جامعة قاصدي مرباح ورقلة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم العلوم السياسية

مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في ميدان الحقوق والعلوم السياسية

شعبة العلوم السياسية

تخصص:(تنظيم سياسي وإداري)

دور شرطة العمران في الضبط العمراني

إعداد الطالب : بن عمرة عادل

إشراف الأستاذ : د.محمد صالح بوعافية

أعضاء اللجنة المناقشة:

اسم ولقب الأساتذة	الصفة
	رئيسا
	مشرفا ومقررا
	مناقشا

نوقشت و اجزيت يوم:

السنة الجامعية:2021/2020

بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان

أشكر الله وأحمده على نعمه، والذي وفقني إلى إتمام وانجاز هذا العمل المتواضع، كما أتقدم بشكري الجزيل إلى الأستاذ والمشرف الدكتور:بوعافية محمد الصالح لقبوله الإشراف على هذه المذكرة و لما قدمه لي من نصائح و لما بذله من جهد طوال فترة إعداد هذه المذكرة. كما أتقدم بالشكر الخالص إلى جميع أساتذة قسم العلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح بورقلة خصوصا الدكتور مسلم بابا عربي .وأتوجه بالشكر أيضا إلى جميع دفعة 2020-2021 و إلى كل من علمني وساعدني علميا ومعنويا وقدم لي النصح والإرشاد والتوجيه.

عادل بن عمرة

إهداء

لك ربي أسجد سجود الشكر داعيا إياك أن تنفع بهذا العمل كل من قرأه، وأن تجعله صدقة جارية في مماتي.
أهدي ثمرة جهدي هذا إلى الوالدين الكريمين الذين يعود إليهما الفضل بعد الله تعالى في توفيقي وإلى وصولي إلى ما أنا عليه، وإلى زميلاتي وزملائي في الدراسة والعمل، الذين تقاسموا معي حلاوة الدراسة والنجاح
كما لا انسى أستاذاتي وأساتذتي لما قدموه لي من معلومات ونصائح قيمة طوال مراحل الدراسة.

بن عمرة عادل

الملخص

يعتبر التصرف في الملكية العقارية واستعمالها وممارسة جميع الأنشطة عليها من أهم الحقوق المكفولة دستوريا للمالك، ومن بين أهم تلك التصرفات التي تطرأ على العقار هي عمليات البناء التي نظمتها وأطرتها مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وبالأخص القانون رقم 90-29. حيث تكفلت قوانين التهيئة والتعمير، بتوضيح طرق القيام بعملية البناء ورسم حدودها ضمن مخططات التهيئة والتعمير من خلال تقييد عمليات البناء بشرط الحصول على رخصة تسمح بها، بالإضافة إلى ضرورة مطابقة أشغال البناء للتأكد من احترام التعليمات والمواصفات والشروط الواردة في رخصة البناء، كل ذلك جاء من أجل ضمان ممارسة عقلانية لهذا الحق الدستوري.

كما أحاط المشرع تنفيذ تلك الشروط بعمليات مراقبة يتولاها أشخاص مؤهلون قانونيا لمتابعة عمليات البناء منذ تنفيذها إلى غاية انتهائها، وتحرير محاضر ذات حجية في حالة ما إذا تبث لديهم وجود مخالفات تتعلق برخص البناء، حتى يتم تفعيل إجراءات المتابعة بحق المخالفين وتسليط مختلف العقوبات الردعية بحقهم. كل هذا بواسطة هيئات مختصة من ابرزها فرقة شرطة العمران .

الكلمات المفتاحية:

جرائم رخص البناء، التهيئة والتعمير، شهادة المطابقة، معاينة ومتابعة الجرائم، شرطة العمران.

Abstract:

The property investment and a make use is considered as a power of the owners, also among the forceful points included in low 29-90.

Specifically about property development like building operations were organized and supervised by different legal texts concerning urban development.

The legal ways of building operation and the system of border demarcation were clarified in the urbanisation and arrangement lows,

the building is also provided to obtain « building permit », in addition, conformity certificate is obliged to ensure that these procedures had been respected.

Finally, all these procedures of building from the beginning until the end were ordered by legislator, by writing, they write reports if it will be irregular concerning building permit to follow theme judiciously. Keywords:

Building permit crimes „Arrangement and urbanization ,Conformity certificate Detection and the follow-up of crimes.and all this is by a specialized body represented by the urban police.

key words:

Crimes of building permits, preparation and reconstruction, certificate of conformity, inspection and follow-up of crimes, urban police .

مقدمة

مقدمة

بقدر ما يشكل العمران مظهراً حضارياً في تاريخ الشعوب والدول، ويؤسس لحضارتها بشكل متطور، ويعطي الانطباع الأول حول مدى تمدن الإنسان داخل المجتمع وانغماسه في آليات الحضارة الحديثة وتحكمه في أداوتها، بقدر ما يكون المظهر الأول لتخلف المجتمعات، وانحدار ذوقها الحياتي إذ ما شابته فوضى البناء ومساوئه المعروفة من مختلف أنواع التعديات الارتجالية وعدم اكتمال البناءات التي أصبحت طابعاً مميزاً لأغلب مدننا بما فيها الكبيرة.

وتعد قواعد التهيئة والتعمير الركيزة الأساسية لمجال العمران، ويتبين ذلك من خلال الآليات التي وضعها المشرع، والتي تنسق بين السكن والفلاحة، بما في ذلك وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي. كما نظم حق الأشخاص في التملك العقاري إلا أنه وفي نفس الوقت أخضعه لشروط تراعي الظروف كلها خاصة، بما فيها فرض إرادة المشرع وتطبيقا للنظام العام والذي يكون عبر الضبط الإداري للإدارة المختصة وطنيا، و في هذه الحالة يؤول الاختصاص لشرطة العمران ولا يمكن أن تتم هذه الرقابة إلا عبر رقابة دائمة ومستمرة، وذلك لتطبيق إرادة المشرع بكل حزم وعقلانية مع الواقع .

في السنوات الأخيرة بدأ الاهتمام بالبيئة بشكل متزايد وكذلك ظهور أثار وخيمة عبر ظواهر بيئية لم تكن من قبل، والجزائر ليست بمنأى عن هذا الموضوع فنحن نرى ما تسببه فوضى العمران بالبيئة.

أهمية الدراسة:

في إطار تناول أهمية الدراسة يمكنً الإشارة إلى ما يلي :

تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع أساسا في محاولة التعرف على أهمية ملف ملف التهيئة العمرانية والضبط العمراني، من خلال ترسانة من النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لهذا المجال، حيث يلاحظ إن الإدارة الجزائرية بدأت بعمليات واسعة لحصر ملف البناءات الفوضوية على المستوى الوطني، لاتخاذ ما يسمح به القانون في هذا المجال.

والهدف من هذه الدارسة هو التعريف بدور شرطة العمران في الضبط العمراني، وكذلك رفع اللبس المتواجد عند العامة بأن هذه الشرطة تعتبر وحدات وفرق تابعة لمديرية الأمن الوطني لا غير إنما هم في الحقيقة أعوان حددهم المشرع الجزائري طبقا لنصوص تشريعية وتنظيمية للبحث التهيئة والتعمير.

الغاية كذلك من هذه الدراسة هي التعريف بهذه المخالفات في التشريع الجزائري، والوقوف على تأثيرها في المحيط العمراني والتعمير وكذا معالجتها.

تحاول الدراسة كذلك إبراز أهمية الدور الذي تقوم به شرطة العمران في هذا المجال، وهي محاولة لبحث وتقصي دور شرطة العمران في عملية الضبط العمراني في الدولة.

هذا ويمكننا القول أن الأهمية العلمية للموضوع كما سبق ذكره والأسباب الموضوعية لاختياره تتعلق ربما بندرة الدراسات المتخصصة عن دور شرطة العمران في ضبط المجال العمراني بالجزائر خاصة باللغة العربية، و يمكن القول أنه لا توجد دراسات أكاديمية متخصصة كثيرة باللغة العربية عن هذا الموضوع بقدر ما هنالك دراسات تناولته كجزء من موضوع أشمل. وحتى الدراسات الأجنبية التي تناولت الموضوع فهي إما دراسات يغلب عليها الطابع الصحفي أو يكون موضوعنا فيها نقطة جزئية من موضوع أشمل،أو تتناول جانباً جزئياً من جوانب الموضوع.

أما الأهمية العملية للموضوع فتتجلى في كونه يتعرض لمحاولة دراسة و فهم و تفسير الدور الذي قامت و تقوم به شرطة العمران في الضبط العمراني.

أسباب اختيار الموضـــوع

إن ما يدفعنا إلى اختيار هذا الموضوع هـــــو:

- رغبة شخصية ملحة في معالجة المواضيع ذات الصلة المباشرة والوثيقة بالواقع السوسيو سياسي للبـــلاد،حيث أن البـاحث مطالب في النهاية بتقديم أجوبة مقنـعة وحـلول شافية لما يطرحه واقع الحـــال من تسـاؤلات واستفهامـــات.
- أن دراسة موضوع شرطة العمران والضبط العمراني تأتي من منطلق رغبة شخصية في التطرق إلى واحد من المواضيع الأصيلة في حقل العلوم الاجتماعية بصفة عامـة وعلم السياسة بصفة خاصة، والتي من شأنها أن تساهم دراستها في توضيح الرؤى ورسم تصور شامل حول الواقع البيئي والاجتماعي للبلاد.
- محاولة التعرف والإحاطة بالمتغيرات الداخلية والخارجية المرتبطة بأداء شرطة العمران.

و من الأسباب الموضوعية التي تقف وراء هذا الاختيار، طبيعة الموضوع الذي يشكل في نظرنا مجالاً ملائماً لتوظيف مختلف الأدوات المنهجية والتقنيات البحثية واختبار مدى قدرة الباحث على استخدام الزاد العلمي المحصل طيلة سنوات التكوين في مرحلة التدرج ومرحلة ما بعد التـدرج. فموضوع مثل هذا يمكن القول أنه يشكل تحدي حقيقي لاختبار قدرات الباحث.

بالإضافة إلى ذلك تبرز الأسباب الموضوعية في اختيار هذا الموضوع من القيمة العلمية لموضوع شرطة العمران والضبط العمراني وحماية البيئة بالجزائر إضافة إلى أنه موضوع مهم على مستوى الطرح العلمي والأكاديمي، وهو ما يشجع الباحثين والدارسين على بدل المزيد من الاجتهاد ومحاولة إثراء الموضوع من جانبه النظري والتطبيقي.

ناهيك عن محاولة مقارنة ما يتم تناوله نظريا وما هو موجود على أرض الواقع.

أهـداف الدراســـة

يمكن بصفة عامة تلخيص أبرز أهداف الدراسة فيما يلـــــي:

أولاً: هدف أكاديمي بحثي يتمثل في محاولة إثراء المجال المعرفي لموضوع شرطة العمران وموضوع الضبط العمراني من خلال الإطار المفاهيمي ، و إثراء الرصيد المتوفر فيما يخص الدراسات المتعلقة بهذا المجال. وأيضاً السعي إلى المساهمة في إثراء الأطر النظرية المعتمـدة في دراسة و تحليل هذين المتغيرين.

ثانياً: هدف علمي محض يتمثل في تحديد دور شرطة العمران في عملية الضبط العمراني في الجزائر و فهم الدور الذي تقوم به في هذا المجال.

الدراســـات السابقـــــة

عموماً يمكـــــن تلخيص أهم الدراســـات السابقة المتعلقة بموضوع دراـــستنا في وثائق العـــلمية ذاتـــ القيمة وذات الصلة بموضوع شرطة العمران بالكتب، والدارسة التي نحن بصددها تأتي كإضافة لـما سبق من اـــلدارسات التي عالـــجت الموـــضوع من جوانب ولعل أبرزها رسالة ماجستير لطالب قدوم عبد الجلال و سنة 2018 و الإشكاليته المطروح هي :إلى أي مدى وفقت شرطة العمران لحماية البيئة في حماية

المجال العمراني في الجزائر ؟ و ما هي الإجراءات القمعية المتخذة في الجرائم العمرانية ؟ وما هو دورها في مجال الصحة والمحيط ؟ ومن اهم نتائج التي توصل اليها هذا البحث حول دور مصالح الشرطة في مجال حماية العمران البيئة وبطبيعة مهامهم كجهاز أمنى دوره الأساسي المحافظة على النظام العام بمفهومه الواسع .

ومجلة العلمية افاق التي ابرزة "تشريع التعمير وتطور العقاري في الجزائر ودوره في التنمية الحضارية "بالمركز الجامعي تندوف لسنة 2019 من إعداد أستاذ المساعد "جلول الزناتي " و أستاذ المحاضر " حمودي محمد" تحت لإشكالية :الى اي مدى ساهمة تشريعات التعمير في الجزائر في تحسين البنية الحضرية؟ وماهي أليات التي اقرتها الدولة لمراقبة ذلك؟ من خلال التعرضه الى ما يلي

-التطور التاريخي لقوانين التهيئة العمرانية في الجزائر .آليات الم ا رقبة والتحكم في العمران .أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر العقار : ندرة وصلاحيات بلا مردود ميداني
و من اهم النتائج التي توصل الايها هذا البحث
التشريع العصر المتطور بنسبة لتشريعات في الجزائر في مجال تطوير العقار

مشكلـــــة الدراســـة

بناء على ما سبق ذكره نطرح التساؤل التالي: إلى أي مدى يساهم دور شرطة العمران في ضبط المجال العمراني ؟
و ينبثق عن هذا التساؤل الرئيسي سؤالين فرعيين هما:
-ما هي أهم مشاكل التوسع العمراني في الجزائر؟
-ما هي وسائل تدخل شرطة العمراني في المجال العمراني؟

حدود الإشكاليـــــــة

***الحدود العلمية**:اقتصرت الدراسة على دراسة ثلاثة متغيرات هي شرطة العمران، الضبط العمراني والتهيئة العمرانية، وذلك للتعمق في كل متغير و لدراسة العلاقة بين كل متغير وآخر توخياً للدقة و ضبط الموضوع أكثر.
***الحدود الجغرافية**:أو المكانية للإشكالية، و هي حدود الدولة الجزائرية ، حيث سيرتكز الاهتمام على تحليل ودراسة العلاقة بين شرطة العمران والضبط العمراني في الدولة الجزائرية دون غيرها ، و إن كان من الضروري اللجوء إلى عقد مقارنات مع بعض التجارب المشابهة في دول أخرى ، فإن ذلك لا يخرج عن نطاق المقارنة التي تعد ضرورية في مثل هذه الدراسات ، دون أن يعد ذلك خروجاً عن حدود الدراســة. و بالطبع فإن لهذه الحدود ما يبررها سواء من الناحية الموضوعية أو المنهجية ، فالتجربة الجزائرية تطرح العديد من التساؤلات و الإشكالات التي تتطلب الإحاطة بها، و تستدعي أن نفرد لها دراسة مستقلة، أما من الناحية المنهجية فإن هذه الحدود كافية لدراسة الظاهـــرة و الإحاطة بها.

الفرضيـــــــات

انطلاقا من الإشكالية المطروحة وقصد تسهيل الإجابة عن السؤالين الفرعيين ارتأينا طرح الفرضيات التالية كإجابات أولية لتكون منطلقا لدراستنا وذالك كما يلي:
*تفرض وتيرة التوسع العمراني في الجزائر تعزيز أدوات الرقابة في مجال الضبط العمراني
*ترتبط فعالية وسائل تدخل شرطة العمران بنوعية التنسيق بين المختلف الهيئات
*تطور مشكلات التوسع العمراني يفرض تعزيز صلاحيات شرطة العمران تندرج تحت

الإطـــــار المنهجـــــي

المناهج:

-**المنهج التاريخي** : الذي سيأخذ حيزاً هاماً من الدراسة لأجل فهم الصيرورة التاريخية لشرطة العمران ومراحل تطورها ومكانتها في بنية الدولة الجزائرية.
- **منهج الوصفي**: باعتباره طريقة من طرق التي، يستخدمها الأسلوب العلمي المنظم من أجل الوصول إلى حقائق معينة حول أية قضية. فمن الضروري استخدامه في هذه الدراسة وذلك لتعريف وإظهار المفاهيم بدقة ووصف الواقع العمراني ودور شرطة العمران في ضبطه من خلال جمع المعلومات المتعلقة بالدراسة .
- **المنهج تحليلي** : الذي يظهر جليا في الفصل الثاني من خلال تحليل وتفسير النصوص القانونية

هندســـــة الدراســـــة

قمنا بتقسيم بحثنا إلى خطة من الفصلين جاءت كالتالي:
الفصل الأول بعنوان: الإطار المفاهمي لتطور العمراني في الجزائر
الفصل الثاني بعنوان: مهام شرطة العمران في الضبط العمراني

صعوبات الدراسة:

تتمثل أبرز الصعوبات التي واجهت انجاز هذه الدراسة في: في الوصول الي مراجع خاصة بالشرطة عمران او مهامها خاصة من ناحية الكتب .

الكلمات المفتاحية:شرطة العمران ، الضبط العمراني ،التهيئة العمرانية .

تمهيد

تمهيد

إن أهمية التهيئة والتعمير في حماية البيئة و في حماية النمط العمراني تتجلى في كونه يهتم بالحفاظ على النظام العام، و هذا ما يجعله ذا صلة بالقانون العام، و لعل ما يبرر هذا الطرح هو أن هذا
القانون ينظم العلاقة بين الإدارة والأفراد أكثر مما ينظمها فيما بين الأفراد، لأن التهيئة العمرانية تندرج في إطار المصلحة الوطنية ومن ثمة فإن مهمة التهيئة العمرانية تضطلع بها السلطة العامة، وبالنظر إلى الأهداف التي سن من أجلها قانون تهيئة العمران بصفته فرع من فروع القانون العام نجده يتكيف مع بعض القوانين العامة منها ما هو داخلي ومنها ما هو دولي، ولأهمية الموضوع خصصنا هذا الفصل لتناول الإطار المفاهيمي للتطور العمراني في الجزائر، وآخر مهام شرطة العمران في الضبط العمراني.

الفصل الاول

الإطار المفاهيمي للتطور العمراني في الجزائر

الفصل الاول :الاطار مفاهيمي لتطور العمراني

المبحث الاول: مفهوم تهيئة العمرانية

إن التهيئة العمرانية شرط واجب لبسط النظام، خاصة في المجال العمراني إذ لابد من وجود مخططات تعطي الجانب الجمالي للعمران، حتى أنه يلعب دور كبير في الحفاظ على البيئة، ولأهمية هذه المخططات وجب علينا الخوض في مفهوم التهيئة العمرانية حيث نتناول **تعريف التهيئة العمرانية**(المطلب الأول)، **و نتطرق إلى مراحل تطور التهيئة العمرانية في الجزائر** (المطلب الثاني.)

المطلب الأول:تعريف التهيئة العمرانية[1]

لتمييز مفهوم التهيئة العمرانية وجب تقديم تعريف شامل وكذلك نتطرق الى تطور مفهوم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري إلماما بمفهومه

التعريف الفقهي والقانوني للتهيئة العمرانية

نتطرق في هذا المطلب إلى التعاريف الفقهية التهيئة العمرانية (أولا)، وكذلك نتناول كيف عالج المشرع الجزائري تعريف التهيئة العمرانية في الجزائر(ثانيا)

اولا :التعريف الفقهي للتهيئة العمرانية[2]

تعتبر التهيئة العمرانية على انها مجموعة القواعد التي تنظم إقامة أعمال البناء المختلفة، وتنظم إجراءات الحصول على ترخيص بإقامة هذه الأعمال، وشروطها وضوابطها، كما أنها تضع الجزاءات المختلفة عند مخالفة أحكامها سواء ما كان منها جزئيا أو مدنيا أو إداريا.

وقد تناولنا على أنها القوانين أو المخططات التي تنظم حركة البناء وفق قواعد مرسومة وعدم تركها لأهواء الأفراد ، وذلك لضمان صلاحية المباني من النواحي الفنية أو الصحية وسلامتها من الناحية الهندسية وكذا أدائها للشروط والخدمات المطلوبة منها

ثانيا :تعريف التهيئة العمرانية من الجانب القانوني[3]

تناولت تعريف مخططات التهيئة العمرانية المادة 11 من قانون 29/90 ،وذكرت أن"مخطط التهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.هو كذلك تجميع لعدة مفاهيم ذات طبيعة قانونية مثل:

1/ التهيئة:تحدد تطورا منسجما مع موضوع الإقليم مغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب خصوصيات ومكاسب كل إقليم

2 /**التعمير**:يدل على التنظيم المتعلق بالنشاط العمراني والبناء حسب القواعد التي جاء بها قانون التعمير[4]

3/ تعريف العمران: [5] إن كلمة العمران من الناحية اللغوية مشتقة من الكلمة اللاتينية هي (urbain) والتي تعني "المدينة"، حيث يهدف العمران إلى إعطاء نظام معين للمدينة، كما تعبر كلمة "العمران" عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن، ويمكن أن يختلف مفهوم الكلمة من حقبة إلى أخرى، والعمران

---

[1] أشرف توفيق شمس الدين ،**شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء** ،1991 ، د م ، ص33

[2] لقطي إسماعيل ، **دور مخطاطات التهيئة التعمير في حماية البيئة** ،(مذكرة ماستر في قانون الاداري ،جامعة المسيلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية) ،2019/2018 ص 6 ص7

[3] الجمهورية الجزائرية الدموقراطية الشعبية ،قانون التهيئة و التعمير 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الاول عام 1411 الموافق ل اول ديسمبر 1990 **الجريدة الرسمية** العدد 71 صادر في 10 نوفمبر 2004 ص 12

[4] نفس المرجع سبق ذكره ص8

[5] خلف الله بوجمعة ، **العمران والمدينة**،عين ميليلة: دار النشر،المكتبة الوطنية دار الهدى والنشر ،2005ص01

أيضا هو مقاربة استشرافية لواقع المدينة ويحاول فهم طبيعتها المعقدة بغية التحكم في نموها عن طريق أدوات وآليات معينة، ومن ضمن تعريفات العمران المختلفة نذكر منها، تعريف (F . CHOAY) "العمران في أصوله هو تلك الممارسة الاجتماعية الخاصة والتي حاولت بعد الثورة الصناعية بناء تنظيم مجالي مبني على أساس علمي ومتكيف مع المجتمع التكنولوجي والاقتصادي الجديد". أما (G , B FORD 1920) فقد عرف العمران بأنه علم وفن تصحيح الأخطاء المجالية التي ارتكبت في الماضي بواسطة تهيئات مناسبة للمجال كما أن مجال تدخل هذا الاختصاص يعني جميع المستعملين والمتدخلين في آن واحد".

كما عرف Le robert العمران بأنه " دراسة الطرق التي تسمح لتكييف[1] السكن وخاصة السكن الحضري مع متطلبات الإنسان وهو أيضا مجموعة التقنيات الهادفة إلى تطبيق هذه الطرق"، وعرف أيضا (Alfred Aghache 1920) العمران بأنه " فن يلعب للخيال والتشكيل والتنظيم دور مهم في تطبيقاته، والعمران يجب أن يترجم إلى اقتراحات الأحجام والمنظور وملاحظات المهندس والاقتصادي وعالم الاجتماع ومختص الوقاية وهو عبارة عن فلسفة اجتماعية لكون المدينة تبحث عن تحقيق إطار ملائم لإيجاد مجموعة محلية منظمة، وكل ما أبدعه علم التنظيم والرفاهية من أجل توفير مستوى جيد من الرفاهية للإنسان.

العمران لغة: [2]وتعني البنيان أي السكن، فيقال عمر الدار أي بناها وسكنها .
وقد جاء تعريف العمران في اللغة الفرنسية حيث استخدمت كلمة * Urbanisme *
أي: العلوم المتعلقة بالبناء والمدينة والقرى.
أما العمران اصطلاحا: فهي تلك المباني التي تشغل قسما من المجال الحضري وبفعلها تحدث نشاطات محددة ومنظمة لها وتشكيلها وطرق العمل بها، **وعرفها الأستاذ برزاخ بأنها:**
النسيج العمراني الذي يتمثل في دمج والتقاء ثلاث مجموعات كبرى هي شبكة الطرقات والتقسيم العقاري والبناءات. ويدخل ذلك في الجانب الحضري للمدينة
أما قانون العمران: لم يعط له تعريفا قانونيا لذلك سندرج تعريفا فقهيا لقانون العمران على أنه: مجموعة القواعد القانونية المتعلقة بعمليات التعمير ومنها القواعد المتعلقة برخصة البناء وهو مجموعة العمليات والإجراءات التقنية المتعلقة بتهيئة المدينة بمعناها الواسع وله أثاره الواضحة على حياة السكان في شتى جوانبها، ويعتبر قانون العمران مرتبطا بمختلف فروع المعرفة، إذ أنه ينطوي على أبعاد ومضامين اقتصادية واجتماعية وبيئية وصحية"
بناء على ذلك فالعمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يعبر عن ظاهرة التوسع المستمر للمدينة، ويهدف إلى إعطاء نظام معين بها وهو يختلف من فترة زمنية إلى أخرى ومن مكان لآخر، فنقول عمران قديم وعمران حديث وعمران إسلامي وعمران أوروبي وعمران آسيوي...الخ.[3]

المطلب الثاني: مراحل التطور العمراني بالجزائر

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى المراحل التي مر بها العمران في الجزائر عبر فترات تاريخية مختلف وكيف تأثر العمران في كل مرحلة مختلفة من الحكم وما هي أبرز القوانين التنظيمية التي تخص التهيئة العمرانية.

المرحلة الأولي ما قبل 1830: تعاقد الحضارات وتشكل نواة التشريع العمراني[4]

---

[1] نفس المرجع سبق ذكره ص 2
[2] عبد الحميد دليمي، **دراسة في السكن والإسكان**،الجزائر :دار النشر، مخبر الإنسان والمدينة، 2007 ، ص13 .
[3] نفس المرجع سبق ذكره ص 14
[4] هواري ساعد،**مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية حالة " الدقسي عبد السلام، سركينة وتافرنت" مدينة قسنطينة**،(بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية،جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة،2015)،ص8

ظهرت أولى نواة التشريع العمراني في فترة الحكم الروماني حيث أسس مدنا تخضع في تنظيمها وهيكلتها إلى قوانين وقواعد تخطيطية يراعى فيها كل جوانب الحياة كمدينة تيمقاد ومدينة جميلة ...، ومع دخول العرب الفاتحين الجزائر في القرن الثالث للهجرة والعثمانين من بعدهم عرفت المدن انتعاشا انعكس على الشبكة العمرانية "، حيث خلف العثمانيون ورائهم الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية والمعمارية ما يوازي في أهميته المآثر المادية والشواهد المعمارية التي مازالت شاهدة على ذلك. وعلى الرغم من عدم ارساء هذه التشريعات ضمن منظومة تشريعية عمرانية رسمية، إلا أن المحقق في محتوي المخطوطات الفنية المرتبطة بهذا المجال يكشف الطريقة العلمية السليمة لدراسة مسائل التخطيط العمراني بمختلف مستوياته ابتداء من إنشاء المدن وانتهاء بأدق مسائل التخطيط التفصيلية.

2- المرحلة الثانية من 1830 إلى 1962: تغيير نظم التعمير من الإسلامي إلى الأوروبي:

قام المستعمر بتهميش الإرث المعماري العربي الإسلامي في كثير من المدن بإدخال تغييرات في بنيتها العمرانية والمعمارية من خلال تطبيق قوانين غربية جائرة لم تأخذ بخصوصيات المجتمع الجزائري "وقد ارتبط التخطيط الحضري في هذه الفترة بما شهده العالم من انطلاقة فعلية للتعمير الحديث وفقا لإجراءات وقواعد قانونية "، حسب ما تبينه الفترات التالية

3 - فترة 1830-1924: تشكل أولى أدوات التهيئة والتعمير على المنهج الغربي :

بعد الاحتلال شرعت فرنسا في إعادة تشكيل النسيج الحضري بما يتماشى مع استراتيجياتها عن طريق تطبيق جملة من القوانين التي كانت أساسا في تغيير المجتمع. فبدأت بسياسة تكوين الاحتياطات العقارية والشروع في تطبيق سياسة التعمير والذي يطلق عليه بتعمير التصفيف والتجميل على غرار ما طبقته في فرنسا، وكانت بذلك أولى أشكال أدوات التهيئة والتعمير التي طبقت في الجزائر والتي أنتجت نسيجا عمرانيا مميزا يتكون من تحصيصات منظمة وحدائق عمومية واسعة منتشرة عبر الأحياء وطرق واسعة مهيكلة وأحياء إدارية بأكملها محاذية للنسيج القديم.

4- فترة 1924-1948: تطور النسيج العمراني وفقا لمعايير التخطيط الغربي:

استمر تطور أدوات التهيئة والتعمير في فرنسا في هذه الفترة نتيجة التغيرات التي عرفها العالم بعد الحرب العالمية الثانية، حيث ضمت هذه الأدوات أفكار التخطيط والوثائق البيانية في تطبيق الخطط العمرانية وفقا لمخططات جديدة تعتمد على تخطيط الشبكات المختلفة لا سيما شبكة الطرق والنقل بالاعتماد على معايير عمرانية دقيقة وشبكة التجهيزات (la grille des équipements) الذي بدأ العمل بها لأول مرة سنة **1948.**

5- فترة 1948-1962: استحداث أدوات التهيئة والتعمير[1]

التي باتت مرجعا للتعمير بعد الاستقلال، حيث تم في هذه المرحلة إلغاء كل مخططات التهيئة السابقة واستحداث أخرى تستجيب للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية الجديدة بسبب نزوح الأهالي من الأرياف وتركزهم على أطراف المدن في أحياء تفتقد لأدنى شروط العيش من جهة ومن جهة أخرى احتواء الثورة عن طريق مشروع قسنطينة " عام 1958 الذي ضم خطة عمل على مدى خمس سنوات (1958 1964). وقد لازم تطبيق هذا المشروع استحداث أدوات للتهيئة و التعمير تتمثل في:

المخطط التوجيهي للتعمير (PUD) :

ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب تعميرها

[1] نفس المرجع سبق ذكره ،ص9

_الضمان التحكم في توسع المدينة وتوجيه نموها الحضري على مدى 20سنة وقد ركز على مبدأ تحقيق مجال عمراني منظم ،لكن هذا المخطط لم يحقق أهدافه ولم يتمكن من التحكم في النمو العمراني وفي مراقبة التعمير الفوضوي بسبب الحرب

المخططات التفصيلية (Plan de detail):[1]

وهو وسيلة تطبيقية للإجراءات التي يشملها المخطط التوجيهي للتعمير قد تم تأسيسها على مستوى البلديات ويتمثل دورها في تنظيم القطاعات المعمورة والقابلة للتعمير مع تعيين مواقع التجهيزات ولم تحقق هذه الأداة الغاية المرجوة منها لعدم مراعاة خصوصية المجتمع الجزائرية

مخططات التعمير وأعادة التهيئة تهدف إلى استعادة مراكز المدن وتجديد الأحياء المتدهورة

برنامج التجهيزات الحضرية: وهو عبارة عن غلاف مالي مخصص لتمويل برنامج التجهيزات وتنمية القطاع الاقتصادية

برنامج مناطق التعمير والمناطق القابلة للتعمير حسب الأولوية (ZUP): وهو برنامج خاص بتعمير ضواحي المدن ومناطق توسعها استنادا على شبكة التجهيزات التي تعتمد على برمجت التجهيزات حسب الأولوية انطلاقا من وحدة الجوار (800 إلى 1200 مسكن) ثم الحي (2500 إلى 4000 مسكن) وصولا إلى

المجمعات السكنية الكبيرة (10000 مسكن) إلا أنه وبعد أربع سنوات من تطبيقها استقلت الجزائر وبقيت هذه الأدوات فعالة وكانت المرجع الأساسي في سن المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر بعد الاستقلال.

3 _ المرحلة الثالثة من 1692إلى يومنا هذا: تشكل المنظومة القانونية للتعمير

تعتبر هذه المرحلة الأساس في تشكيل المنظومة القانونية التي تضبط تهيئة وتعمير المجال الحضري، فبعد الاستقلال كان لا بد من إرساء سياسة حضرية من خلال أدوات التعمير تجسد فيها روح المسؤولية والعقلانية والرقابة المستمرة لضمان تحقيق تنمية حضرية تتماشى مع متطلبات المجتمع وما يشهده من تطور

4 - الفترة من 1962 إلى 1987: ظهور سياسة التهيئة العمرانية كقانون دون وسيلة للتطبيق.

بعد الاستقلال مباشرة ومواجهة لما خلفه الاستعمار من فراغ في جميع الميادين كان لا بد على الحكومة الجزائرية المحافظة على استمرار تطبيق بعض القوانين الفرنسية للتحكم في أمور البلاد. ولهذا أصدرت الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 1962/ 12 / 31 الذي يجيز مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية بكل مضامينها التقنية ووسائل عملها في جميع الميادين بما يتماشى مع مبادئ الدولة الجزائرية المستقلة ولذلك تم في مجال التعمير الاستمرار في العمل بالمرسوم الصادر في 1958/ 12 / 31 "مشروع قسنطينة" إلى غاية صدور الأمر 75⁄67 المؤرخ في 1975/ 09 / 26 المتعلق برخصة البناء والتجزئة وهو أول تشريع يصدر بعد الاستقلال في مجال البناء.

5- الفترة من 1988 إلى2000:[2] تشكل المنظومة القانونية للتعمير.

شهدت الجزائر في هذه المرحلة تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية عميقة. ونتيجة للظروف الأمنية التي عرفتها البلاد لم تحظى عملية التهيئة العمرانية بالأهمية اللازمة

[1] نفس المرجع السالف الذكر. ص 10
[2] نفس المرجع السالف الذكر. ص11

وأصبح قانون التهيئة العمرانية الصادر سنة 1987، والذي لم يتبع بالنصوص التطبيقية وقوانين التنظيم العقاري لا يشكل أية مرجعية في التخطيط ."فاستمر التعمير العشوائي وارتفعت درجة التهميش والفقر في الأقاليم الداخلية وحتى في المدن نفسها وتدهور مستوى المعيشة ونقصت الاستثمارات الموجهة للتنمية"، على الرغم من أن" ميدان التعمير في هذه الفترة كان ضمن الإصلاحات التي جاء بها دستور وبعد 1998 أصدرت الدولة جملة من القوانين تتعلق بالتدخل على المناطق الحساسة وتصنيفها وحماية مناطق التراث الثقافي وتنمية السياحة وإنشاء المدن الجديدة تدخل كلها ضمن الاتجاه الجديد المتمثل في سياسة التنمية المستدامة وتتمثل أهم القوانين التي صدرت في ميدان تنظيم المجال والتدخل عليه في هذه الفترة في قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المتمم والمعدل بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 متبوعا بمجموعة من المراسيم التنفيذية تحدد كيفية تجسيد هذه التهيئة وقانون 04 - 98 المؤرخ في 15 جوان 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي

6- فترة 2000 إلى يومنا هذا:[1]المنظومة القانونية في ظل السياسات الجديدة

بعد استقرار الأوضاع الاقتصادية أعادت الدولة تدخلها على المجال العمراني من خلال وضع برامج تنموية وتوسيع دائرة التخطيط وتعدد الفاعلين والمتدخلين عاملة على تدارك التأخر المسجل سابقا واستدامة النتائج المحققة من المشاريع المنجزة وتكييف أدوات التعمير مع الاتجاهات الجديدة عن طريق مراجعتها أو تحديثها

إن هذه القوانين تدل على أهمية مجال التهيئة والتعمير واحتلاله مكانة بارزة والأهمية الكبرى التي توليها الدولة لهذا المجال .ومن هذا المنطلق يتبين لنا أن قواعد التهيئة والتعمير هي قواعد آمرة جوهرية ومن النظام العام وتفرض عقوبات على مخالفتها باعتبارها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية واجتماعية واقتصادية وثقافية تعلو على المصالح الذاتية للأشخاص كما يتبين أن قوانين التهيئة و التعمير تهدف في الأخير إلى التوفيق والمعادلة بين أمرين:

أولهما[2]:التوفيق بين الحق في النشاط العمراني ابتداء من جميع عملية البناء إلى لهدم ومن ناحية ثانية المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة و التعمير.

ثانيهما :التوفيق بين آليات الرقابة الممنوحة للإدارة في مجال التهيئة والتعمير كسلطة عامة ضابطة ومدى تدخل الجهات القضائية تطبيقا للمبدأ خضوع الإدارة للقانون واحترما لمبدأ الشرعية[3].

المبحث الثاني التوسع العمراني في الجزائر

نرى انه من الضروري في مقدمة هذا المبحث عرض المفاهيم الأساسية و ضبط المصطلحات التي تشكل مفاتيح البحث بهدف إعطاء صورة تفيد وتعين القارى. وسنركز على مصطلحي التوسع العمراني او التمدد الحضري اللذين استحوذا على قدر كبير من الاهتمام في أدبيات الكثير من الدراسات و الأبحاث الجغرافية و الاقتصادية والسوسيولوجية، في أمريكا وأوروبا وحتى في العالم النامي. وقد اختلفت المفاهيم المقترحة لكل مصطلح وتعددت زوايا الدراسة والتحليل فيها، فبالإضافة الى صعوبة ضبط وتحديد تعاريف لها، فإن ثمة صعوبة أخرى تكتنف عملية قياس الظواهر المرتبطة بها، خاصة بالنسبة للعالم النامي والجزائر نظرا لنقص الدراسات المتعلقة بمؤشرات القياس التي تسمح بالتقييم والمقارنة لكل من هذه الظواهر.

---

[1] نفس المرجع سبق ذكره ص11

[2] جلول الزناتي و حمودي محمد،(**تشريع التعمير والتطوير العقاري في الجزائر ودوره في التنمية الحضرية**)،**مجلة افاق علمية** ،**المجلد:** 11 عدد 03 :المركز الجامعي تندوف،(الجزائر)2019/05/22،ص245

[3] نفس المرجع سبق ذكره،ص245

المطلب الأول تعريف التوسع العمراني[1]

تعددت المصطلحات التي تعبر على الأشكال الجديدة للتوسع العمراني، لكن لا يزال الكثير منها يكتنفها بعض الغموض، فلا توجد تعريفات محددة تضبطها ومؤشرات دقيقة تقيسها. والتوسع العمراني "Extension Urbain" أو التمدد الحضري "Etalement urbain"واحد من المصطلحات الدالة على التوجه الجديد في التحضر عالميا وبوتيرة أسرع في دول العالم النامي والجزائر في معناه العام التوسع العمراني أو التمدد الحضري هو توسع مساحة تجمع سكاني على المجاور له، ويعني كذلك التوسع الأفقي للمجال المبني للمدينة، كما عبر عنه بأنه العمران في توسع. Urbain en expansion يختلف مصطلح التمدد" étalement " عن مصطلح التوسع "extension" كون التوسع يعني عملية زيادة أبعاد المجال المبني و يعتبر بيار ميرلان "Pierre Merlin" "توسع المجال المبني هو النتيجة المنطقية لعملية التنمية العمرانية أما التمدد فهو يؤشر لتراجع درجة شغل المجال الحضري من خلال عملية الانتشار على مساحة بشكل سطحي ومن المؤشرات الدالة على التمدد ظاهرة النمو الديمغرافي الكبير الذي يكون في صالح الأطراف و الضواحي على حساب المركز. كل هذه التعاريف ركزت على الجانب النظري لظاهرة التمدد، أما كميا فالتمدد هو نمو للمساحة المبنية يفوق في وتيرته نسبة زيادة السكان مما ينعكس على الكثافة السكانية بحيث أنها تقل بشكل حلقي كلما ابتعدنا عن مركز المدينة .[2]

المطلب الثاني أسباب التوسع العمراني:[3]

يختلف الباحثين في تحديد أسباب التوسع العمراني، غير أن أغلبهم يجمع على نقاط رئيسية كما ذهب إليه. Parfait " حيث يقر بأن النمو أو التطور العمراني يرتبط مباشرة بأسباب رئيسية ألا وهي:

- الزيادة الديموغرافية (تجاوز معدل الولادات بالتنسية لمعدل الوفيات)
- انتقال سكان الأرياف نحو المدن
- وأخيرا تحول و انتقال المدن الصغيرة نحو تجمعات هامة.

أما "Pierre Merlin" فقد تعدى الطرح السالف و لكن بصورة مكملة غير مناقضة له، مبرزا أسباب النمو الحضري في تقطتين ، فبالإضافة للزيادة الديموغرافية الواردة في الطرح سالف الذكر يضيف سببا أخرا ناتجا عن هذه الزيادة يتمثل في زيادة استهلاك المجال الحضري ويعتقد من الوهلة الأولى أن زيادة استهلك المجال يتناسب طردا بالزيادة الديموغرافية، لكن المسألة تتعدى أن تكون عبارة عن علاقة رياضية بهذه البساطة إذ توجد عوامل أخرى تدخل و تتحكم في استها المجال. ومن اهمها :

- مظاهر الهجرة سواء داخلية كانت أو خارجية، ظاهرة النزوح الريفي التي تتعلق بحركة تنقل كثيفة لسكان الأرياف نحو المراكز الحضرية بفعل قوتين متوازيين ناجمين عن التباين في المستوى المعيشي بين الوسطين ألا و هما قوة جذب التي تمارسها مغريات الحياة الحضرية، وقوة الطرد لتدني ظروف المعيشة بالريف مقارنة إذا كانت الظاهرة في البلدان الأوروبية الصناعية ناجمة عن إرادة سياسية و بالتالي هناك إمكانية للتحكم فيها، خاصة لتوفير مناصب العمل اللازمة، فإن الظاهرة ببلدان العالم الثالث أخذت أشكالا أخرى فقدت مست بالدرجة الأولى العواصم و المدن الكبرى، بسبب عدم قدرة استجابة باقي المدن للطلب المتزايد لمناصب العمل من جهة و الفروق المسجلة بين المدن الناجمة أساسا عن التباين في فرص التنمية بينها من جهة أخرى هذا ما أدى إلى ظهور نمط أخر للهجرة وهو ما يعرف بالهجرة بين المدن أو بين الأوساط الحضرية

---

[1] http://univ-biskra.dz/enseignant/medouki/2%20%20La%20planification%20urbaine.pdf

تم اطلاعه على صفحة الواب 10 /2021/03

[2] نفس المرجع سبق ذكره

[3] نفس المرجع سبق ذكره

أخيرا نقول إن الزيادة الديموغرافية الحضرية هي إجمالى الزيادة الطبيعية [1]وتدفق المهاجرين المعبر عنه بحركة الهجرة، هذا ما يثبت صحة الفرضية السابقة، إذ بالرغم من الزيادة الطبيعية الهامة المسجلة بالوسط الريفي مقارنة بتلك المسجلة بالمدن، فإن الزيادة الديموغرافية الحضرية أهم من مثيلتها الريفية بسبب حركة الهجرة، وبتعبير آخر أن جزء من الزيادة الطبيعية الريفية يحسب لصالح الزيادة الديموغرافية الحضرية.

المبحث الثالث: هيئات الضبط العمراني

لقد وظفت الجزائر العديد من الآليات من أجل مواجهة مشكلات التدهور العمراني وأنشأت العديد من المراكز والهيئات المتخصصة وذلك عن طريق وضع سياسة خاصة بالتعمير في اطار التنمية المستدامة، حيث تم انشاء على مستوى مصالح الحكومة، وزارة من مهامها الأساسية تنفيد السياسة الخاصة بالتعمير و المحافظة على النمط المعماري تتكون من عدة مصالح و هيئات تنفيد مختصة في هذا المجال. وتتمثل هذه المؤسسات في:

المطلب الاول وزارة السكن و العمران[2]

أنشأت منذ الاستقلال سنة 1962، وهي تتكون من عدة مديريات مركزية مهمتها اعداد و متابعة تنفيذ الاستراتيجية الوطنية في مجال تنفيذ السياسة الخاصة بالتعمير و البناء في مختلف القطاعات .

1-مديرية التعمير والبناء DUC : وتتمثل مهامها في :[3]

-تنفيذ السياسة الخاصة بالتعمير و البناء على المستوى المحلي.
-السهر على توفير و تنفيذ وسائل التعمير بالتنسيق مع الجماعات المحلية.
- السهر على تنفيذ إجراءات شرطة العمران وعلى احترام النوعية الهندسية للبناء و حماية المواقع المصنفة تاريخيا، ثقافيا و طبيعيا و ذلك في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما.
- الشروع في كل الأعمال الرامية إلى تحسين الإطار المبني وتطوير السكن طبقا للمتطلبات الاجتماعية و الجغرافية و الجوية و التهيئة العمرانية.
- ضمان جمع و استغلال كل المعطيات المتعلقة بالدراسات، الإنجاز و اقتصاد البناء.[4]
- السهر على التحكم في التكنولوجيات و تكاليف البناء، تبعا للظروف المحلية.
- السهر على توفير، دراسة و تنفيذ أدوات التعمير و ذلك بالتنسيق مع الجماعات المحلية.
- إعطاء آراء تقنية من أجل إصدار مختلف الرخص العمرانية و ضمان مراقبتها
- متابعة دراسات التهيئة و العمران الرامية إلى التحكم في تطور التراب البلدي و ذلك بالتنسيق مع الهياكل المعنية.
- دعم و متابعة عمليات التجديد العمراني و التهيئة العقارية.
- الشروع في جرد العناصر الهامة المكونة للهندسات المحلية من أجل المحافظة عليها وإدماجها.
- ترقية عمليات إدماج الأنسجة العشوائية المجمعات الكبرى المتعلقة بالتعمير و الهندسة المعمارية.

2. مديرية السكن و التجهيزات العمومية (DLEP): تتكفل هذة المديرية بمايلي:[1]

---

[1] نفس المرجع السالف الذكر.

[2] قبايلية عبد الوهاب و شراطية مراد، **دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر،**(مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون،جامعة 80 ماي 5491 قالمة،2016)،ص 14

[3] الجمورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم ،188/90 المؤرخ في 23/ يونيو/1990، يحدد هياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات **جريدة رسمية** 188/90 المؤرخ في 23/ يونيو/1990سنة 1990، عدد 26، ص ة(736 –734)

[4] نفس المرجع السبق ذكره ص 737

- انطلاقا من تقييم دوري، اقتراح عناصر سياسة سكنية ملائمة لظروف وخصوصيات الولاية، لا سيما، فيما يخص النمطية.
- توفير شروط تنشيط إنجاز عمليات السكن الاجتماعي وتشجيع الاستثمارات الخاصة في ميدان الترقية العقارية وذلك بالتنسيق مع الهياكل المعنية والجماعات المحلية.[2]
-المبادرة بدراسة المعايير في ميدان السكن الريفي والسكن التطوري الملائمين للخصوصيات المحلية، وتشجيع المبادرات في ميدان البناء الذاتي عن طريق تأطير دائم وتكوين مختلف الملفات التنظيمية اللازمة للإطلاع في الدراسات والأشغال وكذا إصدار رخص البناء وضمان تسيير العمليات والتجهيزات العمومية في إطار السلطة والاعتمادات الممنوحة له.
-ضمان المتابعة، جمع واستغلال عمليات دراسة وإنجاز التجهيزات العمومية وكذا الاقتصاد في البناء.
-السهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية في ميدان المحاسبة العمومية، السوق والاستشارة الفنية.

3. مديرية التخطيط و التعاون: وتتمثل مهامها الأساسية في:

- تساهم في إعداد عناصر السياسة الوطنية في ميادين العمران والبناء .
- تشارك في أعمال التخطيط مع السلطات المعنية.
- تحدد إستراتيجيات تطوير السكن بالتنسيق مع الهياكل المعنية .
- تشارك في تحديد البرامج السكنية الملائمة للظروف الإقتصادية والإجتماعية للأسر .
- تشارك وتساهم في كل المفاوضات الدولية، ثنائية ومتعددة الأطراف، المرتبطة بنشاطات قطاع السكن لا سيما في ميدان التعاون والتمويل الخارجي .
- تبادر بوضع نظام معلومات متعلق بنشاطات القطاع، تحدد أهدافه والإستراتيجيات وتنظم وتحدد الوسائل البشرية، المادية والمالية، وذلك بالتوافق مع النظام الإعلامي الوطني
- تتابع وتقيم نشاط وقدرات الدراسة والإنجاز العمومية والخاصة في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها.

من جهة أخرى، ومن أجل التكفل بمهام المحافظة على العمران على المستوى المحلي، تم انشاء عدة مصالح مركزية وجهوية ومحلية تتمثل في :

*الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطوير (AADL)
*دواوين الترقية و التسيير العقاري (OPGI)
*المركز الوطني للبحث المطبق في الهندسة الواقية من زلازل (CGS)

الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويرد (aadl)[3]

تستهدف الوكالة ما يلي :

. ترقية و تنمية السوق العقارية.
. تأطير و دفع و تنشيط الأعمال التالية:
. امتصاص السكن غير الصحي.
. تجديد و ترميم الأنسجة العمرانية القديمة.
. الترميم الحضري.
. انشاء مدن جديدة.
. اعداد و نشر طرق بناء مجددة من خلال برنامج عمله و ذلك بغية تطويرها.[4]

---

[1] الجمهورية الجزائرية الدموقراطية الشعبية، مرسوم تنفيذي 13/13 الذي يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن المؤرخ في 15/يناير/2013 ، **الجريد الرسمية** العدد 03 الصادرة في 16/يناير/2013 ص26

[2] نفس المرجع سبق ذكره ص 27

[3] قبايلية عبد الوهاب و شراطية مراد، المرجع سابق ذكره ص 21

[4] نفس المرجع سبق ذكره ص (22 23)

وتجدر الإشارة إلى أنه تم استحداث وزارة جديدة متمثلة في وزارة التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية وتتكون من عدة مديريات مركزية منها **المديرية العامة لتهيئة الإقليم وجاذبيته** .

المطلب الثاني: الجماعات المحلية والضبط العمراني [1]

للجماعات المحلية دورا فعالا وبارزا في حماية نسيج العمراني لذلك قام المشرع الجزائري الاعتراف لها بمجموعة من الآليات القانونية التي تمكنها من تأدية دورها على أحسن وجه وتتمثل هذه الآليات القانونية في التخطيط الذي يهدف إلى تفادي أضرار قد تحدث للبيئة وكذلك الترخيص الذي يعتبر وسيلة لمعرفة مدى تأثير النشاط المراد إنجازه على العمران ويتجلى اهتمام الجماعات المحلية في حماية العمرانية في تدخل كل من الولاية (الفرع الأول) والبلدية (الفرع الثاني).

الفرع الأول الولاية

صدر أول ميثاق ينظم الولاية في الجزائر في 23 مارس 1963 الذي لم يشير إلى قضايا البيئة بقدر ما كان مهتما كل الاهتمام بدور الولاية في دفع العجلة الاقتصادية ثم تم صدور قانون الولاية 1990 ثم جاء بعده القانون الجديد رقم 12-07[2] أين منح هذا الأخير صلاحيات واسعة للوالي في مجال التعمير وكذا مجال حماية التهيئة العرانيبة منه لابد من تبيان دور الوالي في ضبط العمراني (أولا) دور المجلس الشعبي الولائي (ثانيا) و كذا مصالح التابعة للدولة على مستوى الولاية (ثالث).

أولا: دور الوالي

تعتبر عملية البناء من أهم عمليات النشاط العمراني كونها تؤدي إلى إحداث تغيرات كبيرة في المجال العمراني والمحيط الذي ستقام في إطاره ومن خلال المواد القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يتضح أن هناك علاقة وثيقة ومتينة بين حماية البيئة ورخصة البناء التي تعتبر من أبرز التراخيص التي تمثل الرقابة السابقة على المحيط البيئي والوسط الطبيعي .

تتمثل صلاحيات الوالي في هذا المجال أنه هو صاحب الاختصاص بتسليم رخصة البناء المتعلقة بالبنايات والمنشآت المنجزة لصالح الدولة والولاية ومصالحها ، منشآت إنتاج ونقل وتخزين الطاقة وكذا المواد الإستراتيجية البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد من 44 إلى 49 من القانون رقم 90-29 [3]المتعلق بالتهيئة والتعمير .

كما اشترط القانون رقم 90-29 موافقة الوالي حتى يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي من أن يمنح رخصة البناء أو رخصة التجزئة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي مصادق عليه، كما يمكن للوالي القيام في كل وقت بزيارة البنايات الجاري تشييدها والقيام بجمع التحقيقات التي يراها ضرورية، ويطلب إبلاغه في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء .

وفقا للمادة 75 من نفس القانون فإنه في بعض الحالات يقوم الوالي بتسليم شهادة المطابقة لإثبات مطابقة أشغال البناء مع رخصة البناء، كما منحت للوالي اختصاص وصلاحية تتمثل بتحديد مخطط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وهذا في حالة إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يضم مجموعة من البلديات.

---

[1] قنانة سيلية و جودي لويزة ،**قانون التعمير :قانون البيئة** ،(مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر فيحقوق،جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية) 2018 ص 56

[2] الجمهورية الجزائرية الدموقراطية الشعبية، قانون 07/12 يتعلق بالولاية ،**الجريد الرسمية** ، المؤرخ في 28 ربيع الاول عام 1433/الموافق ل 21 فبراير سنة 2012 ص 9

[3] قانون 29/90 المرجع السابق ذكره

وفقا للمادة 27 من القانون رقم 90-29 فإن الوالي هو من يقوم بالمصادقة على مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتلك الولاية بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.[1]

ثانيا: دور المجلس الشعبي الولائي[2]

يمثل المجلس الشعبي الولائي جهاز المداولة في الولاية ويعتبر صورة من الصور اللامركزية الإدارية، إلى جانب اختصاصه العام جاءت العديد من النصوص القانونية المؤكدة لدوره الجوهرية في الضبط العمراني، هذا ما أكدته المادة 77 من القانون رقم 12-07 يتعلق بالولاية للمجلس الشعبي الولائي دورا فعالا في مجال حماية وتوسيع الأراضي الفلاحية والتهيئة والتجهيز الريفي

ثالثا: دور المصالح التابعة للدولة على مستوى الولائي

وهناك مجموعة من المصالح والهيئات التابعة للدولة على مستوى الولائي في مجال التعمير المصالح التابعة لوزارة السكن والعمران,و المدينة، المفتشية البيئة الولائية مديرية السياحة والثقافة.

الفرع الثاني دور البلدية في مجال الضبط العمراني[3]

إن التدهور الملحوظ للحالة العمرانية لمختلف المدن الجزائرية يبين الخلل الموجود في أداء البلديات المهام الموكلة لها لذلك قام المشرع الجزائري بتزويدها بصلاحيات واسعة في مجال التهيئة والتعمير من خلال سنة للقوانين والتنظيمات، بهدف تمكينها من المشاركة الفعالة في تطبيق إستراتجيات التهيئة العمرانية، أين قام المشرع الجزائري بتعديل قانون البلدية

تظهر أهمية البلدية في الدور المسند لها من قبل الدولة في مجال التعمير، من خلالا لأدوات والرخص العمرانية حيث يتم إعدادها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي (أولا) ومنح سلطة المصادقة لأعضاء المجلس الشعبي البلدي ككل (ثانيا)

أولا : دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الضبط العمراني

يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يتعلق بحماية البيئة في مجال التهيئة والتعمير بصلاحيات واسعة، حيث نص في القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية على أنه يتوجب موافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي على إنشاء أي مشروع يحتمل الإضرار بالبيئة والصحة العمومية على الإقليم البلدي، كما يتمتع كذلك بصلاحيات جوهرية في مجال التهيئة والتعمير حيث ألزم المشرع الجزائري كل بلدية عند القيام بإعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أن يكون تحت مسؤولية رئيس البلدية يشكل أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، وهذا ما أكدته المادة 24 من القانون رقم 90-29.

إن إعداد مخطط التوجيهي يكون بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما بالنسبة الإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي فإنها تخضع لنفس إجراءات التي تطبق على إعداد المخطط التوجيهي أي يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته

كما يتدخل كذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال منحه للرخص العمرانية والمتمثلة في رخصة البناء، التجزئة ويلتزم بتسليط سلطته الرقابية وجوبا على البنايات الجاري تشييدها أو إجراء تحقيقات مدى مطابقتها للقواعد العامة للتهيئة والتعمير وهذا من خلال صلاحيات أسندت له بموجب القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، كما يتمتع كذلك بصفة الضابط العمومي و تحريك الدعوى العمومية عندما يكون البناء بالسقوط حفاظا على الصحة العامة.

ثانيا :اختصاصات المجلس الشعبي البلدي في الضبط العمراني[4]

---

[1] قنانة سيلية و جودي لويزة ،نفس المرجع سابق ذكره ص 57

[2] قانون 07/12 متعلق الولاية ص 10

[3] قنانة سيلية و جودي لويزة ،نفس المرجع سابق ذكره ص 59

[4] نفس المرجع سبق ذكره ص 60

للمجلس الشعبي البلدي صلاحيات هامة في مجال حماية البيئة العمرانية المتمثلة في السهر على المراقبة الدائمة لمدى مطابقة البنايات للشروط القانونية والتنظيمات المعمول بها هذا من خلال الاشتراط المسبق لموافقة المجلس الشعبي البلدي على إنشاء أي مشروع على تراب البلدية الذي من شأنه أن يتضمن مخاطر تهدد البيئة من خلال المادة 14 امن القانون رقم 11-10 والمادة 25 من القانون رقم 90-29 يستخلص أن المشرع الجزائري قد منح صراحة للمجلس الشعبي البلدي صلاحية المصادقة على أدوات التعمير المتمثلة في المخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي كما تم منحه صلاحية الموافقة على كل مشروع يحتمل الإضرار بالعمران والصحة العمومية.

المطلب الثالث فرقة شرطة العمران وحماية البيئة

لقد مست مشكلة البطالة والفقر العديد من جوانب الحياة في بداية الثمانينات حيث عرفت بلادنا مشاكل بيئية عديدة، تمثلت خاصة في البناءات الفوضوية التي ظهرت على مستوى المدن الكبرى و تفاقم البيوت القصديرية و المساس الصارخ بالأراضي الزراعية وتحويلها الى مسطحات من الاسمنت المسلح ومشاكل انتشار الأوساخ والقمامات وصب المياه القدرة ومختلف النفايات دون ضبط أو تحكم، وكذا التلوث بمختلف أشكاله الجوي والترابي والمائي، كل ذلك أدى إلى ضرورة التفكير في وضع آليات للحد من هذه الظواهر المهددة لصحة الأحياء، وفي هذا الإطار تم استحداث فرقة نشطة على مستوى المديرية العامة للأمن الوطني للتكفل بهذه المهام.

تعريف شرطة العمران حسب مديرية الامن الوطني[1]

تعد شرطة العمران الفرع المسؤول عن حماية البيئة ومراقبة مدى ملائمة البناءات والهياكل العمرانية للشروط البيئية المنصوص عليها قانونا، وهي فرع من فروع الشرطة الإدارية تأسست في الأمن الوطني بعد صدور القانون 02/82 المؤرخ في 1982 /06/02 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة المعدل بالقانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير, لقد تم التأسيس الفعلي لشرطة العمران وحماية البيئة بقرار صادر من المديرية العامة للأمن الوطني تحت رقم 5078/او/اع مؤرخ في 09 ماي 1983 والذي كان ينص على استحداث فرق للعمران وحماية البيئة على مستوى مدينة الجزائر العاصمة، وفي مرحلة ثانية على مستوى ولايات سطيف، بجاية، البليدة، بومرداس، تيبازة النعامة، البويرة، عنابة، وهران، بشار، عين الدفلى، تبسة، بسكرة، معسكر ، برج بوعريريج قسنطينة"، وقد انطلقت هذه الوحدات في نشاطها الفعلي بدأت السنة 1983 وأحدثت حركية و ديناميكية لا سيما في مجال محاربة المظاهر المخلة بسلامة المحيط، إلا أن نشاطات هذه الوحدات تم تجميدها في سنة 1991 بقرار صادر عن مديرية الأمن العمومي تحت رقم 4135/او اع مؤرخ في 1991//07/21 وذلك بسبب تردي الوضع الأمني و ظهور أولويات اخرى ألا و هي مكافحة الأنشطة الإرهابية، و بالتالي تم دمج عناصر هذه الوحدات مع زملائهم في الوحدات الأخرى، و أسندت حينها مهام هذه الوحدات لعناصر مصلحة الأمن العمومي و تمثلت خصوصا في تقديم يد المساعدة الى مصالح البلدية و الدائرة خاصة في الميادين المتعلقة بالعمران.

أن غياب شرطة العمران ترك المجال فسيحا لظهور اختلالات كبيرة خاصة في الأوساط الحضرية، وانعكس سلبا على عدم متابعة المخالفين لقواعد البيئة و العمران، و اصبح من الحتمي بعث نشاطها من جديد، ففي هذا الاطار قامت مصالح الأمن الوطني مع تلاشي خطر الارهاب بإعداد مخطط واسع بغية اعادة تنشيط هذه الوحدات، وقد تم ذلك فعلا بعد اصدار السيد وزير الداخلية التعليمات تخص التكفل الفعلي و الفعال بالمخالفات المتعلقة بالتعمير و البناء و البيئة و ذلك بإنشاء أول فصيلة سنة 1997 في العاصمة وتوسيعها عام 1999 على كافة الدوائر التابعة لها حيث تم تنظيم دورات تدريبية لفائدة هؤلاء العناصر من طرف مختصين مؤهلين، نتج عنها تسجيل نتائج مرضية من خلال تواجدها في الميدان

[1] قابايلية عبد الوهاب وشراطية مراد ، ،المرجع سابق ذكره ص 2

ووضع حد لمختلف اشكال المخالفات, وبداية من شهر افريل 2000 تم اعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى أهم المدن الكبرى (وهران، قسنطينة، و عنابة) وانتهى هذا المخطط بتعميم هذه الفرق في 14 اوت 2000 على مستوى كامل ولايات القطر الوطني. [1]

تعريف شرطة العمران حسب قانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المطبقة له:

لقد وفرت شرطة العمران العديد من الآليات الكفيلة بمراقبة جودة عمليات البناء وعدم إخلالها بالنطاق البيئي العام، حيث تم تحديد الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير , ومعاينتها اثباتها لموجب محاضر تحرر طبقا للقانون حيث تم تحديدهم بدقة في المرسوم التنفيدي رقم: 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات.[2]

[1] نفس المرجع سبق ذكره ص 3

[2] الجمهورية الجزائرية الدموقراطية الشعبية، المرسوم التنفيدي رقم:55/06 ، الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات،**الجريد الرسمية** المؤرخ في 30 جانفي 2006 الموافق ل 30 ذو الحجة عام 1426، العدد (06 ص 04)

خلاصة واستنتاجات

من خلال هذا الفصل تطرقنا فيه لموضوع التوسع والتشكل العمراني وأسبابه وعرجنا من خلاله الى المراحل التاريخية للعمران البشري وما شهده من تغيرات عبر المسار الزمني للوجود الإنساني ، من نشأة ما يعرف بالمدينة التي عملت على استقطاب السكان لضمان استمرارها ، من خلال امتدادها على مجالات شاسعة بأجزاء منشطرة ، باقتران زيادة سكان المدن بزيادة في استهلاك العقار الحضري بالنسبة للساكن المعبر عنه بالتوسع العمراني

كما أن العامل الاقتصادي والاجتماعي له تأثير في استهلاك المجال من خلال تحسين المستوى المعيشي للسكان ، ليبدأ العمران في التشكل والتكيف على حساب البيئة الاجتماعية السائدة في المدينة وبالتالي تشكل معه ازمات ومشاكل في التهيئة العمرانية مع جعل من الضروري استحداث متخصصة في الضبط العمراني من ابرزها فرقة شرطة العمران وحماية االبيئة.

الفصل الثاني

مهام شرطة العمران في الضبط العمراني

تمهيد:

يعتبر مجال العمران مهما في عمل شرطة العمران وحماية البيئة باعتباره من النقاط الأساسية في عملها والتي وجدت من أجله، وقد رسم القانون الشروط و الاجراءات الواجب إتباعها في ذلك.

و لدراسة موضوع هذا الفصل تطرقنا في:

الفصل الثاني مهام شرطة العمران في الضبط العمراني

المبحث الاول :نطاق اختصاص شرطة العمران

إن الحفاظ على النظام البيئي والعمراني يتطلب مراقبة مستمرة خاصة أن التشييد يتم بصورة غير قانونية و هامجية، وبدون رخص، ولمحاولة إصلاح وتسوية الوضعية وحماية الطبيعة العمرانية ومن أجل خدمة وتوفير الراحة للسكان لغاية الوصول إلى تناسق واستغلال المجال العمراني بجميع مكوناته، تم استحداث جهاز شرطة العمران، ومن هنا قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، المطلب الأول تحت عنوان: **التعريف بمهام شرطة العمران،** وتناولنا في **المطلب الثاني: تصنيفات شرطة العمران.**

المطلب الأول: تعريف بمهام شرطة العمران

لفرقة شرطة العمران مهام كبرى في عدة مجالات ولقيام بها يستوجب اتخاذ مجموعة من الإجراءات.

أولا: مهام شرطة العمران

تتمثل مهام شرطة العمران في السهر على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران بالتنسيق مع المصالح التقنية والعمرانية للبلديات والدوائر تحت طائلة القانون واللوائح التنظيمية وتتلخص فيما يلي[1]

أ- في مجال التخطيط[2]

- القيام بمراقبة جميع التغيرات التي تقع في النسيج العمراني بالأخص البنايات التي تجري تشييدها.[3]
- مراقبة عملية الحفر والهدم و الأعمال التي تسيء إلى الصحة والسكن أو تؤثر سلبا على نظافة المحيط.
- إجراء التحقيقات ومراقبة المستندات الإدارية والتأكد ميدانيا من الأشغال الجارية ومدى تطابقها تقنيا مع المواصفات وشروط الترخيص.

- إيقاف الأشغال الغير شرعية أي غير المرخص بها إداريا مع استعمال القوة العمومية إذا تطلب الأمر ذلك مع إحالة المنتهكين لقوانين العمران على العدالة.
- ضبط التوسيع العمراني المنظم بالمواصفات والمقاييس المرخص بها من طرف إدارة البلدية المحلية.
- محاربة التوسع العمراني غير القانوني كيف ما كان نوعه.
- الحرص على ذبح الحيوانات في الأماكن المخصصة (المسالخ) تحت إشراف طبيب بيطري.
- وهذا بالتنسيق مع مصالح البلدية.
- السهر على التنظيمات المتعلقة بالمساحات الخضراء.
- منع وردع بيع المياه بواسطة الصهاريج الغير معالجة.
- منع بيع اللحوم غير المحفوظة في المبردات والمعرضة لأشعة الشمس والغبار على مستوى الأسواق.

---

[1] ب . زبير ، ملازم، أول للشرطة نائب رئيس فرقة الشرطة و العمران و حماية البيئة ،ورقلة ،2021/03/15، 10:00

[2] إيمان مكموش وسارة لكحل، **دور شرطة العمران الجزائرية في المحافظة على حماية البيئة**(مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، جامعة 8 ماي1945 قالمة) سنة 2019 ص 27

[3] المرجع سبق ذكره ص 28

- مراقبة بيع السمك والمنتجات البحرية في الأماكن المخصصة ومنع الباعة المتجولين على مستوى الأحياء.
- التركيز على مراقبة وتفتيش بيع المنتجات ذات المصادر الحيوانية مثل البيض، الزبدة، الحليب، مشتقات الحليب اللحوم المرحية والتأشير....الخ.
- منع بيع الخبز على حافة الطرق العمودية والأرصفة.
- مراقبة المطاعم بمختلف أنواعها وحتى المتنقلة منها.
- محاربة كل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على البيئة والنظافة والصحة العمومية.

ثانيا: الإجراءات الواجب اتخاذها

لفرقة شرطة العمران عدة إجراءات للقيام بمهامها وهي:

أ- إجراءات وقائية:[1]

- تنظيم حمالات التوعية والإعلام اتجاه المواطنين.
- احتلال الميدان بدوريات المراقبة.
- استقبال المواطن والسماع إليه واعطائه إجابة مرضية أو توجيهه توجيها سليما.
- التكفل بشكاوي المواطنين واعطائها الردود اللازمة.
- التمتع بمظهر شخصي حسن خاصة أصحاب الزي الرسمي. (أن يكون الشرطي نموذجا نظيفا يقتدي)
- معالجة شكوى الجمهور في أقرب الآجال.

- الاهتمام بنظافة وجمال مكاتب المصلحة اقتداء بالمثل القائل :
لا تنهي عن خلق وتأتي مثله عار عليك إذا فعلت عظيم

ب- اجراءات جبرية:

انذار المخالفين وأمرهم بتوقيف الأشغال إخطار السلطات المحلية قصد أخذ الإجراءات اللازمة.

- مساعدة المصالح التقنية عند قيامهم بعمليات الهدم.
- المعاينة الميدانية للمخالفات.
- تحرير محاضر للمخالفات بعد المعاينة الميدانية والأمر بإجراء المطابقة أوتوقيف الأشغال.
- فرض رخص البناء لكل أشكال البناءات.
- السهر على احترام الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية.
- السهر على المحافظة على جمال المدن والتجمعات والأحياء.
- محاربة كل أشكال البناءات الفوضوية والإحتلال اللاشرعي للأراضي أو الهيئة، أو التحويل العقار للاستعمال السكني أو التجاري خاصة الطرق العمومية والأرصفة.[2]
- إخطار السلطات القضائية بتلك الجرائم.
- إخطار السلطات الإدارية في حالة عدم إجراء المطابقة.
- مد يد المساعدة لتنفيذ قرارات السلطة الإدارية وهذا بناءا على تسخيرة محررة من طرف السلطات المحلية المؤهلة قانونا في هذا الميدان كالوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي، في عمليات الهدم في حالة إنتهاك الأمر بالوقف الأشغال أو الإجراءات الإدارية التي تتخذ بعد النطق بالحكم من طرف السلطات القضائية التي أخطرت من رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة عدم إجراء المطابقة (والتي تأمر بالمطابقة لرخصة البناء أي لهدم أو إعادة الأراضي إلى حالتها الأولى).
- تشرف على ضمان تنفيذ قرارات الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي، رئيس الدائرة، والمحكمة الصادرة بشأن المخالفات الخاصة بالبيئة والعمران وهذا إلى جانب

[1] المرجع سبق ذكره ص 30
[2] ملازم اول للشرطة ، المرجع سبق ذكره

عملها الوقائي المبني على أساس المبادرة في معاينة المخالفات وإحصائها وإعداد محاضر خاصة بها ترسل إلى السلطات المعنية.

- إجراء تحقيقات بخصوص شكاوي المواطنين المقدمة لدى مصالح شرطة العمران وكذا تبليغات المواطنين بخصوص ملاحظاتهم لمختلف المخالفات التي تمس العمران والبيئة.

- الاستعانة بالمختصين في الأمور التقنية .[1]

ملاحظة: في كل الحالات السابقة، وبعد تحرير محاضرالسماع ، يأمر عون شرطة العمران وحماية البيئة الأشخاص المخالفين لقانون التعمير بمراعاة أولا مطابقة البناية وثانيا الأمر بتوقيف الأشغال.

المطلب الثاني تصنيفات شرطة العمران

لقد حددت المادة 08 من القانون 04/05 المعدل والمتمم لقانون29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي أدرجت المادة 76 مكرر التي تنص على أن الأعوان المؤهلين لممارسة شرطة العمران هم:

- ضباط أعوان الشرطة القضائية.
- مفتشي التعمير .
- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.
- موظفو إدارة التعمير والهندسة المعمارية.[2]

كما تم تحديد الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير، ومعاينتها وإثباتها بموجب محاضر تحرر طبقا للقانون حيث تم تحديدهم بدقة في المرسوم التنفيذي رقم: 55/06 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات، وجاءت المادة 02 منه بتفصيل أكثر(يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط أعوان الشرطة القضائية)

- بالنسبة للأعوان المحددين طبقا لقوانين خاصة ببعض الأجزاء من[3] التراب الوطني: نصت بعض القوانين على مجموعة من الأعوان المختصين والمؤهلين قانونا في مجال التعمير من خلال:

أ-حددتهم المادة 37 من القانون 02-02:

- ضباط الشرطة القضائية و أعوانها
- أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية
- مفتشو البيئة

- بالنسبة للمخالفات المرتكبة بمناسبة إنجاز المشاريع الفندقية: نصت المادة 69 من القانون رقم 99-01 على أعوان أخرين يكون لهم الاختصاص واثبات مخالفات التعمير المرتكبة بمناسبة إنجاز المشاريع الفندقية وقد حدتهم في:[4]

- مفتشو السياحة.
- أعوان المراقبة الاقتصادية.
- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

---

[1] نفس المرجع سبق ذكره

[2] الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية ،القانون 04/05 المعدل والمتمم لقانون29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي أدرجت المادة 76 مكررالمؤرخ في 14/اوت 2004 التي تنص على أن الأعوان المؤهلين لممارسة شرطة العمران، **الجريدة الرسمية** ،العدد51، صادرة سنة 15/اوت 2004 ، ص 05

[3] المادة 37 من قانون 02/02، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، مؤرخ في 22 ذي القعدة 1422الموافق ل 05 فبراير2002 م،الجريدة الرسمية العدد 10 ص3 .

[4] قبايلية عبد الوهاب وشرايطية مراد ، المرجع السابق ذكره ص26

- في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى : نصت المادة 69 من القانون 04/20 (**علاوة على ضباط الشرطة القضائية وأعوانها، يؤهل للقيام بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه، الأشخاص وأجهزة الرقابة المؤهلة بموجب القانون ضمن الشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاعات والنشاطات المعنية.**) وعليه معاينة مخالفات التهيئة والتعمير داخل المناطق المعرضة للأخطار الكبرى مخولة للأشخاص المحددين بقانون التهيئة و التعمير والتنظيمات المطبقة له.

- في المناطق ذات الميزة الطبيعية والبيئية[1]: نصت المادة 111 من القانون رقم 10-03 إضافة إلى ضباط الشرطة القضائية العاملين في إطار أحكام قانون الإجراءات الجزائية وكذا سلطات المراقبة في إطار الصلاحيات المخولة لهم بموجب التشريع المعمول به، يؤهل للقيام بالبحث وبمعاينة مخالفة أحكام هذا القانون:

- الموظفون والأعوان المذكورين في المادة 21 وما يليها من قانون الإجراءات الجزائية.
- مفتشو البيئة.
- موظفو الأسلاك التقنية للإدارة المكلفة بالبيئة.
- ضباط وأعوان الشؤون البحرية.
- ضباط الموانئ.
- أعوان المصلحة الوطنية لحراسة الشواطئ.
- قادة سفن البحرية الوطنية.
- مهندسو مصلحة الإشارة البحرية.
- قادة سفن علم البحار التابعة للدولة.

- الأعوان التقنيون لمعهد البحث العلمي والتقني وعلوم البحار
- أعوان الجمارك. [2]

6- في المناطق الغابية.[3]

نصت المادة 62 من القانون رقم 84-12 (**يتولى الضبط الغابي ضباط وأعوان الشرطة القضائية وكذا الهيئة التقنية الغابية المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية.**) وقد عدل وتمم هذا القانون بموجب القانون 20/91 الذي [4]نصت المادة 62 مكرر منه (**يتمتع كذلك بصفة ضابط شرطة قضائية الضباط المرسمين التابعين للسلك النوعي لإدارة الغابات والمعينون بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل والوزير المكلف بالغابات).**

كما أضافت المادة 62 مكررا بأنه (**يعد من أعوان الضبط القضائي الضباط وضباط الصف التابعون للسلك النوعي الإدارة الغابات الذين لم تشملهم أحكام المادة 62 مكرر .)**[5]

" وهذا ما يشير الى ان عناصر الشرطة العمران هم الذين يقومون بالضبط ومراقبة في المناطق الغابية ".

---

[1] قانون رقم 10/03 يتعلق بحماية البيئة و التنمية المستدمة المؤرخ في 19 يوليو 2003 ،**الجريدة الرسمية** ،العدد الصادرة في 20/ يوليو 2003 ص(43 22)

[2] المرجع سبق ذكره ص 22

[3] الجمهورية الجزائرية الدمقراطية الشعبية ، قانون 12/84 يتضمن نظام العام للغابات ، المؤرخ في 23 يونيو 1984 ، **الجريدة الرسمية** ، العدد 26 الصادرة في 26/يونيو 1984 ص 265

[4] الجمهورية الجزائرية الدمقراطية الشعبية، قانون 20/91 يعدل ويتمم قانون 12/84 النتضمن نظام العام للغابات المؤرخ في 2 ديسمبر 1991 ، الجريدة الرسمية العدد 62 ص 2397 الصادرة في 4 ديسمبر 1991

[5] المرجع سبق ذكره ص

المبحث الثاني: اطار القانوني لمخالفات العمران

إن الوضع العمراني أدى المشرع الجزائري وضع ترسانة معالجا من خلالها المصادر الأساسية لمخالفات التهيئة والتعمير وذلك بموجب قانون التهيئة والتعمير، والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، ولقد جاء القانون بأدوات جديدة كوسائل تطبيقه لضبط قواعد البناء والتعمير، وذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير، المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي والرخص والشهادات عقود التعمير المسلمة بموجب أحكامه، وتدعمه قواعد خاصة تضبط عمليات التعمير والبناء فيما يسمى بالمناطق الخاصة أي الحساسة من التراب الوطني .

ومن هذا المنطق لمعرفة صورها وأنواعها قسمنا هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، **المطلب الأول المخالفات المرتبطة بأدوات التهيئة العمرانية و المطلب الثاني المخالفات المرتبطة بعقود التعمير ، المطلب الثالث المخالفات المرتبطة بالمناطق الإستثنائية على التراب الوطني.**

المطلب الأول: المخالفات المرتبطة بأدوات التهيئة والتعمير.[1]

عمل المشرع على تحسين المظهر الجمالي للمدينة عن طريق النصوص التنظيمية والقانونية إلى جانب مخططات التوجيهية للتعمير، ونظرا لي مخالفات التعمير التي تمس بأهداف الدولة في مجال العمران. جاءت هذه القوانين لتنظيم إستعمال الأراضي في ظل قانون29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 الذي نص بأحكام تهدف إلى التصدي لظاهرة إستمرار تقشي مخالفات التهيئة والتعمير، التي تؤدي إلى بناء فوضوي مما يشوه المظهر الجمالي للمدن، ويكون ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير، وعليه تم تقسيم هذا المطلب إلى:

- أولا: تغيير موقع المشروع

تعتبر مخالفات تغيير الموقع مخالفة لإحترام النصوص الذي جاء بها مخطط التهيئة والتعمير فيما يخص مخطط الموقع المشروع المراد إنجازه، وذلك بنقل وتحويل وعاء البناية إلى مكان آخر من المجال الإقليمي، وهذا يتنافى مع مخطط التهيئة والتعمير والذي على أساسه تم إستخراج واستنباط مخطط موقع المشروع و تجدر الإشارة إلى أن كل موقع من الإقليم له وظيفته الخاصة، حسب ما حدده مخطط التهيئة والتعمير، فالإخلال بالموقع يعد مساس بالأراضي المحمية الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية، وهذا ما نص عليه المشرع في قانون التهيئة[2] **والتعمير29/90 ضمن المادة[3] 23** وتعد هذه الأراضي من القطاعات الغير القابلة التعمير وتشمل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، « وبالتالي فهي قطاعات غير مقرر تعميرها لسبب استثنائي، سواء كانت مناطق محمية أو طبيعية أو فلاحيه أو ظروف خاصة أو ذات خطورة ولكن في نفس الوقت البناء عليها ليس دائما ممنوعا، بل إن حق البناء عليها ضعيف ومحدد النسبة، حسب تقدير السلطة المختصة بالرقابة »، وبالأخص الأراضي الفلاحية والغابية، إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقيق من أن مساحة الأرض المراد تشييدها جاءت متطابقة مع المساحات المرجعية المذكورة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية فيما يخص البناءات ذات الإستعمال السكني مثل البناء الريفي في الأراضي الفلاحية ويهدف المشرع من خلال إصدار هذه النصوص القانونية لحماية الأراضي الزراعية التي تعد كثروة وطنية غير قابلة للتجديد فكل بناية

---

[1] قيدوم عبد الجلال،**دور شرطة العمران حماية البيئة، (**مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي) 2018 ص 7

[2] المرجع سبق ذكره ص 9

[3] قانون 29/90 المرجع السابق ذكره ص 13

مخالفة لنصوص القانونية والأحكام التشريعية، وتتواجد على أراضي الفلاحية وبالأخص منها الخصبة يجب التعامل معها بكل صرامة وحزم، ويجب توقيع أقصى العقوبات على المخالف، ويجب هدمها وإزالتها مع محاولة إعادة الأرضية إلى ما كانت عليه.

ثانيا: مخالفات الإخلال بالارتفاقات.

تفرض الجهات الإدارية القيود والارتفاقات على العقارات على أساس نص تشريعي وبموجب مخططات التهيئة والتعمير الخاصة بهذه المناطق، وهذا بصدور قرار إداري بهذا الشأن بسبب خطورة أثارها في حد الملكية العقارية الخاصة. وفي حالة رفض المالك الامتثال للتعليمات والارتفاقات التي يفرضها الإجراء الخاص ، مكن المشرع الجزائري من نزع الملكية في مثل هذه الحالات في إطار تحقيق المنفعة العامة. وتنقسم هذه الارتفاقات إلى ارتفاقات عامة وارتفاقات خاصة

1- **الارتفاقات العامة** : تنقسم هذه الارتفاقات إلى إرتفاقات طبيعية وأخرى صناعية.

- **الارتفاقات الطبيعية :** وهي الأراضي التي يمنع فيها البقاء بأي شكل من إشكال، والتي تم تحديدها ضمن المناطق الغير قابلة لتعمير، كما يعتبرها المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه وتكون هذه الارتفاقات في الأراضي مهددة بخطر الإنزلاقات، أو في صورة حواف الأودية وتكون هذه الأراضي مهددة بخطر الفيضانات إلى جانب كون ليست صلبة وضعيفة المقاومة، وجاء هذا المنع في التعديل رقم04/05 المذكور أعاله حيث حدد شروط البناء في مثل هذه المناطق المهددة بالكوارث الطبيعية والتكنولوجية ونص على ضرورة تحديد هذه الأراضي عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير. وعلى هذا الأساس فإنه لا يمكن البناء فوق هذه المناطق لانها مناطق خطرة والبناء فوقها يهدد سالمة وأمن المواطنين سواء في الأرواح أو في الممتلكات.[1]

- **الارتفاقات الصناعية:** ومن هذه الارتفاقات في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي والمياه الصالحة للشرب والصرف الصحي، وشبكة الكهرباء والغاز، إذ بالنسبة الاستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانونا علم البناء على جانبي هذه السالك بعرض قدره 15 م، أي يمنع بناء مهما كان نوعه وطبيعته على مساحة أو رواق عرضه يقدر ب 30 م وطول الأسالك الكهربائية، كما يتطلب قانونا احترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنيات المجاورة هي 75 م في كلتا الجهتين، كما أنه لا يجوز تشييد أي بناية أو إقامة أي عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاقات الجوية، ولقد حددت القوانين المتعلقة بالمالحة الجوية طول البنايات وارتفعها ويمكن إزالة أي حواجز تعرقل المالحة الجوية ويحضر تشيد أبنية قرب المطارات أو وضع الأغراس واقامة بنايات مخالفة للمخطط الخاص بالمطار، وإذا ما تم بناء مهما كان نوعه أو خاص فإنه يتم هدمه فورا لأنه يعد من أخطر مخالفات التهيئة والتعمير وكذلك بالنسبة لحقوق الاتفاق في مجال النقل البري كالسكك الحديدية، فإنه يمنع منعا باتا البناء الملتصق بهذه الشبكة وحددها المشرع على بعد 20 م من الجانبين[2]

2 - الارتفاقات الخاصة: الأصل العام الملكية حق مقدس وخاص مكرس دستوريا، ولكن كما هو متعارف عليه لكل قاعدة عامة يوجد إستثناء، والاستثناء الوارد على الملكية الخاصة أنها تخضع لقيود نص عليها المشروع في القانون المدني، وتجسد هذه القيود الواردة على حق الملكية في الارتفاقات والتي تنص على إجبار المالك لمراعات إستعمال حقه بما تسمح به التشريعات المعمول بها وأن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور والممر وكل ما يتعلق بحقوق الجوار، طبعا باختيار أرضية البناء ونمط وحجم وشكل البناية المزعم تشييدها، ونلاحظ أن مخالفات التهيئة والتعمير هنا، من لا يحترم المباني المحددة في الارتفاقات أو

[1] المرجع سبق ذكره ص 14
[2] قيدوم عبد الجليل ، المرجع السابق ذكره ص (10 11)

بمقتضى الرخص، فيعتدي على ملك مجاور أو على ممر أو طريق وغيرها، يتابع نتيجة أفعاله.

وعليه تم حصر في أنواع المخالفات التي قد يرفعها ويعاينها عناصر شرطة العمران ليتم اتخاذ الإجراءات المعمول بها قانونيا ضد المخالفين، وحسب رأينا إن المخالفات التي ترتكب في البناء الفوضوي والعشوائي بدون الحصول على الرخصة أو شهادات، لو أن الباني قبل الشروع في عملية البناء قام بإجراء استصدار شهادة التعمير لكان على علم بكل هذه الارتفاقات وحتى إذا تم الحصول على هذه الشهادات فإنه في أغلب الأحيان لا يتم التقيد بها.

المخالفات المترتبة من مخطط شغل الأراضي .[1]

تكمن مخالفات مخطط شغل الأراضي في عدم احترام، وتختلف هذه المخالفات حسب الإطار الذي تمت فيه هذه المخالفات وتكمن في التعدي على الإطار غير المبني أو على الإطار المبني.

أولا ـ مخالفات الإطار الغير مبني : وتتمثل هذه المخالفات في إقامة الأحياء القصديرية و التعدي على المساحات العمومية والإخلال بشبكات التهيئة .

ثانيا ـ المخالفات المرتكبة على الإطار المبني : ويجسد هذا النوع من المخالفات في التعدي على وظيفة مخطط شغل الأراضي بتشويه بعض البنايات خاصة منها العمارات وتشويهها ، وكذلك الاستيلاء على الأسطح، مما يؤدي إلى تشويه المنظر الجمالي للمدن.

المطلب الثاني: المخالفات المرتبطة بعقود التعمير.[2]

تمثل مخالفات عقود التعمير في مخالفات أشغال البناء والهدم بدون رخصة، وعدم مطابقة الأشغال، ومخالفة عدم استصدار رخص التجزئة وشهادات التقسيم.

الأول: رخصة البناء[3]

يعتبر حق البناء من الحقوق المرتبطة بحق الملكية فمالك الأرض، يظهر صفته كمالك باستعماله حقه في البناء الذي هو من أدوات استغلال الأرض من جهة ومن جهة أخرى أدت التغير وجهتها ونظر لأهمية وخطورة هذا الحق نظرا للآثار التي تترتب عنه، خاصة بالنسبة الأراضي ذات الطبيعة الفلاحية، فإن حرية البناء لم يتركها المشرع على إطلاقها، بل وضع له قيود وفق نظام قانوني صارم.

فقيد المشرع حق البناء عن طريق قواعد التعمير والتي تترجم عن طريق رخصة البناء التي تحدد شرط وقيود البناء، والتي منها احترام المخططات المتعلقة بالتهيئة، وبشغل الأراضي إضافة إلى وجود ارتفاقات قانونية لعدم البناء المنصوص عليها في بعض القوانين الخاصة ويعود أصل تقيد حرية البناء إلى وجود سلطة الضبط الإداري التي تسعى إلى الحفاظ على تهيئة الإقليم وكذا البيئة وعليه فإن رخصة البناء لا تلغي حق البناء بل تقيده لضمان احترام قواعد البناء، وعدم الأضرار بحق الغير.

ثانيا: المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة.

انه قبل البدء في أشغال البناء اشترط المشرع الجزائري الحصول على رخصة البناء، وأوجب وضع تصاميم لمشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد وتؤشر من طرفه وتودع مع طلب رخصة البناء وثائق تبين: ـ موقع المشروع (تصميم للموقع) (وتنظيمه وحجمه) مخطط لكتلة البناءات والتهيئة على سلم 1/200أو1/500) ونوع الواجهات، حدود القطعة الأرضية ومساحتها، وارتفاع البناية وعدد الطوابق.

---

[1] المرجع سبق ذكره ص(12 13)

[2] المرجع سبق ذكره

[3] عبد الحليم بن بادة،"(مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين التجريم والمتابعة الجزائية) **"مجلة التشريع وبناء** ، العدد السابع :جامعة ابن خلدون تيارت (الجزائر)،سبتمبر/ 2018 ص 4

- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية، والمشتملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب وصرف المياه المستعملة، وشبكة الكهرباء والتدفئة وبيان الأجزاء القديمة المحتفظ بها أو هدمها بالنسبة لمشاريع التحويل للواجهات، كما تتضمن أيضا أجال الإنجاز وكذا مواد البناء والألوان المختارة... والمهندس المعماري ملزم من جهته بتجسيد القواعد العامة للتهيئة والتعمير المنصوص عليها في قانون التعمير .

وعند الانتهاء من الأشغال يجب على المالك أو صاحب المشروع، إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء، لتسلم له شهادة المطابقة، وذلك لإثبات مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء ويهدف المشرع من وراء كل هذا، تجسيد قواعد التهيئة والتعمير، تجسيدا ماديا ملموسا وبهذا يكون قد فرض التزام، مفاده وجوب تطابق أشغال البناء المنجزة، مع رخصة البناء المسلمة. ومنع المشرع صراحة الشروع أو إنجاز أشغال بناء، دون أن تكون مطابقة للمخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء وعليه فإن الإخلال بهذا الالتزام يعد جريمة طبقا للمادة 77 من قانون 90-29[1]

رخصة الهدم: [2]لقد عمل المشرع على تحديد مجال معين من الأشغال يتم منح رخصة الهدم بشأنها دون غيرها خاصة متى كانت واقعة في مناطق حساسة وهذا لتسهيل عملية الرقابة عليه من طرف الجهات المختصة حيث نصت المادة 60 من قانون التهيئة والتعمير على أنه (**يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية أو الأمنية)**، ونصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي15/19(تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون29/90 المؤرخ[3] في ديسمبر المعدل والمتمم والمذكور أعاله، **(لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية للبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا لأحكام التشريعية والتنظيمية. المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة).**

إذا وجوب الرخصة المسبقة قبل أي عملية هدم لبناء، هو إلتزام فرضه قانون التعمير والمرسوم التنفيذي 15-19 وعليه فالإخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة، تعاقب عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير ما لم يوجد نص أشد

المخالفات المترتبة عن رخص التجزئة وشهادات التقسيم.[4]

ومن بين الأدوار التي تلعبها شرطة العمران وحماية البيئة رفع ومعاينة المخالفات المنصوص عليها قانونا، بما يمس إجراءات القيام بعملية تجزئة أرض للحصول على رخصة التجزئة او عمليات تقسيم بناية أو أكثر دون الحصول على رخصة أو على إذن مسبق وعملية إقامة سياج دون رخصة، ونلخص هذا في النقاط التالية:

اولا - مخالفات رخصة التجزئة:

قبل الشروع في تحديد هذا النوع من المخالفات يجدر الذكر أن هاته الرخصة هي وثيقة إدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية - غير مبينة - ترخص عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية فبهذا فهي تمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد وأدوات التعمير، تطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها بناء الأسوار أو الترميمات ما عدا تلك المحمية بسرية الدفاع الوطني فهذه الرخصة تتميز عن اخرى

ثانيا- مخالفات شهادة التقسيم :

[1] المرجع سبق ذكره ص 5 6
[2] قيدوم عبد الجليل ، المرجع السابق ذكره ص 20
[3] القانون 29/90 المرجع السابق ذكره ص14
[4] قيدوم عبد الجليل ، المرجع السابق ذكره ص 22

منحت المادة 59 من قانون التهيئة التعمير الحق لمالك عقار مبني حين يرغب في تقسمه طلب شهادة تقسم وأضافت المادة 33 من المرسوم التنفيذي19 /15[1]

على أن شهادة التقسيم تعتبر وثيقة تبين شروط تقسم الملكية العقارية المينية وعليه فهي توقع التزامات على عائق طالبها ناهيك عن كون التقسيم برخصة في حد ذاته التزام أوجبه القانون

ثالثا-مخالفات التسييج:

أشار المشرع الجزائري في الفصل السادس من قانون التعمير تحت عنوان التسييج إلى التزامين هما:

- وجوب خضوع إقامة السياج في مناطق الساحل والإقليم ذات الميزة الطبيعية الخالبة والتاريخية والثقافية ذات المردود العالي والجيد، لرخصة أشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو سلطة مؤهلة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

- ضرورة انجاز حاجز مادي فاصل مرئي ليلا ونهارا بين أشغال الهدم أو البناء وبين حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة أو غير المجهزة، مع وجوب صيانة هذه الحواجز باستمرار.

المطلب الثالث: المخالفات المرتبطة بالمناطق الاستثنائية على التراب الوطني.

خصص المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير فصال، نص بموجبه على أحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني، وهي الساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة ،الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي، ونظرا لخصوصية وحساسية هذه المناطق وأقاليم أخرى في مواجهة عمليات التعمير وفي تنمية منسجمة ومستدامة، صدرت قوانين وتنظيمات خاصة، من أهم أحكامها ضبط مجال التعمير بهذه الاقاليم، حيث حددت مخالفات نتطرق لصورها فيما يلي: [2]

1- المناطق الساحلية والسياحية

تتمثل مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية والمواقع السياحية، في تلك المخالفات الواردة في أحكام نصوص القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، والقانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة[3]، والقانون رقم 03-03[4] المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، [5]

2- الأقاليم ذات طابع تاريخي أو ثقافي أو طبيعي.

أحالت المادة 47 من قانون التعمير مسالة ضبط أعمال التهيئة والتعمير في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية المبارزة إلى تشريعات خاصة بهذه المناطق المحمية، وصدر القانون 98 /04 [6]المتعلق بحماية التراث الثقافي ووضع مجموعة من الالتزامات، والضوابط لعمليات التعمير، عند ترميم، إصالح، بناء أو هدم ممتلكات عقارية ثقافية وتاريخية، وخرقها يؤدي إلى قيام مخالفة طبقا للمادة 99

---

[1] الجمهورية الجزائرية الدمقراطية الشعبية ، المرسوم التنفيذي 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها المؤرخ في 25 يناير 2015 ، الجريد الرسمية ، العدد 07 الصادر في 12 فبراير 2015 ص 12

[2] قيدوم عبد الجليل ، المرجع السابق ذكره ص 24

[3] الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية، قانون رقم 01/99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة المؤرخ في 6 /يناير 1999 ، **الجريدة الرسمية** ، العدد رقم 02 الصادر في 10يناير 1999 ص 3

[4] الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية، قانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، **الجريدة الرسمية** ، العدد 11 الصادرة في 19 فبراير 2003 ص 14

[5] الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية، قانون رقم 02/02، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه ،المؤرخ في 5 فبراير 2002 ، **الجريد الرسمية** ، العدد 10، الصادر في 12 فبراير 2002 ص 24

[6] الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية، قانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، المؤرخ في 15 يونيو 1998 ، **الجريدة الرسمية** ، العدد 44 ، الصادر في 17 يونيو 1998 ص 3

-المناطق المعرضة للأخطار الكبرى .

خص المشرع الجزائري مجال التهيئة والتعمير في إطارا لوقاية من الأخطار الكبرى، وتسيير الكوارث في القانون 04-20 بمخالفتين نص عليهما بموجب المادتين 70 و71 من قانون 20/04.[1]

المبحث الثالث: الإجراءات المتخذة لمتابعة مخالفات العمران .

يترتب عن معاينة مخالفات التهيئة والتعمير، إحالة مرتكبيها على الجهة القضائية المختصة، ومن ثم توقيع الجزاءات المقررة قانونا على من تقع عليه المسؤولية الجزائية، وهو ما سنتناوله بدراسة المطالب الثالثة التالية نبين من خلالها طرق متابعة مخالفات التهيئة والتعمير، والجزاءات المقررة لها، وكذا المسؤولية المترتبة عنها.

المطلب الأول:اجراءات معاينة شرطة العمران للمخالفات .

أولا: طرق تحريك الدعوى في المخالفات العمرانية.

باعتبار أن مخالفات التهيئة والتعمير تحمل وصفا جزائيا، فان طرق متابعتها لا تخرج عن إطار الطرق المعروفة في قانون الإجراءات الجزائية وهي:

- تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة: وفي هذه الحالة تكون النيابة العامة هي من تحرك الدعوى القضائية اصلة من نفسها

- تحريك الدعوى العمومية بطريق الادعاء المدني[2] وهنا يتم تحريك الدعوى من طرف المتضرر

ثانيا: تحديد مسؤولية جرائم العمران

ينجم عن جرائم التهيئة والتعمير، مثل بقية الجرائم مسئوليتان هما: **المسؤولية الجزائية والمدنية** وهو الأمر الذي سنوضحه من خلال ذكر الأشخاص الخاضعين للجزاء عن هذه المخالفة.

الفرع الأول: في المسؤولية الجزائية.[3]

يتضح من خلال نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير، أن المسؤولية الجزائية في جرائم التعمير، تقع على كل من يخل بالالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون والتنظيمات المطبقة له، والرخص المسلمة طبقا لأحكام، وبالتالي من أجل تحديد المسؤلية بدقة عمال بمبدأ شخصية المسؤولية وفردية العقوبة، يجب تعيين الأشخاص المخاطبين بهذه الأحكام، حتى تسند لهم جرائم الإخلال بهذه الالتزامات وهم:

1- الأشخاص الطبيعيين .

أ - المالك : معظم أحكام الالتزام الواردة في قانون التعمير، أو في النصوص المطبقة له تخاطب بالدرجة الأولى أصحاب الملكية الأرض، البناء لأن معظم جرائم التعمير، تاتي من طرفهم .

ب - أشخاص في حكم المالك: رخص قانون التعمير للمالك، أن يمنح لغيره ممارسة بعض الحقوق نيابة عنه، فيما يتعلق بأشغال البناء، والهدم وهم:

*** الموكل:** كل الحقوق الممنوحة بموجب أحكام قانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له تجيز للمالك أن يقوم بتوكيل شخص أخر للقيام بأشغال التعمير (بناء، هدم، تقسيم، تجزئة....) بموجب وكالة خاصة طبقا للقانون المدني، وعليه كل مخالفة تعمير ترتكب في حدود هذه الوكالة يسأل عنها المالك.

*** المستأجر:** ورد ذكر المستأجر في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 وأعطت له إمكانية طلب رخصة البناء متى رخص له المالك بذلك قانونا، الأمر

---

[1] الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية، قانون رقم 20/04 يتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 ، الجريد الرسمية ، العدد 84 الصادرة في 29 ديسمبر 2004 ص 13

[2] قيدوم عبد الجليل ، المرجع السابق ذكره ص 33

[3] قانون 29/90 المرجع السابق ذكره ص 15

الذي يترتب عنه في حال ارتكاب مخالفة تعمير بمناسبة هذا البناء. أي في حدود الترخيص "مسئولية المالك جزائيا.[1]

ج- الأشخاص المقرر لهم حق البناء: حق البناء مقرر كذلك لأشخاص أخرين كالحائز طبقا المادة 43 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-29[2] والمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، وأصحاب حق الانتفاع، والموقوف لهم وبالتالي يسأل هؤلاء جزائيا عن ارتكابهم مخالفات التهيئة والتعمير

د- المتدخلون في الهندسة المعمارية: إذا كانت البناءات الفردية، وأشغال التعمير البسيطة عموما، لا تطرح مشكلة في نسبة مخالفات التهيئة والتعمير إلى مرتكبيها، فإن الأمر يختلف بالنسبة للمشاريع المعمارية، وهذا راجع لتعدد المتدخلين حيث أفردها المشرع في المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط ممارسة المهندس المعماري وهم **صاحب المشروع صاحب المشروع المنتدب، صاحب العمل**. كما ذكرت المادة 77ف2 من قانون التهيئة والتعمير، أشخاص **هم مستعملي الأراضي المستفيدون من الأشغال، المهندسين المعماريين، المقاولين، الأشخاص الآخرين المسئولين عن تنفيذ الأشغال**، تحت طائلة تشديد الجزاء، اعتبارا لصفاتهم هذه، وهذا التعدد يخلق مشكلة في تحديد المسئولون جزائيا [3]

2- الاشخاص المعنوية: من خلال استقرار نصوص قانون التهيئة والتعمير، والتنظيمات المطبقة له، وأحكام قواعد الهندسة المعمارية، نجد أن الشخص المعنوي حظي بحقوق، وفرضت عليه التزامات مثله مثل الشخص الطبيعي تماما فله حق الملكية باعتباره كائن قانوني وقد نجده حائزا كالهيئات العمومية، تخصص لها قطعة أرض أو بناء، وبالنتيجة يتقرر له الحق في البناء والقيام بكل الأشغال المرتبطة به، وبالتالي طلب عقود التعمير المختلفة (رخص، شهادات) وعليه يقع الشخص المعنوي عبء الالتزام بأحكام قواعد التهيئة والتعمير عند استعمال أو استغلال هذه الأملاك، كما يحق للشخص المعنوي أن يتدخل في أعمال الهندسة المعمارية لصاحب مشروع أو صاحب مشروع منتدب كمقاولات مختلف أشغال البناء أو صاحب عمل كشركات المهندسين وبالتالي يقع عليه عبء الالتزام بأحكام قوانين البناء. إذا فالشخص المعنوي بهذه الصفات له وجود فعلي وقانوني في مجال البناء والتعمير، وهنا يثور التساؤل هل يجوز مسائلة الشخص المعنوي عن ارتكابه مخالفات التهيئة والتعمير على غرار الشخص الطبيعي؟ للإجابة على هذا التساؤل اليد في الرجوع إلى القواعد العامة وبالضبط لنص **المادة 51** مكرر من قانون العقوبات والتي تنص **(... يكون الشخص المعنوي مسئولا جزائيا... عندما ينص القانون على ذلك..**). نلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري قد اعتمد مبدأ عدم جواز مسائلة الشخص المعنوي جزائيا إلا إذا نص القانون على ذلك، ولما جات نصوص قانون التهيئة والتعمير، والتنظيمات المطبقة له وكذا القوانين الخاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني(المحميات)، خالية من النص صراحة على عقاب الشخص المعنوي على مخالفات التعمير، فانه يمكن الجزم انه لا مسائلة جزائية للشخص المعنوي عن جرائم التعمير في الجزائر، وبالتالي يسأل مسيري هاته الأشخاص وممثليهم الشرعيين فقط.

الفرع ثاني: المسؤولية المدنية[4]

[1] الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 307/09 يحدد كيفيات تحضير شهاد التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم المؤرخ 22/سبتمبر 2009، **الجريدة الرسمية** ، العدد 55 الصادرة في 27 سبتمبر 2009 ص 4

[2] قانون 29/90 المرجع السابق ذكره

[3] قيدوم عبد الجليل ، المرجع السابق ذكره ص 38

[4] المرجع سبق ذكره ص(40 41)

جرائم التعمير يترتب عليها أضرار تمس أساسا بالحق العام وعليه فالأشخاص العامة (البلدية، الوالية، الدولة ممثلة بالوزارة المكلفة بالتعمير)، المتضررة من الجريمة لها الحق في المطالبة بالتعويض عن هذه الجرائم طبقا للقواعد العامة، كما يحق للجمعيات المنشأة لغرض النشاط في مجال التعمير أن تطالب بالتعويض وتتأسس كطرف مدني. ويطرح التساؤل بشأن الأشخاص الأخرين، فيما إذا كان يحق لهم التأسيس كطرف مدني ؟

بالرجوع إلى أحكام قانون إجراءات الجزائية فإنه يجوز إلي شخص تضرر من جريمة التعمير أن يحرك الدعوى، وله الحق كذلك في المطالبة بتعويض عن الضرر الناجم عن الجريمة متى كان هذا الضرر شخصيا ومباشرا .

ومنه إن قواعد التهيئة والتعمير موضوعها المصالح العامة، وليست المصالح الخاصة بالأفراد، وبالتالي لا يمكن تصور وقوع ضرر شخصي مباشر للغير في مخالفات التعمير .

وفي ظل النظر للاجتهاد القضائي في الجزائر، أو بالرجوع للقواعد العامة طبقا لأحكام قانون الإجراءات الجزائية يمكن لكل متضرر من جريمة تعمير أن يدعي مدنيا أو أن يتأسس كطرف مدني

المطلب الثاني: طرق تقييد محاضر لإثبات مخالفات العمرانية

لقد وفرت شرطة العمران العديد من الآليات الكفيلة بمراقبة العمليات العمرانية وعدم إخلالها بالنطاق البيئي العام، حيث تم تحديد الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير، ومعاينتها وإثباتها الموجب محاضر تحرر طبقا للقانون حيث تم تحديدهم بدقة في المرسوم التنفيدي رقم:06 /55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات [1]

وبالتالي يعمل الأعوان المؤهلون قانونا، بالبحث والمعاينة لمخالفات التهيئة والتعمير على تحرير محاضر ذات موصفات معينة وذلك في حالة ضبط حالات إنجاز الأشغال دون ترخيص من الجهة الإدارية المؤهلة قانونا أو إنجاز أشغال غير مطابقة لرخصة البناء ولقد أحاط المشرع هذه المحاضر بمجموعة من الإجراءات القانونية وهو ما سنتطرق له خلال

الأول: المحاضر المحررة طبقا للقواعد التشريعية [2]

تنص المادتان111 و**112** من القانون **10/03** لمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على انه يتعين على الشرطة العمران بإعداد محاضر معاينة جرائم العمران في نسختين ترسل أحدهما إلى الولاية (مفتشية البيئة) بصفتها ممثلة الإدعاء المدني والثانية ترسل إلى وكيل الجمهورية في اجل 15 يوما من تحريرها كما ترسل نسخة إلى المعني بالأمر.

وعليه فإن المشرع الجزائري حدد شكل وإجراءات المحضر الذي تدون فيه المخالفة من قبل العون المؤهل قانونا، وكذلك طبقا لما جاءت به المادة 76 مكرر 2 من

[1] الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 55/06 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات المؤرخ في 30 جانفي 2006 ، **الجريدة الرسمية** ، العدد 06، صادرة 5 فبراير 2006 ص4

[2] الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية،قانون رقم 110/03، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المؤرخ في 19 يوليو 2003، **الجريدة الرسمية** ،عدد 43 الصادر في 20 يونيو 2003 ص 6 22

قانون29/90 ونصها كالآتي " **عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا[1]بتحرير محضر يتضمن بالتحقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض توقيع من قبل المخالف سجل في المحضر، في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس** ، وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 55/06 ، وعليه تصل إلى أن محاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير.

حجية المحاضر[2]

إن الأصل في المحاضر تأخذ على سبيل الاستدلال ما لم ينص القانون على خالف ذلك، وبما أن المحررات التي يكونها الأعوان المؤهلين بالبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير هي محاضر فإن حجيتها تختلف بحسب القوانين المتعلقة بها، وفيما يلي تفصيل لهذه المحاضر حسب كل قانون:

أ: محاضر لها حجية لحين ثبوت عكس ما ورد بها

لقد اعترف المشرع استثناءا بصفة الميزة والقوة والثبوتية لمجموعة من المحاضر التي لها حجية الحين ثبوت عكس ما ورد بها.

إن المحاضر التي لها حجية لحين ثبوت عكس ما ورد فيها هي المحاضر التي إعترف لها المشرع إستثناء بهذه الصفة والميزة والقوة الثبوتية، من بين القوانين التي تمنح القوة الثبوتية بمناسبة مخالفات التهيئة والتعمير القانون رقم 04/05 حيث نصت المادة 76 مكرر 2 في فقرتها الأخيرة، ...(**في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس...)**،

ب: محاضر تأخذ على سبيل الاستدلال

بناءا على ما جاء في نص المادة 215 من قانون الإجراءات الجزائية « **لا تعبر المحاضر والتقارير المثبتة للجنايات والجنح إلا مجرد استدلالات ما لم ينص القانون على خالف ذلك**»، فالأصل إن المحاضر تأخذ على سبيل الاستدلال، ولذلك بالنسبة لمحاضر المخالفات المتعلقة بالقانون 29/90 متعلق بحماية التراث الثقافي، محاضر استدلالية كون أن المادة 105 منه نصت على المحاضر دون ذكر قيمتها ومدى حجيتها. أما القانون رقم 84/12 فقد نصت المادة 66 منه (**تكون مخالفات هذا القانون موضوع بحث ومعاينة وتحقيق من قبل الضباط وأعوان الشرطة القضائية طبقا لقانون الإجراءات الجزائية، وبذلك تكون محاضر المخالفات في مجال الغابات محاضر تأخذ على سبيل الاستدلال ليست لها قوة ثبوتية).**

ومنه يمكن القول انه تبقى محاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير صحيحة خاصة وأنها الدليل الوحيد للإثبات يشترط أن تحرر من قبل العون المؤهل قانونا، ويبين فيها صفته ويوقع من طرفه ويرسل للجهة المختصة بالمتابعة في الأجال التي ينص عليها القانون، خاصة حين تكون تحت طائلة البطلان كما هو شان المادة 38 من قانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ويجب أن تحرر كذلك طبقا للنموذج إذا حدد التنظيم نموذج معين على غرار محاضر معاينة مخالفات البناء بدون رخصة وعدم المطابقة، والهدم بدون رخصة، ويتوفر هذه الشروط تأخذ صفة محضر محرر قانونا.[3]

المطلب الثالث: متابعة شرطة العمران لمخالفات .

لم يترك المشرع الجزائري أمر مخالفة قواعد التعمير وأحكامه دون تشريع، لكنه أثر مجموعة من الاجراءات الردعية الصارمة، وصولا إلى حد العقوبة السالبة للحرية، حيث أن هذه الجزاءات تختلف باختلاف القوانين المتعلقة بقانون التعمير، وهذا ما سيتم الطرق إليه في مايالي:

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المرجع السابق ذكره ص45

[2] قيدوم عبد الجليل ، المرجع السابق ذكره ص 46

[3] المرجع سبق ذكره ص(47 48)

العقوبات المقررة لمخالفات التهيئة العمرانية .

يعاقب على مخالفات التعمير طبقا للقانون 29/90 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير في المواد 76 مكرر 2 و76 مكرر 5، و77 على كل المخالفات التي تجد مرجعا لها في قانون التعمير والتنظيمات المطبقة له والرخص المسلمة وفقا لاحكامه وتضاف إليها العقوبات المنصوص عليها بالمواد 76 والمادة 76 مكرر2 والمادة 76 مكرر 5 في حالة محددة في نفس القانون .

و كذلك في المواد من 74 إلى 92، من القانون رقم 08- 15[1] المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

مطابقة البناء أو هدمه كليا أو جزئيا .[2]

لقد وردت عقوبة مطابقة البناء أو هدمه كليا أو جزئيا في قانون التهيئة والتعمير 29/90 في المادتين 76 مكررة، و76 مكررة حيث نصت الأولى **(يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه)** ونصت الثانية (**في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء الرخصة البناء المسلمة...في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا او كليا في أجل تحدده...)**، ومن خلال ما جاء في هذه المادة نستنتج أو عقوبة مطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا تطبق على مخالفة علم المطابقة لرخصة البناء المسلمة، وبالتالي فإن القاضي يلجأ للخبرة ويطلب فيها من الخبير تحديد الأشغال التي يقوم بها المخالف لمطابقة البناء المنجز بهذه التصاميم، أو تحديد ما يستلزم الهدم

العقوبات المقررة في القوانين الخاصة .

حيث تطرق المشرع الجزائري لجزاءات وعقوبات خاصة بالمناطق الخاصة في ميدان التهيئة والتعمير وتتفاوت وتختلف العقوبات حسب كل منطقة وهي كالتالي:

أولا: في المناطق الساحلية

تعاقب المادة 43 من القانون02/02 [3]على مخالفة التعمير التي جاءت بها المادة30/02 من نفس القانون حيث نصت (**يعاقب بالحبس من ستة -06 -أشهر إلى 01 سنة، وبغرامة من مائة ألف 100.000. خمسمائةألف500.000. دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من خالف أحكام المادة 30/ف 2من هذا القانون وفي حالة العودة تضاعف العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة).**

ثانيا: المناطق السياحية

1- الجزاءات المقررة في القانون المتعلق بالفندقة . هي العقوبة المرصدة بموجب المادة 79 من القانون رقم 01/99[4] لمخالفات التعمير بمناسبة بناء المؤسسات الفندقية المتمثلة في **(يعاقب كل من يبني أو يغير أو يهيئ أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه في المادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دينار 50.000. دج ومائة ألف دينار 100.000. دج وبالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين)**، كما تعاقب هذه المادة على المخالفة لواردة بالمادة 23 من قانون03/03 المتعلق بمناطق التوسع ومواقع السياحة .

2 - **الجزاءات المقررة في القانون المتعلق بمناطق التوسيع والمواقع السياحية**:

تتمثل عقوبات مخالفات التعمير بمناطق التوسع والمواقع السياحية في تلك المنصوص عليها في المواد - 44 من القانون رقم 03/03 التي نصت (**يعاقب بالحبس من ثالثة أشهر إلى**

---

[1] الجمهورية الجزائرية الدمقراطية الشعبية قانون 15/08 المحدد لقواعد البنيايات واتمامها المؤرخ في 20يوليو 2008، الجريدة الرسمية ، العدد ، 44، الصادر في 03 غشت 2008، ص 19 ص 29

[2] قانون 29/90 المرجع السابق ذكره ص 16

[3] قانون 02/02 المرجع السابق ذكره

[4] قانون 01/99 المرجع السابق ذكره

سنة واحدة ويغرامة تتراوح ما بين مائة دينار100.000. دج إلى ثالثة ألف دينار300.000. دج)، أو بإحدى هاتين كل من يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون في حالة العودة تضاعف العقوبات المنصوص عليها في الفقرة أعاله. - وجاء في نص المادة 47 من القانون رقم03/03 (**يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين خمسمائة ألف دينار500.000. دج إلى مليوني دينار 2.000.000. دج)** أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ أشغال أو إستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية خالفا احكام هذا القانون في حالة العودة تضاعف العقوبات عليها في الفقرة أعاله). - 30 من القانون رقم03/03 **(يعاقب بالحبس من ثالثة أشهر إلى سنة وبغرامة تتراوح ما بين مائة دينار100.000.00 دج إلى مليون دينار1.000.000.00دج)** أو إحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام البنود 2-3-4 من المادة 38 من هذا القانون، في حالة العودة تضاعف العقوبات المنصوص عليها في الفقرة أعاله

ثالثا: في الأقاليم ذات الميزة التاريخية والثقافية.[1]

تحضي الأماكن التاريخية والثقافية بميزة خاصة أما العقوبات المقررة لمخالفات التعمير في مجال التراث الثقافي فقد حددها المشرع في المادة 99 من قانون 04/98 [2](**يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح الممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو إضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها، بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون بغرامة مالية من (من 2.000. دج إلى 10.000. دج)** دون المساس بالتعويضات عن الأضرار، تطبق العقوبة نفسها على كل من يباشر أشغال في عقارات مصنفة أو غير مصنفة ومشمولة تقع في محيط قطاعات محفوظة .

رابعا: بالنسبة للمناطق المعروضة للأخطار الكبرى

إن العقوبات المقررة لمخالفات التعمير المرتكبة بالمناطق المعروضة للأخطار الكبرى هي تلك المنصوص عليها في المادة 70 من قانون20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة التي نصت **(....يعاقب على كل مخالفة الحكام المادة 19 من هذا القانون بالحبس من سنة إلى ثالث سنوات ويغرامة من ثالث مائة دينار300.000.00 دج إلى ست مائة ألف دينار 600.000.00 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط وفي حالة العودة تضاعف العقوبة).** أما المادة 71 فقد نصت (..**يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 23 من هذا القانون طبقا ألحكام القانون رقم90/29 وعليه مخالفة أحكام المادة 23 من القانون رقم 20/04 يعاقب عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير).**[3]

[1] قيدوم عبد الجليل ، المرجع السابق ذكره ص 51 ص52
[2] قانون 04/98 المرجع السابق ذكره
[3] قيدوم عبد الجليل ، المرجع السابق ذكره ص 53

خلاصة واستنتاجات

يمكننا القول أن السلطات العمومية أولت اهتمام كبير القضايا العمران ، لارتباطها الوثيق بحاجيات المواطن إلى العيش في محيط خال من كل الافرازات السلبية التي من شأنها أن تخل بالنظام العام للمواطن وهذا من خلال إصدار ترسانة قانونية ضبطت من خلالها الحاجيات والحقوق، وحددت فيها الأعوان المؤهلين للسهر على تطبيق هذه القوانين على أكمل وجه والقيام بهدفها الأساسي وهو الحفاظ على البيئة والنظام العام.

الخاتمة

الخاتمة

أصدر المشرع الجزائري عدة قوانين و قرارات في مجال التهيئة و التعمير التي تراعي و تعمل على ضبط العمراني وخاصة من خلال الأهمية التي أعطاها الى الموضوع في القانون 90-29 المعدل والتمم بموجب قانون 04-05، إلا أن القواعد المحددة لمخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير التي صاغها المشرع الجزائري، كثيرة الى انها لا تنسجم مع الواقع المتمثل في شاسعة الكثافة السكانية والتوسع العمراني، وقد أنشأ المشرع الجزائري عدة هيئات سواء مركزية أو محلية تشرف وتقوم بتنفيذ القوانين الخاصة بالضبط العمراني إلا أنه مايلاحظ في أرض الواقع أن هناك نقص في التفعيل والتنسيق بين هذه الهيئات.

إضافة إلى ذلك أنشأ المشرع وسائل ضبط إداري نجد وسائل الضبط العمراني الردعي وهذا يتجلى من خلال شرطة العمران بما تقوم به من ضبط ومراقبة العمران وتصدي الى كل التجوزات التي من شأنها ان تخل من امن العام وكذا قيام بحملات تحسسيه توعوية

إن الدور الأساسي المنوط بشرطة العمران وحماية البيئة هو دور وقائي بالدرجة الأولى، فالجريمة الماسة بالعمران متى حدثت كانت عواقبها وخيمة، وربما لا يمكن بعدها حتى إعادة الوضع إلى ما كان عليه من قبل، وبالتالي فالعمل الأساسي يتمثل في السيطرة على الميدان بالدوريات وعمليات المراقبة مع تنظيم حملات تحسيسية وإعلامية لصالح المواطنين بالتنسيق مع وسائل الإعلام، والعمل على تطبيق النصوص والتنظيمات التي أقرها المشرع الجزائري.

والتي تنصب كلها في الإجراءات الكفيلة بالوقاية من الجريمة الماسة بالعمران ، كما أن العمل الميداني لهذه الوحدات يلعب دورا هاما في هذا المجال من خلال المعاينة وإجراء التحقيقات وتحرير المحاضر، وطلب الإبلاغ في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء، ومراقبة رخص البناء لمختلف أشكال البناء أو تجزئة الأراضي، ومحاولة البناءات الفوضوية، والإحتلال اللاشرعي للأراضي والطريق العام أو تحويل عقار أو إستعمال السكني او التجاري والأمر بإجراء المطابقة وإخطار الهيئات الإدارية في حالة عدم المطابقة وإخطار السلطات القضائية، ومد يد المساعدة للمصالح التقنية التابعة للجماعات المحلية بوضع التشكيلات الأمنية لتجنب الإخلال بالنظام العام التنفيذ قرارات السلطة الإدارية.

إضافة إلى مهامها الردعية في تنفيذ العقوبات على المخالفين خاصة قرارات الهدم، ومنه فدورها وقائي يتعلق بالضبط الإداري، إذ تعمل على منع وقوع الجرائم والإخلال بالنظام العام، وفي نفس الوقت لها هدف برمي لضبط المخالفات بعد وقوعها، وهو ما ينطبق على الشرطة القضائية، فشرطة العمران يمكن إعتبارها إلى حد بعيد شرطة إدارية تختص بالحفاظ على النظام، مما ينتج عنه إحترام المقاييس والتعليمات في مجال التعمير.

كما أن فرض قواعد قانون العمران على الأفراد والهيئات يبدأ بالمعاينة الميدانية للمخالفات، كما أشرنا لذلك سابقا، لذلك أهل المشرع بالإضافة لأعوان وضباط الشرطة القضائية مجموعة من الأعوان نص عليهم بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي06/55.

توصيات البحث

1- نقترح تدعيم جهاز شرطة العمران، بشريا وماديا حتى يستطيع تأدية مهامه على أكمل وجه.
2- في حالة عدم قيام الأعوان المؤهلون او رئيس المجلس الشعبي البلدي بواجبهم تجاه المخالفات العمرانية يجب تحديد المسؤولية على من تقع، ومعاقبته جزائيا.
3- نقترح كذلك على الجهات المختصة عدم تزويد البناءات المخالفة بشبكات النفعية العمومية الغاز، الكهرباء، الماء، قنوات الصرف الصحي، والتطبيق الفعلي لها.
4- القيام بعمليات التوعية وتحسيس المواطنين بمدى خطورة المخالفات العمرانية، ومشاركة الإعلام في عملية التوعية.
5- مساءلة الشخص المعنوي عند إرتكابه لهذه المخالفات.
6- تشدد العقوبات الجزائية و الغرامات المالية على المخالفين قوانين التهيئة التعمير خاصة في المناطق التاريخية و الأثرية حيث تصل عقوبات مخالفيها من 2000الى 10.000 دج فقط

قائمة المراجع

les références

قائمة المراجع

الكتب

1- أشرف توفيق شمس الدين ،**شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء** ، د م، 1991

2- خلف الله بوجمعة ، **العمران والمدينة**،عين ميليلة: دار النشر،المكتبة الوطنية دار الهدى والنشر ،2005

3 - عبد الحميد دليمي، **دراسة في السكن والإسكان**،الجزائر :دار النشر، مخبر الإنسان والمدينة، 2007

مجلات علمية

1- جلول الزناتي و حمودي محمد،(**تشريع التعمير والتطوير العقاري في الجزائر ودوره في التنمية الحضرية**)،**مجلة افاق علمية** ،**المجلد:** 11 عدد 03 :المركز الجامعي تندوف،(الجزائر)2019/05/22

2- عبد الحليم بن بادة،" مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين التجريم والمتابعة الجزائية **"مجلة التشريع وبناء** ، العدد السابع :جامعة ابن خلدون تيارت (الجزائر)،سبتمبر/ 2018

مذكرات التخرج

1- إيمان مكموش وسارة لكحل، **دور شرطة العمران الجزائرية في المحافظة على حماية البيئة**(مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، جامعة 8 ماي1945 قالمة) سنة 2019

2- قبايلية عبد الوهاب و شراطية مراد، **دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر،**(مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون،جامعة 80 ماي 5491 قالمة)،2016

3- قنانة سيلية و جودي لويزة ،**قانون التعمير :قانون البيئة** ،(مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في حقوق،جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية) 2018

4- قيدوم عبد الجلال،**دور شرطة العمران حماية البيئة، (**مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة الشهيد حم لخضر – الوادي) 2018

5- لقطي إسماعيل ، **دور مخططات التهيئة التعمير في حماية البيئة** ،(مذكرة ماستر في قانون الاداري ،جامعة المسيلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية) ،2019/2018

6- هواري ساعد،**مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية حالة " الدقسي عبد السلام، سركينة وتافرنت" مدينة قسنطينة،(**حث مقدم لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية،جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة)،2015

نصوص القوانين ومراسيم تنفذية

1- الجمهورية الجزائرية الدموقراطية الشعبية ،قانون التهيئة و التعمير 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الاول عام 1411 الموافق ل اول ديسمبر 1990 **الجريدة الرسمية** العدد 71 صادر في 10 نوفمبر 2004

2-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 188/90، المؤرخ في 23/ يونيو/1990، يحدد هياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات **جريدة رسمية** 188/90 المؤرخ في 23/ يونيو/1990سنة 1990،

3- الجمهورية الجزائرية الدموقراطية الشعبية، مرسوم تنفيذي 13/13 الذي يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن المؤرخ في 15/يناير/2013 ، **الجريد الرسمية** العدد 03 الصادرة في 16/يناير/2013

4- الجمهورية الجزائرية الدموقراطية الشعبية، قانون 07/12 يتعلق بالولاية ،**الجريد الرسمية** ، المؤرخ في 28 ربيع الاول عام 1433/الموافق ل 21 فبراير سنة 2012

5- الجمهورية الجزائرية الدموقراطية الشعبية، المرسوم التنفيدي رقم:55/06 ، الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات،**الجريد الرسمية** المؤرخ في 30 جانفي 2006 الموافق ل 30 ذو الحجة عام 1426، العدد 06

6- الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية ،القانون 04/05 المعدل والمتمم لقانون29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي أدرجت المادة 76 مكرر المؤرخ في 14/اوت 2004 التي تنص على أن الأعوان المؤهلين لممارسة شرطة العمران، **الجريدة الرسمية** ،العدد51، صادرة سنة 15/اوت 2004 ،

7- الجمهورية الجزائرية الدمقراطية الشعبية ،المادة 37 من قانون 02/02، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، مؤرخ في 22 ذي القعدة 1422الموافق ل 05 فبراير2002 م،**الجريدة الرسمية** ،العدد 10

8-الجمهورية الجزائرية الدمقراطية الشعبية، قانون رقم 10/03 يتعلق بحماية البيئة و التنمية المستدمة المؤرخ في 19 يوليو 2003 ،**الجريدة الرسمية** ،العدد 43 ص 22 الصادرة في 20/ يوليو 2003

9- الجمهورية الجزائرية الدمقراطية الشعبية ، قانون 12/84 يتضمن نظام العام للغابات ، المؤرخ في 23 يونيو 1984 ، **الجريدة الرسمية** ، العدد 26 الصادرة في 26/يونيو 1984

10-الجمهورية الجزائرية الدمقراطية الشعبية، قانون 20/91 يعدل ويتمم قانون 12/84 النتضمن نظام العام للغابات المؤرخ في 2 ديسمبر 1991 ، **الجريدة الرسمية** العدد 2397 الصادرة في 4 ديسمبر 1991

11- الجمهورية الجزائرية الدمقراطية الشعبية ، المرسوم التنفيذي 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها المؤرخ في 25 يناير 2015 ، **الجريد الرسمية** ، العدد 07 الصادر في 12 فبراير 2015

12- الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية، قانون رقم 01/99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة المؤرخ في 6 /يناير 1999 ، **الجريدة الرسمية** ، العدد رقم 02 الصادر في 10يناير 1999

13-الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية، قانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، **الجريدة الرسمية** ، العدد 11 الصادرة في 19 فبراير 2003

14- الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية، قانون رقم 02/02، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه ،المؤرخ في 5 فبراير 2002 ، **الجريد الرسمية** ، العدد 10، الصادر في 12 فبراير 2002

15- الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية، قانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، المؤرخ في 15 يونيو 1998 ، **الجريدة الرسمية** ، العدد 44 ، الصادر في 17 يونيو 1998

16- الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية، قانون رقم 20/04 يتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 ، **الجريد الرسمية** ، العدد 84 الصادرة في 29 ديسمبر 2004

17- الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 307/09 يحدد كيفيات تحضير شهاد التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم المؤرخ 22/سبتمبر 2009، **الجريدة الرسمية** ، العدد 55 الصادرة في 27 سبتمبر 2009

18- الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 55/06 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات المؤرخ في 30 جانفي 2006 ، **الجريدة الرسمية** ، العدد 06، صادرة 5 فبراير 2006

19- الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية،قانون رقم 110/03، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المؤرخ في 19 يوليو 2003، **الجريدة الرسمية** ،عدد 43 الصادر في 20 يونيو 2003

20-الجمهورية الجزائرية الدمقراطية الشعبية قانون 15/08 المحدد لقواعد البنيايات واتمامها المؤرخ في 20يوليو 2008، الجريدة الرسمية ، العدد ، 44، الصادر في 03 غشت 2008

مقابلات

[1] - ب . زبير ، ملازم، أول للشرطة نائب رئيس فرقة الشرطة و العمران و حماية البيئة ،ورقلة ،2021/03/15من 10:00الى11:00

2- د.عيسى ، عون شرطة في فرقة شرطة العمران وحماية البيئة ،ورقلة، 2021/03/20 09:00الى 09:00

المواقع الكترونية

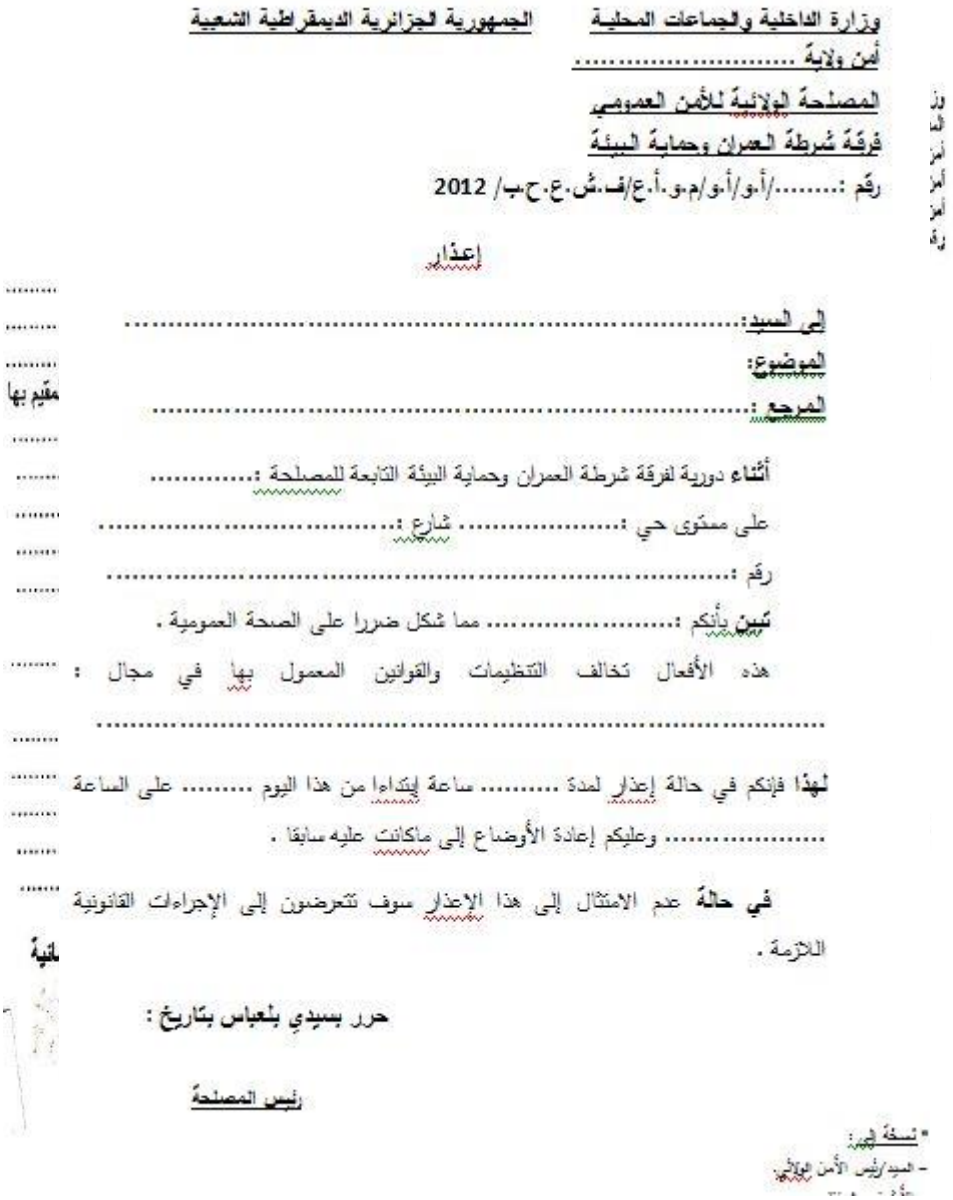
http://univ-biskra.dz/enseignant/medouki/2%20%20La%20planification%20urbaine.pdf

تم اطلاعه على صفحة الواب 10 /2021/03

الملاحق

الملحق رقم 01

محضر سماع [1]



وزارة الداخلية والجماعات المحلية
أمن ولاية .....
المصلحة الولائية للأمن العمومي
فرقة شرطة العمران وحماية البيئة
رقم :...../أ.و/أ.و/م.و.أ.ع/ف.ش.ع.ح.ب/ 2012

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

إعذار

إلى السيد:.....
الموضوع:
المرجع :.....

أثناء دورية لفرقة شرطة العمران وحماية البيئة التابعة للمصلحة :.....
على مستوى حي :..... شارع :.....
رقم :.....
تبين بأنكم :..... مما شكل ضررا على الصحة العمومية .
هذه الأفعال تخالف التنظيمات والقوانين المعمول بها في مجال :
.....
لهذا فإنكم في حالة إعذار لمدة ..... ساعة إبتداءا من هذا اليوم ..... على الساعة
..... وعليكم إعادة الأوضاع إلى ماكانت عليه سابقا .
في حالة عدم الامتثال إلى هذا الإعذار سوف تتعرضون إلى الإجراءات القانونية اللازمة .

حرر بسيدي بلعباس بتاريخ :

رئيس المصلحة

* نسخة إلى:
- السيد/رئيس الأمن الولائي.

الملحق رقم 02

محضر معاينة[2]

[1] محضر سماع ، شرطة القضائية
[2] محضر معاينة ،فرقة شرطة العمران و حماية البيئة

وزارة الداخلية والجماعات المحلية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

أمن ولاية .....

المصلحة الولائية للأمن العمومي

فرقة شرطة العمران وحماية البيئة

رقم :...../أ.و/أ.و/م.و.أ.ع/ف.ش.ع.ح.ب/ 2012

محضر معاينة مخالفة في مجال العمران

– **إنه** في ..... من شهر ..... سنة ..... .على الساعة :.....

– **نحن** ..... ، ضابط الشرطة القضائية ، قائد فرقة شرطة العمران وحماية البيئة، المقيم بـ:.....

– **بمساعدة** أعوان فرقة شرطة العمران وحماية البيئة :

-1

.....

-2

.....

– **عملا** بالقانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ؛ والمرسوم رقم 07/94 المؤرخ في 1990/05/18 المتعلق بالأحكام التشريعية والتنظيمية لقانون التعمير والهندسة المعمارية .----------

– **نعلمكم** أنه في الساعة ، اليوم ، الشهر والسنة المذكورين أعلاه ؛ وأثناء قيامنا بدورية بـ:.....

– **عاينا** مخالفة:(تحديد المخالفة).....

المادة:.....

نسبة المخالفة:.....

.....

.....

المخالف:.....

- **بعد** إستجواب المخالف ؛ صرح لنا بما يلي :----------

- الإسم واللقب؛ تاريخ ومكان الإزدياد ، إسم الأب ، إسم ولقب الأم ، الحالة العائلية ، عدد الأطفال، المهنة، العنوان ورقم وثيقة الهوية وتاريخ إصدارها.....

- **بعد** إشعاره بأن الأفعال المرتكبة تشكل مخالفة للقوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير.----------

- **طلبنا** منه الكف عن المخالفة وسيكون محل متابعة قضائية .----------

- **لأجل** ذلك حرر هذا المحضر ليرسل إلى السيد وكيل الجمهورية لدى محكمة :.....

العون1 **العون2** **ضابط الشرطة**

1/ البناء بدون رخصة على ملك خاص (المادة 77 من القانون 90 – 29) .

2/ إنجاز أشغال الهدم بدون رخصة (المادة 77 من القانون 99 – 29) .

لقانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

1

[1] المرجع سبق ذكره

الملحق رقم 03

محضر معاينة بناء بدون رخصة (2)

وزارة الداخلية — الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية

أمن ولاية معسكر

شرطة العمران و حماية البيئة — معسكر .....

رقم : /أ و/أ و ش/م و أ ع/ش ع ح ب

محافظ الشرطة رئيس المصلحة الولائية

إلى

السيد / وكيل الجمهورية لدى محكمة معسكر

الموضوع : البناء بدون رخصة على ملك خاص .

المرجع : مبادرة المصلحة .

القضية ضد : المدعو/..... .....، 44 سنة المقيم بشارع بن حوي محمد رقم 20 معسكر.

المرفقات : -محضر سماع الممثل القانوني للبلدية .....(01)

-محضر سماع أقوال .....(01)

- إستمارة معلومات .....(01)

- نسخة ملكية .....(01)

- نسخة من قرار رفض رخصة البناء .....(01)

لي الشرف أن أحيل إليكم ملف الإجراءات الجزائية المتعلق بقضية البناء بدون رخصة على ملك خاص، المحرر ضد المدعو/ .... و المنجز بمساعدة عناصر شرطة العمران و حماية البيئة، و الذي من خلاله نوافيكم بنتائج التحريات المتوصل إليها في هذا السياق .

إنه بتاريخ 28-11-2004 على الساعة التاسعة و النصف على إثر دورية لعناصر مصالحي بشارع بن حوي محمد لفت الإنتباه إلى شخص يقوم بأشغال البناء، و عند عملية

[1] محضر معاينة ، فرقة شرطة العمران وحماية البيئة (معسكر)

المراقبة إتضح لنا بأنه يقوم بأشغال البناء بدون رخصة، و عليه تم إقتياده إلى مكتبنا بأمن الولاية لإتمام التدابير اللازمة.

باشرنا تحقيقا التمهيدي مباشرة بعد إقتياد المخالف السالف الذكر إلى أمن الولاية حيث دونت أقواله في محضر رسمي إبتداءا من الساعة العاشرة و الذي صرح لنا بكل تلقائية و عفوية بالأفعال المنسوبة إليه و المتمثلة في القيام بأشغال البناء بدون رخصة، متحزرا بجهله للقانون، إلا أنه أنكر قيامه بإيداع ملف طلب رخصة بناء بمصالح البلدية .

لمواصلة التحريات في هذه القضية، إستدعينا الممثل القانوني لبلدية معسكر، الذي حضر يوم 29-11-2004 على الساعة التاسعة صباحا، و بعد إحاطته عن سبب إستدعائه صرح لنا في محضر رسمي، بإقتراف المدعو / .... جنحة البناء بدون رخصة، و بأن هذا الأخير قد أودع ملف طلب رخصة البناء و رفض لفائدة المصلحة العامة .

من خلال التحقيق التمهيدي و الزيارة الميدانية لمصالحي و الوثائق الموضوعة تحت تصرفنا يعد و يعتبر المدعو/ ....مرتكب لجنحة البناء بدون رخصة على ملك خاص الناص و المعاقب عليه بموجب المادة 77 من قانون 29/90 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

أحيل إليكم هذا الملف المتكون من نسختين أصليتين و لكم واسع النظر

- نظر و حول من طرف السيد/ محافظ الشرطة
رئيس أمن الولاية

1

[1] المرجع سبق ذكره

الملحق رقم 04

محضر إثبات مخالفة [1]

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة

وزارة الداخليـــة و الجماعات المحلية
و التهيئة العمرانية
المديرية العامة للأمن الوطني
شرطة العمران و حماية البيئـة
قضية رقم: ..... 18.

محضـر إثبـات مخالفـة

قضيـة ضد:

اســـم ولقـــب المـتهم ، ... سنة ، المهنـــــة ، عنـوان الاقامـة كاملة

الموضـــوع : محضـــر إثبـات مخـالفـة.

التكييف: **شـــهادة عـــدم المطابقة**

- إنه في اليوم .....شهر .....----------
- من سنة ألفين .....----------
- الساعة : الوقت بالضبط .----------
- نحن/ **الإسم واللقب** المسؤول رئيس شرطة العمران و حماية البيئة ----------
- بمساعدة عون الشرطة / ص خ و عون الشرطة/ د ط التابعيين للمصلحة.---------
طبقا للمادة:76مكرر5من القانون:04-05 مؤرخ في:04/08/14.المتعلق بالتهيئة و تعمير
- بناءا على دورية أو شكوى أو تعليمة نيابة .....إلخ بخصوص رفع مخالفة عمرانية تتعلق بعدم إحترام شهادة المطابقة.----------
وقائع تتنقل العناصر بإختصار لمعاينة ميدانية للبناية ما (ذكر الموقع بدقة)، فتبين لهم أن هذه الأخيرة جاهزة بنسبة 100 % ، (مواصفات البناية) ، التأكد من وجود رخصة البناء غير أنه عند الإطلاع على مخطط البناء الذي بحوزته تبين أن أشغال بناء هذا المسكن غير مطابقة لمخطط البناء الذي بحوزة صاحبه المؤشر من طرف الجهات المعنية ----- وعليه تم إستدعائه المتهم للحضور إلى المصلحة مرفوقا بكامل الوثائق اللازمة للبناء من أجل إتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة في حقه.---------- -
سرد الهوية الكامل المخالف .....
=/ سرد جميع تصريحات المخالف حول القضية .....

- ذكر إشارة التوقيع ، بحيث وقع المخالف و وقعنا نحن معه و كذا رئيس الدورية.-------

توقيع المخالف رئيس الدورية رئيس الوحدة

[1] محضر اثبات مخالفة ، فرقة شرطة العمران و حماية البيئة

الملحق رقم 05

محضر معاينة اشغال هدم بدون رخصة (3)[1]

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية
المديرية العامة للأمن الوطني
أمن ولاية.....
محضر رقم:.....بتاريخ .....

محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان التعمير

أشغال الهدم بدون رخصة

سنة.....و يوم.....من شهر.....على الساعة.....

نحن (الإسم، اللقب و الصفة).....المؤهل ،

بمقتضى القانون رقم 04 – 05 المؤرخ في2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 90 – 29 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير، قد قمنا بمراقبة أشغال الهدم وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:

طبيعة الأشغال التي شرع فيها:

.....

الكائنة ب: (العنوان ، الحي، المدينة)

.....

المخالف: الإسم: ..... اللقب: ..... تاريخ ومكان الميلاد: .....

إبن: .....و إبن: .....

عنوان الإقامة:.....

تصريحات محتملة: .....

إمضاء صاحب الأشغال و ممثله

إمضاء العون المؤهل

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- السيد الوالي
- السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملاحظة: رفض الإمضاء

[1] محضر معاينة ، فرقة شرطة العمران وحماية البيئة

الملحق رقم 06

محضر معاينة اشغال بدون رخصة[1]

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية
المديرية العامة للأمن الوطني
أمن ولاية.....
محضر رقم:.....بتاريخ .....

محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة.....و يوم.....من شهر.....على الساعة.....
نحن (الإسم، اللقب و الصفة).....المؤهل.
بمقتضى القانون رقم 04 – 05 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 90 – 29 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:

طبيعة الأشغال التي شرع فيها:

.....

الكائنة ب: (العنوان ، الحي، المدينة)

.....

المخالف: الإسم: ..... اللقب: ..... تاريخ ومكان الميلاد: .....
إبن: .....و إبن: .....
عنوان الإقامة: .....
تصريحات محتملة: .....

إمضاء صاحب الأشغال و ممثله　　إمضاء العون المؤهل

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:
- السيد الوالي
- السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملاحظة: رفض الإمضاء –

الملحق رقم 07

[1] محضر معاينة ، فرقة شرطة العمران و حماية البيئة

إحصـــــــــــــــائيات مخالفـــــــــــــــات العمـــــــــــــــران[1]

حسب إحصائيات مديرية الأمن الوطني

3249 مخالفة في تشييد المساكن خلال 2016

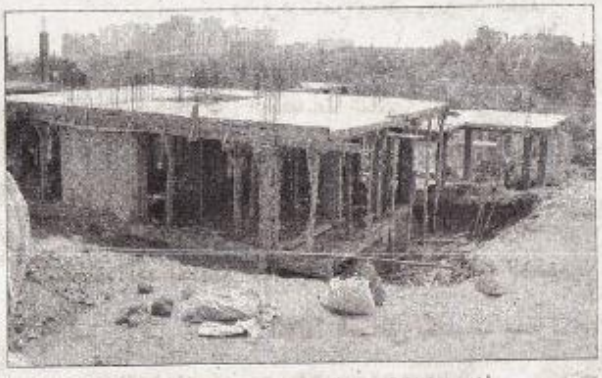
تسرين برغل

كشف عميد الشرطة، زواوي رابح، رئيس مكتب الاتصال لمديرية الأمن العمومي، عن تسجيل 3249 مخالفة بناء على المستوى الوطني خلال شهري جانفي وفيفري، حيث أحصت المديرية شهر جانفي المنصرم 1756 مخالفة، و1493 مخالفة شهر فيفري.

وحسب ما كشفه عميد الشرطة، فإن هذه المخالفات شهدت خلال السنة الماضية ارتفاعا كبيرا، حيث سجل خلالها 15 ألفا و834 مخالفة على مستوى التراب الوطني، وترتكز هذه المخالفات في مجملها في إنجاز بناء بدون رخصة بالنسيج الحضري وعدم مطابقة البناء لمقاييس العمران المعمول بها، فضلا عن التعدي على الملكية العقارية وعلى الأراضي الفلاحية على غرار عملية الحفر بدون ترخيص أي من دون الحصول على سجل تجاري يسمح بالحفر.

إلى جانب هذا، تتم عمليات الهدم بطلب السلطات الإدارية، وأمر من القضاء الذي يتعلق بمخالفة قانون التهيئة والتعمير، وتتصدر قائمة تجاوزات البناء مخالفات الإنجاز بدون رخصة المقدرة بـ14974 مخالفة وكذا عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة والتي سجلت 860 مخالفة، بالإضافة إلى شرطة العمران وحماية البيئة المكلفة بمعاينة مختلف مخالفات البناء.

وأكد زواوي رابح، أنه من خلال هذه المخالفات سجلت وحدات الشرطة والعمران من بين 48 ولاية، 5 ولايات على مستوى التراب الوطني التي تعرف بكثرة بالمخالفات لقواعد العمران بداية من ولاية الجزائر التي تحتل المرتبة الأولى من حيث المخالفات، حيث وصلت إلى 3577 مخالفة. وفي المرتبة الثانية ولاية ميلة التي سجلت 891 مخالفة، وتليها ولاية سطيف بـ887 مخالفة، وبعدها ولاية عنابة التي أحصت 882 مخالفة وأخيرا ولاية تبسة بـ848 مخالفة. وأوضح رئيس مكتب الاتصال لمديرية الأمن العمومي أن مهام الشرطة لا تزال تعمل وتسهر على مستوى القطر الوطني على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني وحماية البيئة من أجل المحافظة على جمال المدن والتجمعات السكنية والأحياء إلى جانب هذا تسهر على أن تكون جميع أشكال البناءات مرخصة عن طريق رخص بناء قانونية من خلال منع ومحاربة كل أشكال البناءات الفوضوية والاحتلال غير القانوني للأراضي من أجل القضاء على كل أشكال المساس بقواعد النظافة والصحة العامة عن طريق إجراء معاينات تثبت مخالفة القوانين السارية المفعول.



أغلب المخالفات بولاية الجزائر / صورة من الأرشيف

جريدة الشروق اليومي

الأربعاء 30 مارس 2016

العدد 5054

[1] احصائيات ، جريدة الشروق ، العدد 5054،الصادرة في 30مارس 2016

الفهرس

فهرس الملاحق

الملاحق 61
محضر سماع 62
محضر معاينة 63
محضر معاينة بناء بدون رخصة 65
محضر إثبات مخالفة 67
محضر معاينة اشغال هدم بدون رخصة 68
محضر معاينة اشغال بدون رخصة 69
إحصائيات مخالفات العمران 70

الفهرس

شكر وعرفان ..... //
إهداء ..... //
مقدمة 2
تمهيد 7
الفصل الاول :الاطار مفاهيمي لتطور العمراني 9
المبحث الاول: مفهوم تهيئة العمرانية 9
المطلب الأول:تعريف التهيئة العمرانية 9
المطلب الثاني: مراحل التطور العمراني بالجزائر 10
المبحث الثاني التوسع العمراني في الجزائر 13
المطلب الأول تعريف التوسع العمراني 14
المطلب الثاني أسباب التوسع العمراني : 14
المبحث الثالث هيئات الضبط العمراني 15
المطلب الاول وزارة السكن و العمران 15
المطلب الثاني جماعات المحلية وضبط العمراني 17
الفرع الأول الولاية 17
الفرع الثاني دور البلدية في مجال الضبط العمراني 18
المطلب الثالث فرقة شرطة العمران وحماية البيئة 19
الفصل الثاني مهام شرطة العمران في الضبط العمراني 23
المبحث الاول :نطاق اختصاص شرطة العمران 23
المطلب الأول: تعريف بمهام شرطة العمران 23
المطلب الثاني تصنيفات شرطة العمران 25
المبحث الثاني: اطار القانوني لمخالفات العمران 27
المطلب الأول: المخالفات المرتبطة بأدوات التهيئة والتعمير 27
المطلب الثاني: المخالفات المرتبطة بعقود التعمير 29
المطلب الثالث: المخالفات المرتبطة بالمناطق الاستثنائية على التراب الوطني 31
المبحث الثالث: الإجراءات المتخذة لمتابعة مخالفات العمران 32
المطلب الأول:اجراءات معاينة شرطة العمران للمخالفات 32
الفرع أولا: في المسؤولية الجزائية 32

الفرع ثاني: المسؤولية المدنية..... 33
المطلب الثاني: طرق تقييد محاضر لإثبات مخالفات العمرانية 34
المطلب الثالث: متابعة شرطة العمران لمخالفات 35
الخاتمة..... 40
قائمة المراجع..... 43