيد من نوعه الذي يأخذ بعين الاعتبار علو البنايات.
- 1-1-1 شهادة تحقيق المطابقة: هي وثيقة إدارية يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها.
- 1-2-1 رخصة إتمام الإنجاز: وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل استغلالها.
- 1-3-1 رخصة البناء على سبيل التسوية:
- 2- البنايات المخالفة القابلة للتسوية وفقا لقانون

08/15:

ليست كل البنايات المخالفة لقوانين التعمير قابلة لإجراء تحقيق المطابقة و قد حصرها المشرع في أربعة حالات حسب المادة 15 من نفس القانون كما يلي:

- بنايات غير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات المتممة غير المطابقة لرخصة البناء السليمة.
- البنايات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

أما البنايات المنجزة بمناطق معرضة للأخطار الطبيعية المشيدة على الأراضي الفلاحية أو الغابية و المتواجدة بالمناطق المحمية و المتعلقة بمناطق التوسع السياحي و المعالم التاريخية و الأثرية و بحماية البيئة و الساحل و الموانئ و المطارات و كل مناطق الارتقاقات المرتبطة بها فهي لا تخضع للتسوية و تكون محل هدم بعد معاينتها من قبل الأعوان المؤهلين و هذا حسب المواد 16 و 17 من نفس القانون.

III- قانون مطابقة البنايات و إتمام إنجازها:

و رغم وجود كل هذه الرخص و الشهادات و المعاملات غير أن المجال الحضري الجزائري يعاني من انتشار العديد من البنايات المخالفة للأطر القانونية حيث أصبحت بفعالها معظم المدن الجزائرية و خاصة الكبرى منها عبارة عن نماذج غريبة الشكل لا تمت بصلة لعاداتنا و تقاليدنا، و قد جاء قانون 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 و المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها للتحكم أكثر في نوعية البنايات و سلامة السكان و إعطاء مظهر لائق لمدننا و القضاء على الورشات المفتوحة عن طريق إتمام البنايات غير المتممة مع احترام المعايير العمرانية، حيث يتم تحقيق المطابقة و التي هي عملية إدارية تقنية مؤطرة بقواعد:

-المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

-مخطط شغل الأرض.

و في غيابهما:

-القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

و يترتب على هذه العملية منح سندات التسوية و التي تنقل البناء من مجال مخالف إلى مجال شرعي مطابق للقوانين (22).

البناء المخالف و آليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء في الجزائر بين التشريع و التنفيذ.

منها 1413 ملف وهذا ما يظهره الجدول رقم (01).

جدول رقم (01)

جدول تفصيلي للتصريحات بتحقيق المطابقة في إطار قانون
08/15.

و نظرا لعدم الإشهار الكافي لهذا القانون و عدم وضوحه لدى أغلبية المواطنين و تخوفهم من هذه العملية و خاصة سكان الفوضوي الصلب، و عدم وجود ثقافة عمرانية لدى المواطن الجزائري و اللامبالاة من طرفه للعقوبات المنصوصة في مختلف القوانين، و عدم اهتمامه بالمجال الحضري بارتكابه تجاوزات عديدة

في حق نفسه و الجيران، فإن عملية مطابقة البيانات و إتمام انجازها صادفت فشلا في بادئ الأمر حيث أن معظم السكان لم يقوموا بعملية مطابقة بناياتهم أو طلب رخصة إتمام الانجاز، بل سارع الكثير منهم إلى إضافة طابق ثالث أو رابع أو البناء في الحديقة أو غيرها من التجاوزات على سبيل التسوية، و لهذه الأسباب و غيرها اضطرت الوزارة الوصية إلى إضافة ثلاث سنوات من جويلية 2013 نهاية تطبيق القانون 08/15 إلى غاية 03 أوت 2016 بفرض عقوبات صارمة على المخالفين لهذه المواعيد منها غرامات مالية، عدم قدرة المواطن على بيع أو كراء أو التجارة في العقار كذلك تعطيل و عدم القدرة على تقسيم الميراث.

عدد الملفات المقبولة	عدد الملفات التي أرسلت إلى لجنة الدائرة	عدد الملفات التي تمت دراستها	عدد الملفات المودعة	الرخصة المطلوبة
482	3015	1403	6767	شهادة تحقيق المطابقة
62		399		رخصة إتمام الانجاز
544		934		رخصة بناء على سبيل التسوية
325		2230		رخصة إتمام على سبيل التسوية
1413		4966		المجموع

المصدر: مكتب التسوية، بلدية قسنطينة، أبريل 2016

IV حصيلة الرخص والشهادات على المستوى الوطني

و مدينة قسنطينة

من خلال الجدول رقم (2) والذي يمثل حصيلة الرخص والشهادات المطلوب والمقبولة لسنة 2012-2013 على المستوى الوطني نلاحظ أن هناك تراجع في طلب مختلف الرخص والشهادات المقبولة بـ 31615 طلب مقابل 23078، كما تشكل عدد ملفات طلب رخصة البناء نسبة 91.42% و 90.35% سنة 2012 و 2013 على التوالي و 75% و 76% ملفات مقبولة

حيث وصل عدد الملفات المسجلة على مستوى مصالح بلدية قسنطينة من بداية تطبيق القانون إلى غاية 2012 إلى 3350 ملف منها 2084 ملف خاص بالبنائيات الفوضوية، مقابل 6767 ملف مودع لدى نفس المصلحة من 2013 إلى غاية 2015 و العملية متواصلة إلى يومنا هذا، منها 4966 ملف تمت دراسته من بينها 3015 ملف أرسل إلى لجنة الدائرة وقبل

ربيعة دباش

وقد نرجع أسباب ذلك إلى انه وفي إطار قانون 08/15 تعد رخصة البناء من المبادئ الأساسية لتحقيق المطابقة بالإضافة إلى تعميم المدن الجديدة حالة المدينة الجديدة علي منجلي بقسنطينة (الوحدة الجوارية الخامسة أين يوجد التحصيص) وتوزيع الجيوب الفارغة بمختلف التحصيلات بأحياء جبل الوحش، بوصوف وزواغي سليمان... الخ ، كما قد يعود ذلك إلى توسع مختلف المدن بالجزائر نظرا للزيادات السكانية المعتبرة.

وهذا مقارنة برخص وشهادات أخرى والتي تمثل نسبة 8.58% من إجمالي الملفات المطلوبة و7.4% من إجمالي الملفات المقبولة. كما نلاحظ نفس الشيء فيما يخص مدينة قسنطينة مقارنة بالوطن وباقي الشهادات والرخص الأخرى في المدينة حيث تشكل طلبات رخصة البناء 1582 بنسبة 77.66% منها 1079 طلب بنسبة 83.51% ملفات مقبولة وهذا مقابل 22.34% و16.49% ملفات مطلوبة وأخرى مقبولة.

جدول رقم (2): مقارنة حصيلة الرخص والشهادات
المستوى الوطني ومدينة قسنطينة (2012-2013)

مدينة قسنطينة 2013				المستوى الوطني								
				2013				2012				
الرخص والشهادات المقبولة		الرخص والشهادات المطلوبة		الرخص والشهادات المقبولة		الرخص والشهادات المطلوبة		الرخص والشهادات المقبولة		الرخص والشهادات المطلوبة		نوع الرخصة أو الشهادة
%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
83.51	1079	77.66	1582	92.29	80307	90.35	105766	92.60	101947	91.42	135923	رخصة البناء
0.63	08	1.28	26	1.20	1040	2.19	2567	0.85	934	1.58	2345	رخصة التجزئة
3.56	46	3.29	67	2.63	2292	3.13	3663	2.74	3019	2.88	4282	رخصة الهدم
8.82	114	15.56	317	1.73	1506	2.47	2894	1.27	1394	1.83	2720	شهادة التقسيم
3.48	45	2.21	45	2.15	1872	1.86	2178	2.54	2801	2.29	3413	شهادة التعمير
100	1292	100	2037	100	87017	100	117068	100	110095	100	148683	المجموع

المصدر: وزارة السكن والتعمير+مديرية التعمير لولاية قسنطينة 2014

البناء المخالف و آليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء في الجزائر بين التشريع و التنفيذ.

* المجلس الشعبي الولائي: و هو هيئة لامركزية منتخبة يتشكل من بين أعضائه لجان دائمة في التهيئة العمرانية والتجهيز حسب المادة 22 من قانون الولاية 09./90

2-2-1 البلدية: هي جماعة إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي يدير البلدية هيئتان(27):

* المجلس الشعبي البلدي: يشكل من أعضائه لجان دائمة أو مؤقتة لدراسة قضايا البلدية منها لجنة التهيئة العمرانية والتعمير

* رئيس المجلس الشعبي البلدي: يسهر رئيس المجلس الشعبي البلدي على:

• متابعة أشغال البناء أثناء التنفيذ.

• الإعلان عن افتتاح الورشة.

• الزيارات الميدانية.

• الحق في طلب المستندات المتعلقة بالبناء .

• متابعة الأشغال عند انتهائها.

• التصريح بانتهاء الأشغال من أجل تسليم شهادة

المطابقة .

• إصدار شهادة المطابقة

• الأمر بالهدم كعقوبة في حق صاحب البناء المخالف.

1-2-3- الشباك الوحيد للبلدية:

لقد تم استحداث الشباك الوحيد للبلدية كآلية جديدة تسمح بتسريع و تيرة دراسة طلبات مختلف الرخص على مستوى المصلحة التقنية للبلدية، حيث تعالج مختلف الملفات في مكان واحد بعد أن كانت ترسل إلى مختلف المصالح لإبداء رأيها مما يسمح بتقليص الوقت.

و يضم الشباك الوحيد للبلدية ممثلين عن البلدية، مفتش التعمير، أملاك الدولة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثليه، المحافظ العقاري كأعضاء دائمين أما كل من ممثلي الفلاحة، الحماية المدنية، مديرية البيئة و السياحة و الثقافة و الصحة و السكان و ممثلوا الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز و هم أعضاء مدعويين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين، كما يمكن لهذا الشباك الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة من أجل الاستفادة منه و قد جاء هذا الشباك للفصل في مختلف الرخص و دراستها و الموافقة عليها في مدة زمنية لا تتجاوز 20 يوما من إيداع الملف و هذا نظرا للتأخير الكبير الذي كانت

V المتدخلون في ميدان التعمير و تطبيق القوانين عبر المجال الحضري: يعرف التعمير في الجزائر تعدد المتدخلين سواء كانوا أجهزة إدارية تعمل على المستوى الوطني أو المحلي، أو أعوان مكلفين بالمراقبة في الميدان. 1- الأجهزة الإدارية: و يمكن تقسيمها حسب صلاحيتها القانونية على مستويين وطني ومحلي.

1-1- على المستوى الوطني: و تتمثل هذه الهيئات على المستوى الوطني في كل من وزارة السكن و العمران و الوزير المكلف بالجماعات المحلية و يكمن دورها في:

* إصدار قرار ترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (23) أو مخطط شغل الأرض(24) إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

* المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

* تسليم رخصة التجزئة.

* المصادقة على البرامج السكنية.

* يحدد وزير التعمير نموذج اللافتة الخاصة برخصة البناء .

* تسليم شهادة التعمير في حالة اختصاص الوزير المنتدب مجاليا.

* يحدد وزير التعمير قرار تسيير اجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البيانات و كفاءات سيرها .

* يحدد وزير التعمير خصوصيات البطاقيات الفرعية(25)، كما تؤسس لديه البطاقيات الوطنية.

1-2- على المستوى المحلي:

1-2-1- الولاية: هي جماعة إقليمية و مقاطعة

إدارية للدولة تتشكل من هيئتان(26):

* الوالي: له سلطة الرقابة على عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية منها المصالح التقنية و التعمير وكذا تنفيذ القوانين.

الفوضوي أو غير المكتمل بالاتصال و التنسيق مع مختلف أجهزة الدولة الأخرى و الجماعات المحلية(28).

2-5 - الوكالة الوطنية للتعمير: كلفت بعدة مهام من شأنها رفع المستوى التنظيمي للنشاط العمراني بالجزائر و القضاء على البناء غير الشرعي المنتشرة عبر المجال الحضري للمدن.
3- الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى:

1-الولاية(29): وتستشار وجوبا بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأرض كل من:
* مصلحة: التعمير، المباني، المواقع الأثرية، الطبيعية، السياحة، البريد والمواصلات، الري، الأشغال العمومية، التنظيم الاقتصادي، التهيئة العمرانية، النقل، البيئة و الفلاحة.

4 -الهيئات و المصالح العمومية
1-4-الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (30)(CTC): هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري تتمتع بالشخصية المدنية و الاستقلال المالي(31) ، أنشأت سنة 1971و في 1986 تم تغيير تسمية هذه الهيئة، هيكلها، هدفها وتنظيمها(32) حيث أصبحت " الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد" (33)، و تعد مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي(34) و تعد تاجرة في علاقتها مع الغير

1-1-4- مهمة الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء:
* ترأبب تقنيات بناء مختلف أنواع العمارات لتتأكد من ثبات بنائها و ديمومته وأساسه و صلاحيته و كل ماله تأثير في ثباته و هيكله و جدرانه و سقوفه من أجل النقليل من النفاض التقنية أثناء الانجاز .

* مراقبة تصميم الأعمال الكبرى و العناصر التي ترتبب بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء و مقاييسه.

* تسهر على احترام التنظيم التقني المعمول به.
* مراقبة جودة المواد المعدة للبناء في المصنع و الاعتماد التقني لمواد البناء وعناصره و أعمال ضبط المقاييس.

* تساهم في إعداد برامج البحث لضبط المقاييس التقنية الجزائرية في بناء العمارات.

2-4-اللجنة التقنية الدائمة لرقابة البناء التقنية:

تشهده استصدار مختلف الرخص فيما قبل من طرف مصالح البناء و التعمير على مستوى البلديات أو مديريات التعمير في معالجة ملفات الحصول على رخصة البناء خاصة .

كما أن هذا الشباك الوحيد للبلدية سيضع جميع المعلومات الضرورية المتعلقة بالوثائق المكونة لملفات طلب الرخص كما سيتولى دراستها و اتخاذ جميع التدابير و معالجتها في أقرب الآجال.

2- مديريات و هيئات أخرى:

1-2- مديرية التعمير و البناء: هي مصلحة من مصالح التجهيز الولائية توجد على مستوى كل ولاية تتمثل مهامها فيما يتعلق:

أ-بالتعمير والهندسة المعمارية حسب المرسوم التنفيذي 97-98 المؤرخ في 18 مارس 1998 في:

* المراقبة التقنية عن طريق تحليل ملفات رخص البناء و تجزئة الأراضي استنادا إلى الضوابط المقررة في ميدان التعمير ومقاييسها.

* الحرص على احترام الضوابط و المقاييس في المجال العمراني

* السهر على توفير آلات التعمير و القيام بتوفير تدابير نظام التعمير .

ب- فيما يتعلق بتطوير السكن و البناء:

* اقتراح التدابير لإعداد آليات الضبط و السهر على تجسيد التنظيم في ميدان البناء .

* تحضير دقاتر الشروط بغرض انجاز المشاريع.

* دراسة و متابعة مراحل انجاز المشاريع.

2-2-لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و البيئة المبنية:

* 3-2-المفتشية العامة للعمران و البناء: تسهر على حماية الإطار المبني من خلال المراقبة فيما يخص مخالفات التشريع

* 4-2 - المفتشية الجهوية للعمران و البناء: تسهر هذه المفتشية على المراقبة في ميدان التعمير و البناء و شرعية تسليم عقود العمران، مع اتخاذ كل التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو

البناء المخالف و آليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء في الجزائر بين التشريع و التنفيذ.

* جميع المعلومات المرتبطة بهدفه و معالجتها و حفظها من أجل إنجاز بنك للمعطيات.

* يشارك في إعداد قواعد البناء و مقاييسه التقنية بواسطة اللجنة التقنية الدائمة.

ب- مهام ذات طابع تقني:

* تجربة مختلف المواد و الهياكل ذات الاستعمال العادي بتجربتها في إطار مهماته أو لحساب هيئات تطلب ذلك.

* توجيه الدراسات الخاصة بحساسة النسيج العمراني الموجود في مناطق الزلزال و وضع نموذج تقديري للخسائر.

* استعمال التقنيات الملائمة لدراسة معمقة لتاريخ الزلازل.

* تطوير معايير البناء المضاد للزلزال (RPA 1999/ 38)(2003).

4-4- المركز الوطني للدراسات و الأبحاث المتكاملة في البناء(39):

هو مؤسسة عمومية ذات طابع عملي و تكنولوجي ذي اختصاص قطاعي يخضع لأحكام المرسوم التنفيذي 99-256 الموافق ل 16 نوفمبر 1999، و يعد المركز تاجرا في علاقاته مع الغير.

1-4-4- مهمة المركز(40): مباشرة جميع الأعمال المتكاملة للدراسات و البحث التطبيقي و الإنجاز قصد تسهيل تهيئة وسائل السياسة الوطنية في ميدان الإسكان و البناء و عليه فهو يكلف بما يلي:

* ينجز جميع الأشغال العلمية و التقنية التي لها صلة بضبط التقنيات و تطويرها و التحكم فيها قصد تحقيق سكن مطابق للشروط الحديثة المادية والاجتماعية و الثقافية.

* يتصور و يعد المقاييس و الأعمال الكبرى النموذجية قصد تطوير نظم البناء.

* الإدلاء بآرائه التقنية فيما يخص جميع الدراسات أو المقاييس المتعلقة بالتنمية التكنولوجية للمواد و العتاد و أساليب البناء مع مراعاة اختصاص المؤسسات أو الهيئات.

* جمع و دراسة المعلومات التقنية الاقتصادية المتعلقة بمختلف المكونات و المواد المستعملة في البناء قصد إنشاء "بطاقة تقنية".

5-الأعوان المكلفين بالمراقبة في ميدان التعمير(41): أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للأعوان المكلفين بتقصي مخالفات

أنشئت اللجنة التقنية الدائمة في إطار أشغال

إعداد قواعد البناء و مقاييسه التقنية لمختلف القطاعات المعنية بأشغال الانجاز والبناء(35)، و تتولى هذه اللجنة مهمة(36) :

* جمع الآراء لإعداد التنظيم التقني و كيفية ممارسة الرقابة.

* تشارك مع الهيئات المعنية في إعداد القواعد و المقاييس التقنية لتشييد المباني والمنشآت الكبرى الفنية و الهياكل القاعدية.

* تعد العناصر اللازمة لتحديد التشريع و التنظيم في ميدان البناء.

* 3-4- المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل:

هو الأول من نوعه في الجزائر جاء بعد زلزال 1980 و ما خلفه من خسائر مادية و بشرية و هذا بموجب المرسوم رقم 85-71 (37)، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/504 فحسب المادة الثانية التي تعدل و تتم المادة الأولى من المرسوم 85/71 فإن المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل هو مؤسسة عمومية ذات طابع عملي و تكنولوجي و اختصاص قطاعي.

1-3-4- مهام المركز:

أ- مهام في إطار البحث العلمي:

* يكلف المركز بإعداد و إنجاز البرامج الوطنية للبحث العلمي و التنمية التكنولوجية التابعة لميدان اختصاصه لاسيما في هندسة مقاومة الزلازل و الخطر الجيولوجي و التهيئة و السكن و العمران.

* وضع المعطيات الضرورية لتبني المشروع الخاص بالزلازل في ميدان التعمير و التهيئة العمرانية و الحماية المدنية.

* القيام بدراسات على المستوى الوطني في الطبقات الأرضية للجهات المعرضة للزلازل بالإضافة إلى دراسة قابلية الأماكن المخصصة للأشغال الكبرى أو إستراتيجية التزلزل.

ربيعة دباش

* المهندسون التطبيقيون في البناء ذوي خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير .

* التقنيون السامون في البناء ذوي خبرة 5 سنوات .

6- شرطة العمران : نظرا لكثرة المخالفات الموجودة بالميدان وانتشار البناء الفوضوي كان من الضروري استحداث جهاز يقوم بتطبيق قوانين التعمير ميدانيا ودون اللجوء إلى القضاء وخاصة إذا استلزم الأمر هدم جزء من البناية إذا لم يستجيب صاحب المشروع أو المالك لتوقيف الأشغال، وظهر هذا الجهاز بموجب المرسوم التشريعي 94/07 المؤرخ في 18/05/1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري والمعدل بالقانون رقم 04/06.

-7 دور الأعوان المكلفين بالمراقبة في ميدان التعمير :

* تفحص كل الوثائق منها البيانية والمكتوبة وخاصة رخصة البناء و المخططات التقنية

* التأكد من مطابقة البناية للوثائق المقدمة وخاصة فيما يخص مواد البناء، منافذ الدخول والخروج، علاقة البناية بالمحيط الخارجي.

* إلزامية المقاولين بتاريخ انتهاء أشغال البناء وتحقيق المطابقة كما جاء به قانون 08/15 .

* تحرير محاضر لمختلف المخالفات في الميدان تتضمن نوع المخالفة و التصاريح التي تلقاها من طرف الشخص المخالف .

- 8 المواطن و المجتمع المدني: حيث تسهر الدولة على توفير الشروط و الآليات الكفيلة بإشراك المواطن في البرامج المتعلقة بتسيير إيطاره المعيشي (42) كما يساهم في الاستقصاء العمومي لمخطط شغل الأرض(43).

- 9 مكاتب الدراسات : تتم من طرف مهندسين وتقنيين يقومون بوضع تصميم معماري للبنايات التي سوف تنجز سواء جماعية أو فردية يحدد بالتفصيل نمط الشقق ، حجمها ، مساحتها ، التوزيع الداخلي ، عدد الغرف ، التجهيزات الداخلية و المرافق والأجزاء المشتركة بين المساكن (44) وهذا بمراعاة رخصة البناء المصادق عليها .

التعمير وهذا من أجل الالتزام والتقييد بمحتويات مختلف الرخص والشهادات المذكورة سابقا أثناء وبعد الانتهاء من الأشغال .

1-5- الأعوان المختصين بتقصي مخالفات

التعمير حسب قانون الإجراءات الجزائية :

* ضباط الشرطة القضائية: تنص المواد 14 حتى 19 من الأمر رقم 66/155 المؤرخ في 08 جوان 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، على أنه يتمتع بصفة ضباط الشرطة القضائية كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية ، ضباط الدرك الوطني ، محافظوا الشرطة ، ضباط الشرطة، ذوو الرتب في الدرك، رجال الدرك ذوو خبرة ثلاث سنوات على الأقل ، مفتشوا الأمن الوطني ذوو خبرة ثلاث سنوات على الأقل، ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن، الأعوان الضبط القضائي ، مستخدموا مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفات ضباط الشرطة القضائية.

2-5- الموظفون والأعوان المكلفين ببعض مهام

الضبط القضائي: نصت المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية على أن هؤلاء الأعوان هم: رؤساء الأقسام، الأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات و حماية الأراضي واستصلاحها.

3-5- الأعوان المكلفون بالبحث ومعاينة

المخالفات: حسب المادة 76 مكرر من قانون 90/29 المعدل والمتمم هناك: مفتش التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير ، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية ، مفتشوا التعمير .

-المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية ويعينون من بين:

* رؤساء المهندسون المعماريون أو مهندسي الهندسة المدنية.

* المهندسون المعماريون ومهندسو الهندسة المدنية ذوو خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير .

الخلاصة:

خامسا: أسباب اجتماعية) تكمن الأسباب الاجتماعية في غياب دور المجتمع في وضع و تحديد السياسات و القوانين المشكلة للمجال الحضري، و قد يكون غياب المجتمع في وضع هذه السياسات إما بصفة مباشرة عن طريق تهميشه من طرف السلطات و الجهات المسؤولة، إما بصفة غير مباشرة بسلبية المجتمع و عدم وعيه بالمسؤولية تجاه المجال الذي يسكنه و ينتج عن هذا نمو الشعور باللامبالاة تجاه القوانين نتيجة عدم ثقة المواطنين).

كما أن عملية التسوية القانونية للبناء أصبحت ضرورية جدا و هذا للتخلص من الورشات المفتوحة للبناء عبر المجال الحضري لمدننا، حيث جاء قانون 08/15 و الذي يعد أداة فعالة إذا ما طبق بصرامة و هذا:

- بوضع حد نهائي للانحرافات العديدة التي تشوه المجال الحضري وحالات عدم إنهاء البناء.

-تحقيق مطابقة البناء المنجزة والتي هي في طور قبل صدور القانون من أجل ممارسة أي نشاط تجاري أو خدماتي أو غيرها.

-تحديد شروط شغل البناء حسب ما خصصت له (سكن، تجارة... إلخ).

-توفير الإطار المبني ذو مظهر جمالي مهيا بانسجام وإرساء إجراءات تأديبه في مجال احترام البناء و قواعد التعمير منها غرامات مالية و حتى السجن.

المصادر:

Djillali Adja et Bernard Drobenko, droit de l'urbanisme, les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement, le contrôle, le financement, le contentieux, éditions Galino, EJA, Paris, 2006, Berti éditions, Alger, 2007, P24

Pierre Merlin et Françoise Choay ; Dictionnaire de L'urbanisme et de L'aménagement ; Imprimerie des Presses universitaires de France ; 73 avenue Ronsard; 41100 Vendôme ; Mars 1988;N33301 ; p683
3المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7.
4 المادة 9 من نفس المرسوم التنفيذي.

تهدف آليات تطبيق القوانين و الاشتراطات المنظمة للبناء في الجزائر إلى التحكم أكثر في عملية توسع التجمعات السكانية و إنشاء المدن الجديدة. و تتعدد الجهات الرقابية التي تلعب أدوارا مختلفة تهدف في مجملها إلى تنظيم المجال الحضري وتحقيق تطبيق أمثل لقوانين التعمير عن طريق الرقابة على مختلف عمليات التهيئة العمرانية بفرض مجموعة من الرخص والشهادات قبل وبعد الشروع في عملية البناء. و قد يرجع سبب انتشار البناء المخالف لقوانين التعمير إلى:

أولا- السياسة السكنية بالجزائر) مشكل الاحتياطات العقارية، انعدام و نقص المصادر التمويلية لإنجاز السكنات ، مشكل التمويل بمواد البناء، النمو الديموغرافي الكبير و انخفاض القدرة الشرائية، مشكل المراقبة الميدانية لمشاريع السكن).

ثانيا -الهجرة من الريف إلى المدينة...0.

ثالثا: أسباب تعود للقوانين و التشريعات الموجودة) كثرة القوانين و تداخلها و عدم وضوح بعض المواد، عدم إشراك المواطنين في العملية التشريعية، عدم الصرامة في تطبيق العقوبات المنصوص عليها مما أدى إلى عدم احترام الأنظمة و المقاييس العمرانية، خضوع المدن الكبرى لنفس القوانين و التشريعات التي تسير بها البلديات الريفية و المدن الصغرى و المتوسطة و دون مراعاة للظروف البيئية).

رابعا-أسباب إدارية) وجود عدة جهات مشاركة في تطبيق قوانين التعمير و عدم التنسيق فيما بينها و تداخل و عدم وضوح دور و حدود اختصاص كل منها، أدت إلى ظهور العديد من الآثار السلبية منها: ضياع الوقت في المراسلات و أخذ الموافقات من تلك الجهات مما تسبب في إطالة إصدار الرخص و بذلك يضطر المواطن إلى البناء أو الهدم بدون رخصة و بذلك تكون المخالفة، نقص الإمكانيات المادية و البشرية لإنجاح عملية المراقبة و تطبيق مختلف النظم التشريعية).

ربيعة دباش

- 23 المادة 48 من المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه معدل و متم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/2005 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005.
- 24 المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأرض و المصادقة عليها معدل و متم بالمرسوم التنفيذي 317/2005 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.
- 25 المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 30 أوت 2009. يتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كذا كفيغات مسكها، الفصل الثاني.
- 26 الدكتور الهادي لعروق، نفس المصدر السابق ص20.
- 27 المصدر السابق ص 24.
- 28 المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 389-2008 مؤرخ في 27 نوفمبر 2008. يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء و يحدد مهامها و عملها.
- 29 المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 178 /91 المعدل و المتم بالمرسوم التنفيذي رقم 2005-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.
- 30 CTC : contrôle Technique de la construction
- 31 المادة 1من الأمر رقم 71-85 مكرر مؤرخ في 29 ديسمبر 1971 يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء و تحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، رقم 4 لسنة 1972 .
- 32 المادة 1 من المرسوم رقم 86-205 الموافق ل 19 أوت 1986 يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء .
- 33 المادة 2 من نفس المرسوم .
- 34 حيث كل الخدمات المقدمة من هذه الهيئة للإدارات (دولة أو جماعات محلية) و الهيئات العمومية و الأشخاص الخواص، بمقابل مالي حسب شروط يحددها الوزير الوصي (لأكثر معلومات راجع المادة 5من المرسوم 205/86).
- 35 المادة 1 من المرسوم رقم 213/86 المؤرخ 19 أوت 1986، يتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية .
- 36 المادة 2 من نفس المرسوم .
- 37 المرسوم رقم 71/85 المؤرخ في 13 أبريل 1985 يتضمن إنشاء مركز وطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل ج ر 16. المعدل و المتم بالمرسوم رقم 86-212 المؤرخ في 19 أوت 1986 ج ر 34 .
- 38 RPA: Règles parasismiques Algérienne 99 Version 2003.
- 39 مرسوم تنفيذي رقم 443/03 المؤرخ في 29 نوفمبر 2003 يعدل و يتم المرسوم رقم 319/82 المؤرخ في 23 أكتوبر 1982 و المتضمن جعل المعهد الوطني للدراسات و الأبحاث المتعلقة بالبناء مركزا وطنيا للدراسات و الأبحاث المتكاملة للبناء .
- 40 المادة 3 من المرسوم رقم 319/82 المؤرخ في 23 أكتوبر 1982 يتضمن جعل المعهد الوطني للدراسات و الأبحاث المتعلقة بالبناء مركزا وطنيا للدراسات و الأبحاث المتكاملة للبناء .
- 41 الأمر رقم 66/155 المؤرخ في 08 جوان 1966 و المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل و المتم .
- 42 محمد الهادي لعروق ،مصدر سابق ص29.
- 43 المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91/178.
- 44 نوال زيتوني :إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق ،الآليات الفاعلون و التكاليف -حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة ،ماجستير غير منشورة،قسم التهيئة العمرانية،كلية علوم الأرض ،جامعة قسنطينة جوان 2003،ص26.

- 5 مرسوم تنفيذي رقم 90-78 مؤرخ في 27 فيفري 1990 يتعلق بدراسات التأثير في البيئة،جريدة رسمية رقم 10، 7 مارس 1990.
- 6 قانون رقم 83-03 مؤرخ في 5فيفري سنة 1983 يتعلق بحماية البيئة ج ر عدد 6، 8 فيفري 1983.
- 7المادة 2 يخضع الإجراء القبلي الخاص بدراسة التأثير لجميع الأشغال و أعمال التهيئة أو المنشآت الكبرى التي يمكن بسبب أهميتها وأبعادها و آثارها، أن تلحق ضررا مباشرا أو غير مباشر بالبيئة.....
- 8 المادة 5: يجب أن يكون محتوى دراسة التأثير مرتببا بأهمية الأشغال و أعمال التهيئة....و بآثارها المتوقعة في البيئة.....
- 9 قانون رقم 03-10 المؤرخ في 19-07-2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد 43، سنة 2003
- 10 قانون رقم 06-06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة، الجزائر، 2006.
- 11 الأستاذ الهادي لعروق: تسيير المدينة الجزائرية، هندسة السلطة و تحديات الحكم الراشد، مجلة مخبر التهيئة العمرانية، العدد 8، جامعة منتوري، دار الهدى للطباعة، فيفري 2007، ص 35
- 12 المادة 38 من القانون 87/03 المؤرخ في 27/02/1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.
- 13 القانون 01/20 المؤرخ في 12/12/2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.
- 14 جاء تعريف التنمية المستدامة في المادة من 02 القانون التوجيهي للمدينة بأن "التنمية المستدامة هي التي بموجبها تساهم سياسة المدينة في التنمية التي تلبى الحاجات الأنية دون رهن حاجات الأجيال القادمة"
- 15 PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
- 16 P.O.S : Plan d'Occupation de sol
- 17 Henri Jacquot et François Priet, droit de l'urbanisme, Dalloz. Delta, 3ème édition 1998 P547.
- 18 Djilali Adja, Op.cit. P 190
- 19 المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19./15
- 20 ربيعة دباش، إشكالية الاستخدامات السكنية في مدينة قسنطينة، الحصيلا و الأفاق، ماجستير) غير منشورة، قسم التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، جامعة قسنطينة 2005 ص40
- 21 وتعرف المساحة السطحية خارج البناء (Surface des planchers) على أنها المساحة الكلية التي تحسب من خارج الجدران سواء كانت ذات توسع أفقي أو عمودي، فإذا كانت المساحة المبنية أرضية فان المساحة السطحية تساوي مساحة الاستحواذ و تنقسم إلى نوعين:
- أ-المساحة خارج البناء الصافية، وهي المساحة الإجمالية تحذف منها جميع المساحات الغير مستخدمة في الأغراض السكنية بما فيها الشبكات.
- ب- المساحة المستحوذ عليها من طرف الشبكات بالإضافة إلى السرداب، الشرفات و المقصورات.
- 22 عيسى بن دوحه، الأدوات القانونية لتسوية وضعية البناءات الغير شرعية، منتدى القانون العقاري، موقع الحقوق الجزائري، الحقوق، الفقه، المستندات القانونية، الاستشارات القانونية، الاقتراحات القانونية، ديسمبر 2001.