الأستاذة: لرقط مليكة –مقياس التشريع الحضري
السنة أولى ليسانس
تخصص تسيير تقنيات حضرية
سداسي الأول
السنة الجامعية 2023-2024

المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية

منح المشرع صلاحيات للبلدية في مجال تنظيم ومراقبة التخطيط العمراني مع محاربة التدهور الحضري من خلال إخضاع ميدان التهيئة والتعمير في نصوص قانونية صارمة وردعية، حيث يستوجب على البلديات التحقق من إلتزام تخصيص الأراضي وقواعد إستعمالها مع المراقبة المستمرة لمطابقة أعمال البناء، وكذا الحفاظ على التراث العمراني والمعماري والطابع الجمالي.

وهذا ما جعل البلدية تلجأ إلى الإستعانة بعدة هيئات ومصالح عمومية محلية تنتسب إليها مجموعة من المهام، تسهر على إنجازها وتلتزم بتوفير مجموعة الخدمات العمومية الموكلة إليها في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، كما تتدخل في قواعد التهيئة والتعمير لغرض الإستشارة في إعداد مخططات التعمير

تتمحور هذه المصالح المتواجدة على مستوى البلدية في مصلحة المياه، مصلحة النقل، مصلحة توزيع الطاقة.

1- مصلحة المياه:

المادة 07 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم نصت على : يجب أن يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون تدفقها على سطح الأرض

فإستفادة البناء المعد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب وجهاز لصرف المياه يعد شرطا جوهريا يتعلق بالبلدية وبمشروع البناء.

المادة 101 من القانون 05-12، مؤرخ في 04أوت 2005 يتعلق بالمياه الجريدة الرسمية عدد60 الصادرة في 04 سبتمبر 2005 معدل ومتمم بالقانون رقم 09-06 مؤرخ في 11سبتمبر2009 الجريدة الرسمية عدد 2009 رقم 59 " كمبدأ عام أن الخدمة العمومية للمياه من إختصاص الدولة أو البلديات ألا أنه يمكن للدولة أن تمنح إمتياز تسيير الخدمات العمومية للمياه لأشخاص معنويين خاضعة للقانون العام على أساس دفتر الشروط ونظام الخدمة يصادق عليهما عن طريق التنظيم.

كما يمكن للبلدية إستغلال الخدمات العمومية للمياه عن طريق الإستغلال المباشر الذي يتمع بالإستقلالية المالية أو عن طريق منح إمتياز الخدمة العمومية للماء والتطهير في إطار الحدود الإقليمية للإمتياز

بإستغلال المنشات والهياكل التابعة للأملاك العمومية الإصطناعية للماء وصيانتها وتجديدها وإعادة تأهيلها وتطويرها حيث تسمح حسب الحالة بضمان مايلي:

- إنتاج الماء إنطلاقا من منشات الحشد والتحويل ومعالجة الماء الموجه للإستعمال المنزلي والصناعي وتوصيله وتخزينه وتوزيعه.
- جمع المياه القذرة وصرفها وتطهيرها وكذا معالجة الأوحال الناجمة عن التطهير لإزالتها النهائية.
- الإستغلال التجاري للإمتياز عن طريق إدخال مجموع عمليات الفوترة وتحصيل المبالغ المستحقة على مستعملي الخدمة العمومية للمياه أو التطهير طبقا لنظام التسعيرة.

ووفقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 والمادة 08 من المرسوم التنفيدي رقم 91-178 فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يلتزم بإستشارة المصالح العمومية للمياه والمكلفة على المستوى المحلي وجوبا عند إعداد أدوات التعمير لإبداء رئيها وملاحظتها وهي أهم صور تدخلها في مجال التعمير.

2- مصالح النقل:

تتجلى مهام مديرية النقل على المستوى المحلي ب:

- تحضير، إعداد وتنفيذ مخطط النقل.
- العمل على طبيق القوانين الخاصة وتسيير الأوضاع في قطاع نقل المسافرين
- تسليم الرخص والوثائق وفقا للقوانين المنصوص عليها.

تتولى مصالح النقل على مستوى البلدية تهيئة أماكن توقف الحافلات وإشرارات الوقوف كما تساهم في إعداد أدوات التعمير من خلال رأيها وملاحظاتها في هذا المجال وذلك وفقا للمرسوم التنفيذي 91-177 و91-178 السالف ذكرهما.

وفي هذا الصدد يمكن للوالي التصريح بأن مصلحة نقل المسافرين هو مشروع ذو منفعة عامة على عكس رئيس البلدية الذي ليس له صلاحية في ذلك إلا إذا كان المشروع متواجد على إقليم بلديته.

وبالرجوع إلى المادة 05 من القانون 88-17 المتضمن توجيه النقل البري وتنظيمه التي تنص على أنه: يجب أن يرمي نظام النقل إلى التلبية الحقيقية لحاجات المواطنين ضمن شروط أكثر فائدة للمجموعة الوطنية والمستعملين من حيث التكلفة والجودة والتسعيرة وجودة الخدمات والأجال والأمن.

وكذلك المادة 06 من هذا القانون التي تؤكد مهمة وضع هذا القطاع:

بحيث تقوم بتنظيم الشروط العامة لممارسة أنشطة النقل خاصة المتعلقة منها بالتأهيل ولإشعال ولأمن بالإضافة إلى إمكانية إنشاء مؤسسة خاصة بالنقل العمومي عبر الطريق للمسافرين والبضائع.

3- مصالح توزيع الطاقة:

تنص المادة 24 من القانون رقم 02-01 على أنه: يمكن لكل منتج وكذلك لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص المشاركة بالعبير عن رغبته في بناء منشأة لإنتاج الكهرباء وإستغلالها

يفهم من خلال المادة أن شبكة الكهرباء والغاز في الجزائر لها مركز إستراتيجي ويمثلان قطاعات البنية التحتية الحديثة، ونظرا لمكانة قطاع الكهرباء والغاز والطاقة عموما فهو يشكل العصب المحرك للنشاط الاجتماعي لتنفيذ السياسة العامة للدولة، أما بخصوص المراقبة التقنية والأمن والحراسة والشرطة الإدارية في مجال الطاقة فتتم معاينة المخالفات من طرف أعوان مختصين ومؤهلين قانونا من قبل الوزير المكلف بالطاقة أو من قبل رئيس لجنة الضبط وكل في إختصاصه.

من خلال دراستنا لمختلف الهيئات العمومية المختصة بالتسيير والمراقبة على المستوى البلدي نستنتج أن هذه المديريات لها علاقة مباشرة بالتهيئة والتعمير والتي تندرج مهامها في إطار المشاركة الوجوبية في إعداد مخططات التعمير وفقا للقوانين المتعلقة بالتعمير.

المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية

تتدخل مجموعة من المصالح التابعة للدولة على مستوى الولاية في مجال التعمير من بين أهم المصالح مايلي:

1- المصالح التابعة لوزارة السكن والعمران:

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 الذي يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران الجريدة الرسمية عدد 03 الصادرة في 16-01-2013 على أنه:

يتم تجميع المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران في ثلاث مديريات ولائية متمثلة في:

1-1- مديرية البناء، الهندسة المعمارية والتعمير: مهمتها تتمثل فيما يلي:

- **في مجال التعمير:**

- تتضمن تنفيذ أدوات التهيئة ومراقبتها ومتابعتها بالتنسيق مع الهيئات المعنية
- المحافظة على المواقع والمناطق ذات الطابع الخاص
- السهر على إحترام القواعد في مجال التعمير
- تنظيم تدخلات إعادة تنشيط الأنسجة الحضرية الموجودة
- برمجة وضمان توفر العقار القابل للتعمير على المدى القريب والمتوسط والبعيد.
- دراسة طلبات عقود التعمير وإبداء الأراء التقنية الضرورية لإعداد مختلف السندات المتعلقة بها.

- **في مجال الهندسة المعمارية:**

- تفضيل الإبداع المعماري وتقنيات البناء الملائمة للمواقع وتلاقية إطار مبني متناسق وجميل حسب الخصائص الجغرافية المناخية والإجتماعية المحلية
- ضمان التناسق في تطور السكن والتجهيزات العمومية والخدمات والنشاطات
- ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج التهيئة الحضرية والإعداد الدوري لحالة تقديمها

- **في مجال البناء:**

- التأكد من تطبيق الوثائق التقنية والتنظيمية ومقاييس البناء المعمول بها
- إحصاء قدرات إنتاج المحاجر مع حديد المواقع الطبيعية المستعملة في البناء
- المبادرة بكل نشاط يتعلق بالبحث ويهدف إلى ترقية وتطوير أنظمة البناء ومواد البناء
- السهر على رقابة التنظيم في مجال البناء

1-2- مديرية السكن:

تتولى مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالسكن على المستوى المحلي وتكلف بما يلي:

- إقتراح برامج السكن المبادر بها من الدولة والجماعات المحلية ومتابعة حالة تقدمها بالإتصال مع السلطات المحلية والهيئات المعنية.
- المشاركة في مراقبة النوعية التقنية الخاصة بإنجازات القطاع وتنسيق النشاطات من أجل تطوير برامج الترقية العقارية
- متابعة ومراقبة النشاط العقاري الممارس من طرف الوكلاء العقاريين
- متابعة ومراقبة النشاط العقاري الممارس من طرف المرقين العقاريين والمقاولين العقاريين
- السهر على تنفيذ ومراقبة الإعانات العمومية وضمان متبعة الإنجازات المتعلقة بها
- ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج السكن التي بادرت بها الدولة والجماعات المحلية
- ضمان متابعة البطاقية المحلية في مجال توزيع السكن بالإصال مع الجماعات المحلية والهيئات المعنية
- ضمان متابعة وتقييم إنجازات برامج السكنات

1-3- **مديرية التجهيزات العمومية:** مهمتها تتمثل في:

- ضمان التحكم في الإشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج التجهيزات العمومية
- المشاركة في تحديد الإحتياجات من التجهيزات العمومية بالتوافق مع برامج السكنات
- ضمان متلبعة وتقييم إنجازات برامج التجهيزات العمومية
- المساهمة في تحديد إجراءات حماية الإطار المبني
- المشاركة في تحضير الملفات التنظيمية المتعلقة بصفقات الأشغال والدراسات
- ضمان جمع وإستغلال المعطيات المتعلقة بالدراسات والإنجازا في مجال التجهيزات العمومية
- ضمان تسليم المشاريع المنجزة لأصحاب المشاريع
- القيام بتحديد النسيج الحضري الموجود وإقتراح عمليات لتكييفه بالإتصال مع الهيئات المعنية.

2- مفتشية البيئة الولائية:

إستحدثها المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 60-96 المؤرخ في 26-01-1996 الجريدة الرسمية عدد 07 لسنة 1996 المعدل والمتممبموجب المرسوم التنفيذي رقم 494/03 المؤرخ في 17 ديسمبر 2003 الحريدة الرسمية عدد80 لسنة 2003

- تعد الجهاز الرئيسي التابع للدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بحماية البيئة أو التي تتعلق بها.

- تتكفل المفتشية الولائية للبيئة بتصور وتنفيذ برنامج لحاية البيئة على كل تراب الولاية بالإصال مع الأحهزة الأخرى في الدولة والبلدية ووضع التدابير اللازمة والرامية إلى الوقاية من كل أشكال تدهور البيئة ومكافحتها لاسيما التلوث والتصحلر وإنجراف التربة والحفاظ على التنوع البيولوجي وتنميته وصيانة الثروات الصيدية وترقية المساحات الخضراء

وتبقى مشاركة مديرية البيئة في إعداد مخططات التهيئة والتعمير مجرد وثيقة أخلاقية ومعنوية تحسس الجماعات المحلية بضرورة الإعتناء بالبيئة ولا تفوض عليها أي تبعات قانونية مباشرة.

3- مديرية السياحة والثقافة:

3-1- مديرية السياحة:

يعود الفضل لمديرية السياحة في مجال التعمير إلى تكريس القوانين بحيث القانون 01/03 الذي يهدف إلى تنمية مستدامة للمناطق السياحية والذي يهدف إلى:

- تطوير وترقية الإستثمار في قطاع السياحة
- تلبية حاجيات المواطنين وطموحاتهم في مجال السياحة والترفيه والتسلية
- المساهمة في حماية البيئة وتحسين أوضاع المعيشة وتثمين القدرات الطبيعية والتاريخية والثقافية
- تثمين التراث السياحي

فحسب المادتين 02 و03 من القانون رقم 10/03 المؤرخ في 17-02-2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بالجريدة الرسمية عدد11 لسنة 2003 فإن السياحة بمفهومها الثقافي هي كل نشاط إستجمام يهدف من خلاله إلى البحث عن المعرفة وإكتشاف تراث عمراني كالمدن والمعالم التاريخية والمباني وبالعودة للمادة 10 من قانون 03/03 نحد أن المناطق السياحية تخضع إلى:

- إجراءات الحماية الخاصة بشغل وإستغلال الأراضي
- إحترام قواعد التهيئة والتعمير
- الحفاظ على مناطق التوسع والسياحة من كل أشكال تلوث البيئة وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية
- منع كل نشاط غير ملائم مع النشاط السياحي

3-2- مديرية الثقافة:

القانون 98/04 مؤرخ في 15-06-1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية عدد44 لسنة 2004، تم تعيين الحظيرة الثقافية بمرسوم مشترك بين وزير الثقافة ووزير الجماعات المحلية البيئة والتهيئة العمرانية وإستشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية حيث ينشأ مخطط عام لتهيئة الحظيرة المدرجة في مخططات شغل الأراضي فهو أداة للحماية

يلتزم الأفراد قبل الشروع في عملية الهدم بالحصول على رخصة الهدم إذا كان البناء واقعا ضمن الأملاك التاريخية أو السياحية أو المعمارية أو الثقافية أو الطبيعية لأن المساس بهذه الأصناف ينجم تهديم البنايات

من طرف الجهات الإدارية المختصة فنجد المادة 21 من المرسوم التنفيذي 323/03 مؤرخ في 2003/10/05 المضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق التابعة لها وإستصلاحها الجريدة الرسمية 2003 عدد 60 التي نص على ما يلي:

يمكن لرئيس المجلس الشعبي بعد إستشارة مديرية الثقافة للولاية وفيما يخص العقارات الايلة للسقوط أو التي تشكل خطرا وشيكا أن يأمر بإتخاذ التدابير المؤقتة من أجل ضمان سلامة الأشخاص الشاغلين عقارا موجودا داخل المنطقة المحمية.

ونفس الشيء ينطبق بالنسبة للايلة للهدم التي تعتبر سند لبنايات مجاورة مما يستدعي ضرورة الحصول على رخصة الهدم في هذه الحالة

تنص المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم " لايمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف أو في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية التنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الايلة للهدم سند لبنايات مجاورة

وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 324/03 المؤرخ في 2003/10/05 المتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم وإستصلاح القطاعات المحفوظة الجريدة الرسمي 2003 عدد60 المادة 02 تنص على : في إطار إحترام الأحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة بالنسبة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المنشأ في شكل قطاعات القواعد العامة وإرتفاقات إستخدام الأراضي التي يجب أن تتضمن الإشارة إلى العقارات التي لاتكون محل هدم أو تعديل أو التي فرض عليها الهدم أو التعديل كما يحدد الشروط المعمارية التي يتم على أساسها المحافظة على العقارية والإطار الحضري

فقد نص هذا المخطط على إجراءات خاصة لاسيما ماتعلق بالممتلكات العقارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي ويتم إعداده بموجب مداولة المجلس الشعبي الولائي بناءا على طلب من الوالي بعد إخطاره من الوزير المكلف بالثقافة ، يعلم الوالي رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتنشر المداولة لمدة شهر بمقر البلدية ثم ترسل نسخة منها من قبل الوالي إلى الوزير المكلف بالثقافة بعد موافقة المجلس الشعبي الولائي عليها مع العلم أن عملية الإعداد تسند إلى مكتب دراسات أو مهندس معماري مؤهل قانونيا طبقا للتنظيم المتعلق بالأعمال الفنية للممتلكات الثقافية المحمية بعدها يخضع المخطط للإستشارة والمصالح العمومية يليه الإستقصاء العمومي لمدة 60 يوم.

ينفذ المخطط بالتشاور مع رئيس المجلس الشعبي البلدي وبخصوص طلبات رخص البناء والتجزئة والهدم وكذا طلبات الترخيص التي تخص أشغال التعديل التهيئة وإعادة التهيئة على عقارات أو جزء منها تقع داخل القطاع المحفوظ محل قرار تأجيل أثناء إعداد مشروع هذا المخطط ويعدل ويراجع بنفس الإجراءات التي تم فيها إعداده.