



جامعة ابن خلدون تيارت



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

تخصص: بيئة

بعنوان:

دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام البيئي

تحت إشراف الأستاذ:

- أ. عيشوبة فاطمة

من إعداد الطالبة:

- سي صابر حميد

- بن زعمة جمال

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر - أ-	د. بوبكر سعيدة
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر - أ-	د. عيشوبة فاطمة
عضوا مناقشا	أستاذة محاضر - أ-	د. عياد خيرة
عضوا مدعو	أستاذ محاضر - أ-	د. بطاهر أمال

السنة الجامعية: 1443-1444 هـ الموافق ل 2023-2024



جامعة ابن خلدون تيارت



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

تخصص: بيئة

بعنوان:

دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام البيئي

تحت إشراف الأستاذ:

من إعداد الطالبة:

- أ. عيشوبة فاطمة

- سي صابر حميد

- بن زعمة جمال

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر - أ-	د. بوبكر سعيدة
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر - أ-	د. عيشوبة فاطمة
عضوا مناقشا	أستاذة محاضر - أ-	د. عياد خيرة
عضوا مدعو	أستاذ محاضر - أ-	د. بطاهر أمال

السنة الجامعية: 1443-1444 هـ الموافق ل 2023-

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة شكر

أول من يشكر ويحمد أثناء الليل وأطراف النهار، هو العلي القهار الأول والآخر والظاهر والباطن الذي أغرقنا بنعمه التي لا تحصر، وأغدق علينا برزقه المتواتر، فله جزيل الحمد والثناء العظيم، هو الذي أنعم علينا إذ أرسل فينا عبده ورسوله محمد بن عبد الله عليه أزكى الصلوات وأطهر التسليم إلى يوم الدين، أرسله بقرآنه المبين فعلمنا ما لم نعلم، وحثنا على طلب العلم أينما وجد.

فالحمد لله والشكر كله على أن وفقني وألهمني الصبر على المشاق التي واجهتني لإنجاز هذا العمل المتواضع وأتقدم بأجمل عبارات الشكر والامتنان إلى كل من ساندني في إعداد هذا البحث ومد لي يد العون من قريب أو بعيد.

إهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين، أهدي هذا العمل إلى :من ربّني وأنارت دربي وأعانتني بالصلوات والدعوات، إلى أغلى إنسان في هذا الوجود، أُمّي الحبيبة، إلى من عمل بكد في سبيلي وأوصلني إلى ما أنا عليه أبي العزيز فلا شيء عندي أفخر به أعظم من دين أو من به وامرأة عظيمة قامت بتربيّتي وأب أفخر دائما عندما يختتم اسمي باسمه، أهديكم هذا الإنجاز الذي لولا تضحياتكم لما كان له وجود، ممتن لأن الله قد اصطفاكم لي من البشر خير سند وعوض.

إلى كل من ساندني

إلى من مد يده دون كلل ولا ملل وقت ضعفي إخوتي وإخواتي أدامكم الله ضلعا ثابتا لي.

وفي الأخير أرجوا من الله تعالى أن يجعل عملي هذا نفعاً يستفيد منه جميع الطلبة.



مقدمة

في ظل التحولات البيئية المتسارعة التي يشهدها العالم اليوم، بات من الضروري دراسة الأطر النظرية والتطبيقية التي تحكم التهيئة والتعمير، خصوصًا في مجال حماية النظام البيئي. تُعدُّ أدوات التهيئة والتعمير من أبرز الوسائل الحديثة لتحقيق التنمية المستدامة، مما يتطلب وضع تنظيم قانوني محكم لضمان التوازن بين التنمية والحفاظ على البيئة. تهدف هذه الأطروحة إلى تحليل التنظيم القانوني لأدوات التهيئة والتعمير، مستندة إلى دراسة النظريات المتعلقة والتطبيقات الميدانية.

يخصص الفصل الأول من هذه الأطروحة لبناء الأساس النظري اللازم لفهم الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة والتعمير. يتناول المبحث الأول الإطار النظري لهذه الأدوات، مستعرضًا المفاهيم الأساسية والنظريات الرئيسية في هذا المجال. المبحث الثاني يتطرق إلى أدوات وتقنيات التهيئة والتعمير، موضحًا كيفية استخدامها وما هي العوامل التي تؤثر فيها. بينما يختتم الفصل بمناقشة معمقة في المبحث الثالث حول تأثير الإطار القانوني على حماية النظام البيئي، مستشهدًا بأدلة نظرية وتجريبية تسلط الضوء على هذا التأثير.

الفصل الثاني ينتقل من النظرية إلى التطبيق من خلال دراسة حالة محددة لتطبيق الأطر القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير في مناطق معينة. يهدف هذا الفصل إلى تطبيق النظريات والمفاهيم المدروسة في الفصل الأول على حالات واقعية، ما يسمح بتقييم فعالية التنظيم القانوني وتأثيره على حماية النظام البيئي في بيئة عمل محددة.

من خلال هذه الأطروحة، نأمل أن نقدم مساهمة قيمة في الفهم الأكاديمي والعملية للتنظيم القانوني لأدوات التهيئة والتعمير في السياق البيئي، مع التركيز بشكل خاص على السياق المعاصر. تستهدف هذه الدراسة الأكاديميين، المهنيين في مجال القانون والبيئة، وصناع السياسات، إضافة إلى المهتمين بالتنظيم القانوني والبيئي.

إشكالية البحث

في إطار تحليل التنظيم القانوني لأدوات التهيئة والتعمير، تظهر مجموعة من الإشكاليات الرئيسية والفرعية التي تستدعي التحقيق والبحث الدقيق. الإشكالية الرئيسية لهذه الأطروحة تتمحور حول:

"كيف يمكن للتنظيم القانوني أن يضمن حماية النظام البيئي من خلال أدوات التهيئة والتعمير؟"

هذه الإشكالية الرئيسية تفرعت إلى عدة إشكاليات فرعية تساعد في تعميق الفهم وتوجيه البحث:

- كيف تؤثر القوانين واللوائح الحالية على ممارسات التهيئة والتعمير؟
- ما هي الفروقات بين التهيئة التقليدية والتهيئة المستدامة من الناحية القانونية؟
- كيف يمكن للتغييرات في التشريعات أن تعزز من حماية النظام البيئي في مجال التهيئة والتعمير؟

فرضيات الدراسة

- الفرضية الأولى: يوجد تأثير ملموس للتنظيم القانوني على حماية النظام البيئي من خلال أدوات التهيئة والتعمير.
- الفرضية الثانية: تساهم القوانين الصارمة في تقليل الأضرار البيئية الناجمة عن التهيئة والتعمير غير المستدامة.
- الفرضية الثالثة: تعديلات التشريعات تزيد من كفاءة الرقابة على عمليات التهيئة والتعمير وتحد من التجاوزات البيئية.

أهداف وأهمية البحث

الهدف الرئيسي: تحليل تأثير التنظيم القانوني على حماية النظام البيئي من خلال أدوات التهيئة والتعمير.

الأهداف الفرعية:

- فهم العوامل التي تؤثر في الإطار القانوني لأدوات التهيئة والتعمير.
 - دراسة الأدوات والتقنيات المستخدمة في التهيئة والتعمير المستدام.
 - تقييم العلاقة بين التنظيم القانوني ونتائج التهيئة والتعمير البيئية.
- أهمية البحث: تكمن في إثراء الفهم الأكاديمي والعملية للعلاقة بين التنظيم القانوني وأدوات التهيئة والتعمير، مما يساهم في تحسين القرارات التنظيمية في مجال حماية البيئة.

أسباب اختيار الموضوع

- الحاجة لفهم أعمق: الحاجة لفهم كيفية تأثير التنظيم القانوني على ممارسات التهيئة والتعمير في حماية النظام البيئي.

- قلة الدراسات السابقة: ندرة الأبحاث التي تتناول هذه العلاقة في السياق القانوني الحديث.
- الأهمية البيئية: التهيئة والتعمير تعد من القطاعات الحيوية التي تؤثر بشكل كبير على الحفاظ على البيئة.

صعوبات الدراسة

- صعوبة الحصول على بيانات دقيقة ومفصلة حول الممارسات التعميرية.
- قلة المراجع المتخصصة في التنظيم القانوني للتهيئة والتعمير.

حدود الدراسة

- التركيز الجغرافي: الدراسة محدودة بمناطق معينة لتطبيق الأطر القانونية.
- البيانات البيئية: الاعتماد على البيانات المتوفرة والتي قد تكون محدودة في بعض الجوانب.

منهج الدراسة

- المنهج الوصفي التحليلي: لوصف الإطار المفاهيمي وتحليل تأثيراته.
 - الدراسة الكمية: استخدام الأدوات الإحصائية لتحليل البيانات واختبار الفرضيات.
 - دراسة الحالة: تحليل مفصل لتطبيق الأطر القانونية في مناطق محددة.
- في الختام، نتقدم بجزيل الشكر لأستاذنا الفاضل الدكتور معمر خالد على إرشاداته ونصائحه القيمة في إنجاز هذا البحث. كما نتقدم بالشكر لكل من ساندنا وساعدنا من قريب أو بعيد.



تمهيد:

التوسع العمراني والحفاظ على البيئة يتم تنظيمهما من خلال العديد من القوانين التي تحدد شروط التخطيط العمراني وتنظيم استخدام الأراضي، بما في ذلك تحديد طابع المدينة وارتفاع المباني والمساحة وتنظيم الأحياء السكنية بشكل محدد، بالإضافة إلى تنظيم العقارات المبنية وغير المبنية، وإدارة الأراضي بشكل عقلائي واقتصادي، مع الحفاظ على البيئة. لتحقيق ذلك، يتعين وضع إطار قانوني يحد من تصرفات الأفراد في مجال التهيئة والتعمير. لذا، تختلف الأدوات التي تستخدمها الجزائر في خططها العمرانية بين النظام الاشتراكي والنظام الرأسمالي، حيث يتعلق قانون 29/90 بالتهيئة والتعمير بتحديد العديد من الأدوات. سناقش هذا الموضوع في هذا الفصل المقسم إلى مبحثين: المبحث الأول (بعنوان أدوات التهيئة والتعمير على المستوى الوطني) والمبحث الثاني (بعنوان أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي).

المبحث الأول : أدوات التهيئة والتعمير على المستوى الوطني

من التحديات الحديثة التي تواجه الجزائر تحقيق الحماية البيئية من خلال المخططات والمشاريع التنموية. تجسيد الحماية البيئية في الواقع يتطلب النظر إلى مجالات متعددة، بما في ذلك مجال التهيئة والتعمير، ومن الأمثلة على ذلك المخطط الوطني لتهيئة الإقليم S.N.A.T الذي ينظمه القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.¹، ومخططات محالية يعتبر وسيلة للتخطيط الحضري المركزي، وضمان أحسن المواقع من أجل كل تدخل عمومي، وهذا ما عبرت عنه المادة 04 من القانون أعلاه والتي جاء في مضمونها:

- تهدف تنمية مجموع الإقليم الوطني إلى التنمية المتناسقة على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي.
- تسعى إلى تحقيق تساوي الفرص في الترقية والازدهار بين جميع المواطنين.
- تشجع على التوزيع المناسب بين المناطق والأقاليم لدعائم التنمية ووسائلها، مما يهدف إلى تخفيف الضغوط على السواحل والحواسر والمدن الكبرى، وتعزيز المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب.
- بواسطة هذه المادة التي تحدد الأهداف الكبرى للمخطط الوطني والنهج الذي تتبعه المخططات الجهوية والمحلية، تهيئة الإقليم على المستوى الوطني تشمل مجموعة من القواعد والتنظيمات التي تضعها الجهات المركزية وتنفذ على كامل التراب الوطني، لضمان تطوير متناسق ومتكامل يحقق الحماية البيئية على كافة التراب الوطني.²

ومن خلال التمهيد سنتطرق إلى مطلبين:

المطلب الأول بعنوان المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

المطلب الثاني بعنوان المخطط الوطني للتهيئة العمرانية.

المطلب الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم فرصة لتحقيق التنمية المتكافئة والمستدامة في جميع مناطق البلاد. يأتي هذا المخطط كنتيجة للنقائص والسلبيات التي شهدتها المخططات المحلية وعجزها عن حماية البيئة بشكل فعال، وتنظم أحكامه بموجب القانون 01/20 الصادر في 12 ديسمبر 2001، الذي يتعلق بتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة.

سنتناول في هذا المقال مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في الجزء الأول، ومساهمته في مختلف الأقاليم في الجزء الثاني، وأخيراً، دوره في حماية البيئة في الجزء الثالث.

الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

من خلال هذا الفرع سنحاول تعريف مخطط الوطني لتهيئة الإقليم وكذا محتواه وكيفية إعداد أهدافه.

¹ القانون 20/01 المؤرخ 12 ديسمبر 2001، متعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر عدد 77 مؤرخة في 15-22-

2001

المادة 02 من القانون 20/01 ، السابق ذكره ²

أولاً: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يُعرف بأنه "عمل يُعلن من خلاله الدولة مشروعها الإقليمي، حيث يوضح الطريقة التي تضمن فيها الدولة التوازن الثلاثي بين الإنصاف الاجتماعي والفعالية الاقتصادية والإسناد البيئي في إطار التنمية المستدامة على مستوى كامل التراب الوطني للعقود القادمة." ¹

وبعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وثيقة توجيهية للتخطيط الإقليمي لكونه يترجم التوجهات الاستراتيجية لتهيئة وضمان تنمية مستدامة لكامل الإقليم الوطني، فهو يشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية في هذا المجال ²

ثانياً: محتوى وأهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

"يُعدّ البرنامج الوطني لتنظيم الأراضي وثيقة تُعبر عن الخطوط العريضة والمحاور الاستراتيجية الهامة التي تتعلق بالسياسات الوطنية لتنظيم الأراضي والمحافظة على البيئة. كما يُمثل هذا البرنامج الأساس الذي تستند إليه الهيئات الحكومية في تنفيذ مهامها ³، إذ يهدف المخطط إلى تحقيق الغايات المحددة في المادة 04 من قانون 20-01 وتمثل فيما يلي:

- تهيئة الظروف المواتية لنمو الاقتصاد الوطني وخلق فرص العمل.
- ضمان المساواة في الفرص للتطور والنجاح لكل المواطنين.
- تشجيع التوزيع العادل للموارد البيئية بين المناطق المختلفة، مع التركيز على تقليل الضغط على المناطق الساحلية والمدن الكبرى، وتحسين الأوضاع في المناطق الجبلية والهضاب والجنوب.
- دعم تنشيط المناطق الريفية والأقاليم التي تواجه تحديات لتحقيق الاستقرار.
- إعادة تنظيم البنية التحتية الحضرية وتعزيز الوظائف الإقليمية والوطنية والدولية للمدن الكبرى.
- حماية المناطق والمجتمعات الضعيفة بيئياً واقتصادياً والعمل على تحسينها.
- المحافظة على الموارد التراثية والطبيعية والبيئية والثقافية واستغلالها بشكل رشيد، وضمان استدامتها للأجيال القادمة. ⁴

¹ حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه في العلوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق

ق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2013، ص 168.

² المواد 07 و 08 من القانون رقم 20/01، السابق ذكره.

³ المادة 08 من القانون رقم 20/01، السابق ذكره.

⁴ المادة 04 من القانون رقم 20/01، السابق ذكره.

ثالثا: إجراءات إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

“تبادر الدولة بوضع المخطط الوطني لتنظيم الأراضي، من خلال الجهاز المركزي المسؤول عن البناء والتنظيم والتطوير المستدام للمنطقة، وفقاً لما تقتضيه المادة 19 من القانون رقم 01-20، والتي تنص على أن الدولة تقوم بتطوير المخطط الوطني لتنظيم الأراضي”.¹ تنفذ الدولة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بالتعاون مع الجماعات الإقليمية وفقاً لاختصاصات كل منهما، وذلك بالتشاور مع الفاعلين الاقتصاديين والاجتماعيين المعنيين بالتنمية والحماية. كما يُتاح للمواطنين المشاركة في وضع وتنفيذ هذا المخطط وفق القوانين والأنظمة المطبقة.

رابعا: التوجهات الساسية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم

“يمثل المخطط الوطني لتنظيم الأراضي ركيزة أساسية في مسار التطوير التنموي، حيث يُحدد الخطوط العريضة للتنمية المستقبلية على مستوى الوطن. يُعبر هذا المخطط عن الرؤى الاستراتيجية الرئيسية للسياسة الوطنية في مجال تنظيم الأراضي والتنمية المستدامة. ويسعى المخطط إلى دمج القطاعات المختلفة ضمن الإطار الإنمائي الشامل للدولة، وتتمثل الأهداف الرئيسية للمخطط الوطني لتنظيم الأراضي في:

- الاستخدام الأمثل للمساحة الوطنية، بما في ذلك توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية عبر الإقليم بأكمله.

- ضمان التوازن الإقليمي في التطور والتنمية.

- الارتقاء بالبيئة المعيشية وتحسين مستوى الحياة للمواطنين.

- تقييم الموارد الطبيعية واستغلالها بشكل فعال.

- الحفاظ على الثروات الطبيعية الاستراتيجية للأجيال القادمة.

- حماية التربة، مكافحة التصحر، والحفاظ على المناطق الخضراء.”

لكفالة تنفيذ الأهداف الرئيسية المحددة في المخطط، تم تعزيز البنية المؤسسية من خلال إنشاء المجلس الوطني لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة. يُعنى هذا المجلس بمهام التقييم والتحديث الدوري للمخطط، وكذلك يضمن توافق المخططات الجهوية مع التوجهات العامة للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.²

1 المادة 19 من القانون رقم 01-20، السابق ذكره. 21

2 وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، جويلية 2007، ص 47.

الفرع الثاني: إسهامات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

يعمل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على تطوير الرؤى التنموية لمختلف المناطق والأقاليم عبر البلاد، مسترشداً بالخصائص الجغرافية والتفرد الإقليمي لكل منطقة. في هذا السياق، سنبحث في استراتيجية هذا المخطط وكيفية تأثيرها في تشكيل السياسات التنموية الملائمة لكل إقليم.

أولاً: إسهامات المخطط الوطني للتهيئة الإقليم بالإقليم الساحلي.

يسعى المخطط الوطني لتنظيم الأراضي في المناطق الساحلية إلى ضبط نمو المدن على الشريط الساحلي، من خلال تحديد معايير التحضر لهذه المناطق وطرق استغلالها. كما يهدف إلى تطوير قطاع الصيد البحري وتحسين استغلال الموارد البحرية، بالإضافة إلى ضمان اندماج الاقتصاد الوطني في أسواق التجارة الحرة وتحديث البنية التحتية للمرافق البحرية.

وفقاً لنص المادة 07، الفقرة 02، من القانون رقم 20/01، يُنظم المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل بما يتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مبيناً التوجهات والترتيبات الخاصة بكل برنامج جهوي. كما تتولى المخططات الجهوية الخاصة بالمناطق الساحلية مسؤولية الترتيبات التفصيلية المتضمنة في المخطط الوطني لتهيئة السواحل¹

- كما تنص المادة 13 من القانون 20/01 على أن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يحدد كيفية ضمان المحافظة على المناطق الساحلية والجرف القاري وحمايتها وتثمينها، وذلك من خلال ما يلي:

- احترام شروط تمدن المناطق الساحلية واستغلالها.

- تنمية أنشطة الصيد البحري والأنشطة الأخرى المرتبطة بها.
- حماية المناطق الساحلية والجرف القاري ومياه البحر من أخطار التلوث.
- حماية المناطق الرطبة.
- حماية التراث الأثري المائي².

ثانياً: إسهامات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في المناطق الجبلية

يسعى المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى تأهيل مختلف المناطق المتوزعة على التراب الوطني بغض النظر عن طبيعتها، سواء كانت ساحلية، سهبية، أو جبلية. وفي إطار تنمية المناطق الجبلية، يهدف هذا المخطط إلى المحافظة على عذرية هذه المناطق وحمايتها من أي اعتداء، مع توظيف الموارد المائية المتدفقة من الجبال باستخدام التقنيات الحديثة لضمان السقي وتطوير الزراعة الجبلية وتربية المواشي المتأقلمة مع هذه المناطق.

¹ المادة 07 من القانون 20/01 السابق ذكره.

² المادة 13 من القانون 20/01 السابق ذكره.

لتنفيذ استراتيجية هذا المخطط، عملت الجهات المسؤولة على إنشاء مساحات ومحيطات مسقية، وإعادة تشجير الغابات والحفاظ على التراث الغابي. كما تم التركيز على حماية التنوع البيولوجي المتواجد في المناطق الجبلية، وتشجيع الحرف والصناعات التقليدية الملائمة للاقتصاد الجبلي.¹

ثالثا: إسهامات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بإقليم الهضاب العليا والسهوب .

“ تركز الاستراتيجية الشاملة للمخطط الوطني لتنظيم الأراضي على تعزيز جودة الحياة ومستوى المعيشة للسكان، مع توجيه الجهود التنموية نحو مناطق الهضاب والسهوب لإحياء الأرياف وتطويرها بما ينسجم مع إمكانياتها الطبيعية والبشرية. يتم ذلك من خلال تكييف أساليب الزراعة الريفية مع خصائص السهوب وإدارة استخدام الأراضي السهبية بحكمة. في مناطق الهضاب والسهوب، يهدف المخطط أيضًا إلى مكافحة التصحر وتقديم الكثبان الرملية، معتمداً على تقنيات الرعي المستدام ومنع الرعي الجائر الذي يؤثر سلباً على البيئة. بالإضافة إلى ذلك، يشجع على المبادرات الفردية والجماعية من قبل سكان السهوب ويدعم مشاركتهم في مشاريع التنمية. ويسهم المخطط في الحفاظ على التراث الثقافي للمناطق وتنميته، وذلك ضمن الإطار الذي حدده القانون رقم 01-20 المتعلق بتنظيم وتطوير المناطق بشكل مستدام²..”

رابعا: إسهامات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بإقليم الجنوب .

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يلعب دوراً هاماً في تنظيم جميع الأقاليم، حيث يُعتبر وسيلة قانونية تهدف إلى تحقيق جملة من الأهداف التنموية، خاصة في المناطق الجنوبية. يسعى المخطط إلى ترقية الزراعة الصحراوية والواحات من خلال تجميع الموارد الطبيعية بمختلف أنواعها، مع التركيز بشكل خاص على الموارد المائية التي تُستخدم في سقي المزروعات الصحراوية.

وتتضمن استراتيجية هذا المخطط في المناطق الجنوبية حماية المنظومة البيئية في الواحات والصحاري، وتأمين الزراعة الصحراوية من خلال إنشاء محيطات مسقية عبر برامج مدروسة تكون وسيلة ناجعة في مكافحة التصحر. ويتم ذلك من خلال إقامة حزام نباتي مقاوم، وتشجيع الغراسة العلفية، مما يضمن حماية المناطق الرعوية في إطار السياسة الإنمائية العامة.³

1 المادة 14 من القانون 20/01 السابق ذكره .

2 المادة 15 من القانون 20/01 نفسه.

3 المواد 39-43 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، السابق ذكره.

الفرع الثالث: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ودوره في حماية البيئة.

يعمل المخطط الوطني لتنظيم الأراضي على تعزيز حماية البيئة، معالجًا الثغرات في الخطط المحلية ومحددًا الإجراءات اللازمة للحفاظ على البيئات المتنوعة مثل السواحل، الجبال، السهوب، والمناطق الصحراوية الجنوبية. يضمن هذا المخطط الحفاظ على البيئة من مخاطر متعددة مثل التلوث، الاعتداءات على الطبيعة، والإرث الحضري المادي. في المناطق الساحلية، يتجلى ذلك في حماية الشواطئ، الجرف القاري، ومياه البحر من التلوث. في المناطق الجبلية، يهدف المخطط إلى تطوير الزراعة المتدرجة وتربية الماشية المتكيفة مع الظروف الجبلية، بالإضافة إلى تحسين المساحات المروية وإعادة التشجير، والحفاظ على الغابات واستغلالها بشكل مستدام، وكذلك حماية الإرث التاريخي والأثري.

يهدف المخطط الوطني للتهيئة الأراضي إلى الحفاظ على التنوع البيولوجي كجزء أساسي من جهود حماية البيئة، وفقًا للمادة 43.40.34 من القانون رقم 10-03 الذي يتعلق بحماية البيئة ضمن إطار التنمية المستدامة. يُشدد القانون على أهمية الحفاظ على الأنواع الحيوانية البرية والأنواع النباتية الطبيعية غير المستأنسة². بالنسبة للإقليم الهضاب العليا والسهوب، يبرز دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة عبر مكافحة التصحر والحد من الاستغلال العشوائي للأراضي. كما يساهم في حماية المساحات الرعوية وتأهيلها، وتجنيد سكان السهوب والهضاب وإشراكهم في جهود التنمية وحماية البيئة. ولا يمكن نسيان دوره في حماية التراث الثقافي والأثري، ومتابعة تطور المجال السهبي باستمرار لضمان امتثاله لقوانين حماية البيئة.

كما يضمن هذا المخطط في مجال حماية البيئة في إقليم الجنوب والحفاظ على الخصوصيات الطبيعية والاقتصادية ويظهر ذلك من خلال ترقية الموارد الطبيعية خاصة الموارد المائية الباطنية والسطحية، وحماية المنظومة البيئية في الواحات والصحاري، بالإضافة إلى تثمين الجهود ال ارمية إلى الاستصلاح الزراعي وتطويره وخلق مساحات جديدة للزراعة عن طريق إعداد برامج فلاحية طموحة ت ارمي هذه الخصوصيات وتضمن الاستغلال العقلاني للموارد المائية الباطنية، كما يسعى هذا المخطط إلى حماية المناطق الرعوية ومكافحة التصحر وظاهرة صعود الماء والحفاظ على التراث الثقافي والتاريخي وتشجيع السياحة الصحراوية.

ومن الجدير بالذكر أن المشرع استحدث مخططات توجيهية للبنى الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية، لتعزيز المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مجال حماية البيئة. يهدف ذلك إلى ترجمة التوجيهات المركزية للمخطط لمعالجة النقص أو التفاوت الناجم عن السلطة التقديرية الواسعة للجماعات المحلية في تصور التوجهات الملائمة لحماية البيئة. تعتمد هذه المرجعية المركزية في سياستها المتعلقة بشغل المجال والتهيئة المستدامة على التدرج في ترجمة التوجهات العامة إلى مخططات قطاعية وجهوية، مما يساهم في القضاء على التفاوت والاختلالات بين الجماعات المحلية في الالتزام بالسياسة الوطنية لحماية البيئة. وبهذا، يتم تحقيق تكامل وانسجام في التدخل الوقائي لحماية البيئة على المستوى الوطني.

يسعى التخطيط الوطني للتهيئة والتعمير إلى الحفاظ على التنوع البيولوجي، وهو ما يُعد من الأولويات الأساسية لحماية البيئة وفقاً لما تنص عليه المواد من 43.40.39 في القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة ضمن إطار التنمية المستدامة. تُبرز هذه المواد بوضوح الحاجة إلى المحافظة على الأنواع الحيوانية البرية والأنواع النباتية الطبيعية".

1

المطلب الثاني: المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT

في سياق التخطيط العمراني، تلعب التهيئة دوراً محورياً في توجيه ودمج السياسات القطاعية المتعلقة بالتنمية الاقتصادية، الاجتماعية، والثقافية. هذه السياسات ضرورية لتحقيق أهداف التوزيع الإقليمي للأنشطة الاقتصادية الوطنية. التهيئة العمرانية تهدف إلى إنشاء أدوات أساسية تأخذ في الاعتبار عوامل مثل حماية البيئة، تطوير المواقع السياحية، الحفاظ على الآثار التاريخية وترميمها، وتعزيز المواقع السياحية والترفيهية. كما تُظهر التهيئة العمرانية وأهدافها من خلال مجموعة من الأدوات والمخططات التي تكمل بعضها البعض في كل إدارة.

سنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم المخطط الوطني للتهيئة العمرانية ونبين كيفية إعدادهِ وتوجيهاته في (الفرع الأول، أما (الفرع الثاني) سندرس المخططات التابعة والمكملة للمخطط الوطني للتهيئة العمرانية وفي الأخير نذكر دور المخطط الوطني للتهيئة العمرانية في حماية البيئة.

الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني للتهيئة العمرانية

أولاً: تعريف المخطط الوطني للتهيئة العمرانية

يُمثل الإطار الاستراتيجي للتخطيط العمراني الأساس للتشريع المعني، موضحاً الرؤى الاستراتيجية لتنسيق وتنمية الفضاء الوطني على المدى الطويل. يتناول هذا الإطار مواضيع حيوية تتضمن السكان، الموارد الطبيعية، الأنشطة الاقتصادية، البنية التحتية، والبيئة، ويوفر دليلاً لتخصيص ومواقع المشاريع التنموية. وبهذا، يُعتبر أداة رئيسية لتطبيق قواعد التخطيط العمراني، مدمجة بشكل فعال مع أهداف التطور الاقتصادي والاجتماعي.

طبقاً للقانون رقم 87-03 الخاص بالتخطيط العمراني والصادر في 27 يناير 1987، يسعى إلى تأسيس المعايير الأساسية لتنظيم استعمال الأراضي، وإيجاد التوازن بين مختلف الوظائف مثل السكن، الزراعة، الصناعة، وكذلك حماية البيئة والمساحات الطبيعية، إلى جانب مجالات أخرى مدرجة ضمن القانون، مع الالتزام بمبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتخطيط العمراني².

¹ وناس يحيى، مرجع سابق، ص 02.

² القانون 22-20 المؤرخ في 02 جمادى الأولى عام 2022 الموافق ل 02 جانفي سنة 2022، المتعلق بالتهيئة العمرانية.

ثانيا: كيفية إعداد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية

يتم إعداد هذا المخطط على أعلى مستوى من الهياكل المكلفة بالتهيئة العمرانية، بالتنسيق مع الإدارة المعنية، ومن خلالها تُرسم الاستراتيجية العامة للبلاد.

ثالثا: توجيهات المخطط الوطني للتهيئة العمرانية

- يركز المخطط على عمل منسق يشمل جميع قطاعات الدولة، ويراعي ضرورات التنمية المستدامة ومتطلبات التضامن الوطني، بالإضافة إلى خصوصيات الأقاليم وعوائقها. يحدد المخطط التوجيهات الآتية:
- وضع الاستراتيجية العامة لعملية شغل التراب الوطني وقواعد إعادة التوزيع المتوازن للأنشطة والتعمير.
- تحديد المبادئ التي تحكم تنظيم الهياكل الأساسية الكبرى، الفكرية والمادية، وتحديد مواقعها، بالإضافة إلى الاتصالات والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية.
- تحديد الكيفية التي ينبغي أن تتضافر بواسطتها سياسة التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والتربوية والتكوينية وحماية البيئة.¹

الفرع الثاني: المخططات التابعة للمخطط الوطني للتهيئة العمرانية

أولا: مخطط التهيئة الأولائي PAW

يُشكل مخطط التهيئة الإقليمي للولاية أداة لتنفيذ السياسات الوطنية وتحديد التفاصيل الخاصة بالمخطط الجهوية التي تتبعها الولاية المعنية. يتم تطويره بواسطة الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية ويضمن تنفيذ العمليات التجهيزية والاستثمارية المخطط لها من قبل الدولة. لإعداد هذا المخطط، يتم تجهيز مجموعة من الخرائط الضرورية للولاية، وتشمل:

- خريطة الحدود الإدارية للبلديات والدوائر.
 - خريطة فيزيائية تُظهر التضاريس الرئيسية.
 - خريطة مناخية تُساعد المهندسين الزراعيين في اختيار المحاصيل والاتجاهات الزراعية العامة، وتُساعد المهندسين المعماريين في اختيار مواد البناء المناسبة.
 - خريطة الشبكات التي تشمل الطرق، الكهرباء، الغاز، وتحديد مواقع المناطق الصناعية والريفية.
- هذه الخرائط تُعتبر أدوات حيوية لفهم الاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية للسكان، بالإضافة إلى الحفاظ على البيئة.¹

ثانيا: مخطط تهيئة البلدية PAC

تُعتبر البلديات، كونها جماعات قاعدية، المجالات التي ينبغي أن تتجسد فيها السياسات المتعلقة بالتهيئة العمرانية بمختلف أشكالها. وتشمل هذه السياسات تحسين جودة الحياة، تحقيق العدالة الاجتماعية، وانخراط المواطنين

1 المواد 02 إلى 05 من القانون 03/87 السابق ذكره.

كمساهمين في التنمية وحماية البيئة والمستفيدين منها. وبالتالي، يُعد مخطط تهيئة البلدية الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المحددين بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

الفرع الثالث: دور مخطط التهيئة العمرانية في حماية البيئة.

تُعد التهيئة والتنمية العمرانية في الجزائر عملية معقدة تتطلب التوازن بين النمو العمراني وحماية البيئة. يُظهر التشريع الجزائري الوعي بأهمية البعد البيئي في التخطيط العمراني، حيث يُشدد على ضرورة دمج قواعد حماية البيئة مع التنمية العمرانية¹. يُعتبر مخطط التهيئة العمرانية أداة لتحقيق هذا التوازن، مع التركيز على تخصيص الأراضي والتحكم في التوسع العمراني للحد من التدهور البيئي والتلوث.

ومع ذلك، يُشير الواقع البيئي المتدهور في العديد من المدن الجزائرية إلى تحديات كبيرة تواجه تنفيذ هذه الأدوات والمخططات. يُعاني التخطيط العمراني من صعوبات في التعامل مع الضغوط البيئية والتوسع السريع للمدن، مما يؤدي إلى اعتداءات على المناطق الحساسة وعدم القدرة على حماية البيئة بشكل فعال².

لتحسين هذا الوضع، يُمكن النظر في تعزيز التنسيق بين الأنظمة القانونية العمرانية وتطبيقها بشكل أكثر فعالية، مع التأكيد على الاستشارة المستمرة مع الهيئات المكلفة بالبيئة وإشراك المواطنين والجمعيات البيئية في عملية التخطيط. من المهم أيضًا تعزيز الوعي البيئي وتبني مبادئ التنمية

¹ أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر ودورها في التنظيم العمراني وحماية البيئة :

<https://www.asjp.cerist.dz/en/article/200534>.

² البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة .

<https://www.asjp.cerist.dz/en/article/68229>

المبحث الثاني : أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي

قصد تبني منهجية دقيقة تضمن تحقيق التوازن بين متطلبات النمو الاقتصادي ومتطلبات التعمير من جهة، وصيانة بيئة الإنسان والحفاظ عليها من جهة أخرى، أنشأ المشرع الجزائري آلية قانونية تنظم عملية التهيئة والتعمير وتكفل الحماية البيئية في الوقت ذاته. تتمثل هذه الآلية أساساً في أدوات التخطيط العمراني، وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) (المطلب الأول)، ومخطط شغل الأراضي (POS) (المطلب الثاني)، واللذان سيتم تخصيص المبحث الأول في هذه الدراسة لبحثهما. بالإضافة إلى ذلك، توجد أدوات التهيئة والتعمير على المستوى الوطني، التي سيتم تناولها في المبحث الثاني من هذا الفصل..

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

يُعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الخطة الرئيسية للإعداد وإعادة الإعمار، ويُعد أداة مهمة في التخطيط الحضري، حيث يشكل الإطار العام للإدارة الحضرية. وعليه، سيتم التطرق في هذا المطلب إلى مفهوم هذا المخطط، محتواه، وأقسامه في (الفرع الأول). ثم سنوضح أهم إجراءات إعداد استناداً إلى القانون 177/91¹ المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي 29/90² الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05³ الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كيفية المصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به في (الفرع الثاني). وفي ختام هذا المطلب، سيتم إبراز دور هذا المخطط في حماية البيئة في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتناول في هذا الفرع تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (أولاً) ومن ثم عرض محتوى هذا المخطط (ثانياً) وفي الأخير نذكر أقسام هذا المخطط (ثالثاً).

أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرفته المادة 19 من القانون 29/90⁴ المعدل والمتمم على أنه "أداة لتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية اخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية للمخطط شغل الأراضي".

¹ - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 71 المؤرخة في 10 نوفمبر 2004.

² المرسوم التنفيذي رقم 14 177/91 ذي القعدة 1411 هـ الموافق ل 28 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم، ج ر عدد 26 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 6 شعبان 1426 الموافق ل 2005/09/10

³ المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 06 شعبان عام 1426 الموافق ل 22 سبتمبر سنة 2005

⁴ - المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق ذكره .

نجد ان المشرع من خلال نص المادة قد منح تعريفا قانونيا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجعله يحدد مختلف علاقته بالأرض العمرانية الحضرية منها والغير حض رية القابلة للتعمير وكذا علاقته بمخطط شغل الأراضي¹.

ثانيا: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 كالأتي:² " يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من:

2- تقرير توجيهي: يقدم فيه ما يأتي:

أ- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للت ارب المعني.

ب- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

0- تقنين: يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 و 21 و 22 و 23 من القانون رقم 29/90 المذكور أعلاه.

ولهذا الغرض يجب ان يحدد ما يأتي:

ا - جهة التخصيص الغالبة للأراضي، ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة .

الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.

ب- الاتفاقات المطلوبة للإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

ج- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإب ارز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

د- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها .

0- الوثائق البيانية:

تعتبر المخططات البيانية أدوات تصويرية تُظهر المحتوى المكتوب في المستندات بشكل مرئي، ويجب أن تُصمم وفقاً لمقياس مناسب لضمان وضوحها وقابليتها للقراءة. تتضمن هذه المخططات العناصر التالية:

• مخطط الوضع الراهن الذي يُسلط الضوء على البنية الحالية، الطرق الرئيسية، والشبكات المتنوعة.

• مخطط التهيئة الذي يُحدد حدود :

1- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العم ارن في التشريع الجزائي، مذكرة نيل شهادة الماجستير، كلية الحقو ق، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2019 / 2011، ص 43.

2- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91، السابق ذكره.

- القطاعات المبنية والتي يُمكن بناؤها، المخصصة للتطوير المستقبلي، وتلك التي لا يُمكن تطويرها، كما هو موضح في القانون رقم 29/90.
- أجزاء معينة من الأرض مثل السواحل، الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات العالية أو الجيدة، والأراضي ذات الأهمية الطبيعية والثقافية، وفقاً للقانون رقم 29/90.
- المناطق التي تشملها خطط استخدام الأراضي.

- **مخطط الارتفاقات** الذي يُحدد الحقوق التي يجب الحفاظ عليها، أو إنشاؤها.
- **مخطط التجهيز** الذي يُبرز مسارات الطرق الرئيسية، طرق توصيل مياه الشرب والصرف الصحي، ويُحدد مواقع التجهيزات الجماعية والمرافق العامة.

ثالثاً: أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

ينتج عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تقسيم البلدية أو المنطقة إلى قطاعات محددة، عن طريق تنظيم يضبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة حسب تقسيم الأراضي. يتم تعميم هذه المناطق وفق الأولوية على النحو التالي:

- أ - **القطاعات المعمرة**: تعتبر القطاع العمر مكوّناً هاماً في التخطيط العمراني. هذه القطاعات تشمل جميع الأراضي، حتى إذا كانت غير مجهزة بالبنية التحتية اللازمة. وتشمل أيضاً المساحات الخضراء والحدائق والغابات. بالإضافة إلى ذلك، يجب الاهتمام بتجديد وإصلاح هذه المناطق وحمايتها للحفاظ على البيئة وجودتها¹.
 - ب - **القطاعات المبرمجة للتعمير**: تتضمن الأراضي المخطط لها للتطوير على المدى القصير والمتوسط في غضون عشر سنوات، مع مراعاة الأولويات المذكورة في الخطة التوجيهية للتنظيم العمراني. هذه الأراضي تدخل ضمن نطاق الأراضي القابلة للتعمير².
 - ج - **القطاعات الغير قابلة للتعمير**: هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوفاً عليها محددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات³.
 - د - **قطاعات التعمير المستقبلية**: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في أفق عشرين سنة، حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁴.
- الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

1- المادة 20 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

2- المادة 21 من القانون نفسه.

3- المادة 22 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، السابق ذكره .

4- المادة 23 من القانون نفسه.

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتنظيم والتعمير إلا بعد اتباع سلسلة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي 222/02 المشار إليه سابقاً، والتي تشمل ما يلي:

أولاً: المبادرة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة أساسية لكل بلدية، ويجب إعداده بناءً على مبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي. هذا المخطط يُعد تحت مسؤولية الرئيس وفقاً للمادة 24 المحددة في القانون 29/90 المعدل والمتمم¹.

يبدأ تطوير المخطط بناءً على قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك بعد التشاور مع المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية ذات الصلة. يتم التوقيع على المداولات من قبل جميع الأعضاء المشاركين وتشمل النقاط الرئيسية التالية:

- الخطوط العريضة للتوجهات الأساسية المحددة بواسطة الرؤية الشاملة للتهيئة وخطة التنمية للبلدية المعنية، بالإضافة إلى الأهمية العامة للتجهيزات.
- طرق مشاركة الإدارات العامة، الهيئات، الخدمات العامة، والمجتمعات المحلية في عملية الإعداد.
- قائمة مقترحة للتجهيزات ذات الفائدة العامة.

بعد ذلك، يُرسل المداولات إلى الوالي المسؤول إقليمياً للموافقة عليها، ويتم نشرها لمدة شهر كامل في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية ذات الصلة. يلي ذلك إصدار قرار إداري يُحدد النطاق الجغرافي الذي سيشمله المخطط، ويُعرف هذا القرار بقرار تحديد الحدود. يُصدر هذا القرار من قبل:

- الوالي، في حال كانت الأرض المعنية تابعة لولاية واحدة.
- الوزير المسؤول عن التعمير بالتعاون مع الوزير المسؤول عن الجماعات المحلية، إذا كانت الأرض المعنية تابعة لولايات متعددة².

إذا شمل المخطط بلديتين أو أكثر فيقوم رؤساء مجالسها بإسناد المهمة إلى مؤسسة عمومية مشتركة ولا تكون قار ارتها نافذة إلا بعد مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية³.

وكما هو منصوص عليه في المادتين 9 و 10 من القانون رقم 08/90 المؤرخ في 70 ابريل 1990 والمتعلق بالبلدية⁴.

1- المادة 24 من القانون نفسه.

2- المادة 04 من المرس وم التنفيذي 177/91، السابق ذكره.

3- المادة 05 و 06 من المرسوم التنفيذي نفسه.

4- المادتين 09 و 10 من القانون 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 والمتعلق بالبلدية.

غير انه واقعيلا تستعمل البلدية هذا الأسلوب بل تلجأ إلى مكاتب د ارسات عن طريق صفقة عمومية ودفتر شروط لإنجاز الدراسة¹.

بعد صدور قرار الإنجاز، يبدأ المعنيون في إطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيًا على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. يُمنح لهم مهلة 15 يومًا من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة أو عدمها. بعد انتهاء هذه المدة، يُصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرارًا يوضح الإدارات العمومية والهيئات والمصالح التي يجب استشارتها والتي تشارك في إعداد المخطط. يكون هؤلاء هم المشرفون على متابعة وتصحيح وتنسيق دراسة المخطط².

ثم الشروع في المصادقة عليه بالمداولة إلى المديريات والهيئات العمومية، وتمنح لها اجل محدد في 60 يوما لإبداء آراءها وملاحظاتها وإن لم تجب خلال هذه المدة تعتبر موافقة ضمنية للمشروع وتبدأ مرحلة المصادقة³.

ثانيا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وفقًا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، يجب إرسال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بعد إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت، مرفقًا بسجل الاستقصاء ومحضر إغلاق الاستقصاء والنتائج التي يخلص إليها المفوض المحقق. يتم ذلك بعد الحصول على موافقة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية ذات الصلة، ومن ثم يُرسل إلى الوالي المختص إقليميًا. يجب أن يتلقى الوالي تأييد المجلس الشعبي الولائي المختص خلال خمسة عشر يومًا تالية لتاريخ استلام الملف⁴.

وبموجب مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنية، وبناءً على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير، إذا كان المخطط يخص بلدية أو عدة بلديات يزيد عدد سكانها عن 500 ألف نسمة. بعد المصادقة على المخطط، يتم تبليغ الجهات المعنية التالية⁵:

- الوزير المكلف بالتعمير.
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- مختلف الأقسام الوازرية المعنية.

1- سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، دراسة حالة ميدانية باتنة — رسالة ماجستير الهندسة المعمارية — جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2022 ص41.

2عباسي ارضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عام — جامعة الجزائر 2015-، ص132.

3 المادة 20 من المرسوم التنفيذي 222/02، السابق ذكره.

4 المادة 20 من المرسوم التنفيذي نفسه.

5 المادة 22 من المرسوم التنفيذي 222/02 السابق ذكره.

- رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية الأولاية.
 - المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الأولاية.
 - الغرف التجارية والغرف الفلاحية.
- ثم يُوضع المخطط تحت تصرف الجمهور، وينشر في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين في البلديات. وتلتزم السلطة التي وضعت بالامتثال لمحتواه.¹
- إذ يصبح له قوة ملزمة في مواجهة الإدارة والأف ارد، والذي تبني عليه جميع قواعد التهيئة والتعمير فيها بعد خاصة الحصول على الرخص العمرانية، ولا يمكن أن تسلم أي رخصة وشهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت لها استجابة للمقاييس المذكورة في المخطط².

ثالثا: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لا يمكن م ارجعة أو تعديل الخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون 90-29 المعدل والمتمم³ وهي:

- إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها والمشار إليه في المادة 19 في طريق الإشباع .
 - إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط، أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها.
- كما أن سبب الم ارجعة قد يعود إلى بعض المشاريع الحضرية الكبرى خاصة بالنسبة للمدن الكبرى التي لم تؤخذ في الحسبان عند إعداد هذه المخططات⁴.

الفرع الثالث: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير آلية مهمة في حماية البيئة من مخاطر العمران⁵، حيث يساهم في المحافظة على البيئة من الجانب الجمالي والعمراني البيئي⁶.

1 المادة 14 من القانون 90/29 السابق ذكره.

2منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الج ازئر، 2010، 28

3 المادة 22 من المرسوم التنفيذي 177/91 السابق ذكره.

4 المادة 02 من القانون 00/02 السابق ذكره.

5أحمد حميدي، رخصة البناء كأداة حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص النظام القانوني لحماية البيئة، جامعة الدکت ور طاهر مولاي، سعيدة، 2013-2015، ص21.

6بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون قانون إداري، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2012-2013، ص20

كما انه قد تم توظيفه منذ التسعينات كآلية تخطيطية لتنظيم المجال من جهة وحماية البيئة من المشاكل التي يثيرها البناء الفوضوي، كالاكتداء على المساحات الخضراء والمساحات بالمواقع الأثرية والتاريخية من جهة أخرى¹. فالأهداف المرجوة من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه المجال العمراني، بل يهدف كذلك إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها ومنها:

أولاً: الأراضي الفلاحية

تُعتبر حماية الأراضي الزراعية أولوية وفقاً للمادة 11 من القانون رقم 05/04، الذي يُعدل ويُكمل القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير. تأتي هذه الحماية في إطار استراتيجية الدولة الاقتصادية التي تسعى لزيادة الإنتاج الزراعي لتلبية الاحتياجات المتزايدة للسكان وضمان الأمن الغذائي، مما يستلزم الحفاظ على هذه الأراضي من أجل مستقبل مستدام².

ثانياً: الأراضي الغابية

باعتبار هذه الأراضي ثروة وطنية لا بد من الحفاظ عليها³، وهي عنصر ثابت لكل سياسة يتم إعدادها وتطبيقها في مجال التهيئة العمرانية والتجهيز والبناء والتعمير⁴.

ثالثاً: حماية البيئة والموارد الطبيعية

يُعنى القانون الجزائري بحماية البيئة والموارد الطبيعية. وفقاً للمادة 02 من القانون رقم 06/07، يُلزم بإدراج المساحات الخضراء في كل مشروع بناء تتولى الدراسات الحضرية والمعمارية العامة والخاصة. يُعتبر هذا النص جزءاً من الجهود الرامية إلى حماية البيئة والمحافظة على القيم البيئية والجمالية. يجب أن يأخذ العماري في الاعتبار الظروف البيئية عند التوجه نحو التنمية⁵.

رابعاً: حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي

تُعتبر المناطق ذات الإرث الثقافي والتاريخي جزءاً أساسياً من الثروة الوطنية، مثل المواقع الأثرية والحفريات. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يُعنى بتحديد هذه المناطق الحساسة، بما في ذلك السواحل، الأراضي الزراعية الخصبة،

1 المادة 8/3 من القانون رقم 29/90، سابق ذكره.

2منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد حلب، البلدة، 2001، ص30.

3بلخير حليمي، مرجع سابق، ص22.

4المادة 02 من القانون 84/12 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم. 1984.

5تركية سايع حرم علي، (نظام د ارسدة التأثير ودوره في تكريس حماية فعالة للبيئة)، مجلة الندوة للد ارسات القانونية، العدد الأول الأول جامعة مُجد خيضر، بسكرة (الج ازر)، سنة 2013، ص 146-147.

والأراضي ذات الأهمية الطبيعية والثقافية. كما يُعنى بتنظيم العقارات الصناعية ويتخذ التدابير اللازمة لضمان حماية البيئة.¹

وفي إطار القانون الخاص بحماية البيئة في سياق التنمية المستدامة رقم 10/03، يظهر أن المخطط التوجيهي للتنظيم والتعمير لم يحقق الأهداف المرجوة في مقترح التطورات المستقبلية والآليات اللازمة لحماية البيئة. ومع ذلك، يترتب عليه بعض التناقضات نتيجة لتضخم الأهداف التي لم يتم تحقيقها منه.²

المطلب الثاني: مفهوم مخطط شغل الراضي POS

يعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المحلية للتهيئة والتعمير التي يلجأ إليها المشرع من أجل التخطيط لتوجيهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³، وهذا المخطط هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري.

ولقد نظم القانون 29/90 مخطط شغل الأراضي بصفة عامة، وفصل موضوعه في المرسوم التنفيذي 91-178⁴ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-318⁵ وللإلمام بمختلف القواعد المنظمة له، سنتطرق إلى مفهوم مخطط شغل الأراضي في (الفرع الأول) وإجاءات إعداده في (الفرع الثاني) أما (الفرع الثالث) سنتناول فيه دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة.

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الراضي

أولاً: تعريف مخطط شغل الراضي

- ينص القانون 90-29 المعدل والمتمم على أهمية المخطط شغل الأراضي في تحديد حقوق استخدام

الأراضي والبناء عليها. هذا المخطط يحدد بدقة:

- الشكل الحضري للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية، بالإضافة إلى تنظيم البناء واستخدام الأراضي.

¹ نبيل صقر، العقار الفلاحي النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الج ازئر، 2008، ص 154.

² القانون 10/03 الم وُرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد 43 .

³زهرة ابرباش، دور البلدية في ميدان التخطيط والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع الإدارة والمادة، جامعة بن عكنو ن، الج ازئر، 2010، 2011، ص 25

⁴المرسوم التنفيذي رقم 178/91، الم وُرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأ ارضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

⁵المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 06 شعبان عام 1426 الموافق ل 10 سبتمبر سنة 2005.

- الحد الأدنى والأقصى للبناء المسموح به، سواء كان ذلك بالتر المربع للأرض المبنية خارج البناء أو بالتر المكعب للأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستخداماتها.
- القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- المساحات العامة والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العامة والمنشآت ذات الفائدة العامة، بالإضافة إلى تخطيطات طرق المرور.
- الارتفاعات.

- الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق التي يجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

- مواقع الأراضي الزراعية التي يجب حمايتها والاهتمام بها¹

خطط شغل الأراضي يُعد أداة تخطيطية مهمة تُمكن من تحديد الهيكل الحضري لكل منطقة. يُساعد هذا المخطط في تنظيم حقوق البناء واستخدام الأراضي، ويُوضح الأنواع المسموح بها للمباني، أحجامها، وجهاتها، بالإضافة إلى حقوق البناء المتعلقة بملكية الأراضي والارتفاعات المفروضة عليها².

ثانياً: محتوى مخطط شغل الأراضي

يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصاحبه مستندات بيانية، مرجعية وهي كالتالي:

أ - لائحة تنظيم:

تشتمل لائحة التنظيم على الخصوص على تقرير تقديمي أو ما يسمى بمذكرة تقديم مايلي³:

2- مذكرة تقديم: يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لأفاق تنميتها.

- يجب أخذ القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة في الاعتبار، مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التنظيم وفقاً للفصل الرابع من القانون رقم 29/90

المؤرخ في أول ديسمبر 1990: نوع المباني المرخص بها أو المحظور ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل لشغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاعات المحتملة.

1 المادة 31 من القانون 29/90، السابق ذكره.

2سماعين شامة، النظام القانوني الج ازيري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر، الج ازير، 2006، ص176.

3منصور ي نورة، المرجع السابق، ص30.

المخطط شغل الأراضي يُعد أداة مهمة لتنظيم حقوق البناء واستخدام الأراضي. يُحدد بدقة العلاقة بين مساحة الأرض المبنية والبناء المرتبط بها. هذه المساحة تشمل: مساحة الأرض المبنية خارج البناء، بالإضافة إلى ما يتصل بها من بناء خام، وتُحسب مجموع مساحات الأرض لكل مستوى من مستويات البناء. مساحات الأرض المعمرة غير القابلة للتهيئة السكنية أو الأنشطة المهنية أو الحرفية أو الصناعية أو التجارية، بما في ذلك تخشيبات السقف والأدوار تحت الأرض. مساحات الأرض المرتبطة بسقوف وسطوح وشرفات والمساحات غير المغلقة في الطابق الأرضي. مساحات الأرض المخصصة لمواقف السيارات. مساحات الأرض المخصصة لتخزين المحاصيل أو الإيواء أو الحيوانات أو العتاد الفلاحي، بالإضافة إلى المساحات المغطاة بالمسقوفات البلاستيكية للإنتاج الزراعي بما يأتي:

- ارتفاع المباني.
 - المظهر الخارجي.
 - المنافذ والطرق.
 - خصائص القطع الأرضية.
 - موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
 - موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها.
 - موقع المباني بعضها مع بعض على ملكية واحدة.
 - موقف السيارات.
 - وصول الشبكات إليها.
 - المساحات الفارغة والمغارس .
- تبين لائحة التنظيم، بالإضافة إلى ذلك، نوع المنشآت والتجهيزات العامة ومواقعها، وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي يتحملها الدولة والتي يتحملها الجماعات المحلية، وكذلك تحدد أجال إنجازها وفقاً للمخطط التوجيهي للتنظيم والتعمير.¹

ب - الوثائق والمستندات البيانية:

مخططات البيانية المرفقة تكون كالتالي²:

1 المادة 18 من مرسوم التنفيذي 39-178، السابق ذكره.

2 المادة 03 من المرسوم التنفيذي 05-318 المتمم للمادة 18 من المرسوم 91-178، السابق ذكره.

1. **مخطط بيان الموقع: (Plan de Situation)** يُظهر موقع المنطقة بناءً على طبيعتها، سواء كانت منطقة عمرانية أو طبيعية. يتم رسمه بمقياس 200/1 أو 5000/1.
2. **مخطط طوبوغرافي: (Plan Topographique)** يُظهر التضاريس والارتفاعات في المنطقة. يتم رسمه بمقياس 200/1 أو 5000/1.
3. **خريطة الأخطار: (Plan des Risques)** تُحدد المناطق والأراضي المعرضة للمخاطر الطبيعية والتكنولوجية، مع التقارير المتعلقة بهذه المخاطر. يُظهر أيضًا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.
4. **مخطط التهيئة العامة: (Plan d'Aménagement Général)** يُحدد المناطق المتجانسة من الناحية القانونية، ومواقع المنشآت ذات الفائدة العامة، والمساحات المخصصة للخصوصية، ويُظهر أيضًا خطر مرور الطرق والشبكات المختلفة. يتم رسمه بمقياس 500/1 أو 1000/1.
5. **مخطط التركيب العمراني: (Plan d'Urbanisme)** يُظهر العناصر المتعلقة بلائحة التنظيم، ويوضح الأشكال التعميرية والمعمارية لكل قطاع. يتم رسمه بمقياس 500/1 أو 1000/1.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الرضي

لتوضيح إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي، يتم البدء بإعداد المخطط وفقاً للمعايير والأولويات المحددة.

أولاً: إعداد مخطط شغل الارضي

سؤولية إعداد **مخطط شغل الأراضي** تقع على عاتق رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية. يتم ذلك من خلال عملية مداولة تُختتم بإصدار قرار لإعداد المخطط. بعد ذلك، يُبلغ القرار إلى الوالي المختص إقليمياً ويُنشر قرار المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر كامل لضمان الشفافية وإتاحة الفرصة للمشاركة العامة والاطلاع¹.

ويتم بعد ذلك إصدار قرار يتضمن ترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي وذلك كما يلي:

- من الوالي إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة.
 - من الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب تابع لعدة ولايات².
- إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات³.

1 المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-178، السابق ذكره.

2 المادة 12 من قانون 28/90، السابق ذكره.

3 المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-178، السابق ذكره.

ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإشعار رؤساء الغرف التجارية ورؤساء غرف الفلاحة، بالإضافة إلى رؤساء الجمعيات المحلية والمنظمات المهنية كتابيًا. يتاح لهم 15 يومًا للإعلان عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط¹.

ثانيا: المصادقة على مخطط شغل الأراضي

على غرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فان المصادقة على مخطط شغل الأراضي يتم بمداولة المجلس الشعبي البلدي بعد اخذ أري الوالي على أساس النتائج التي جاء بها التحقيق العمومي, وبالتالي البلدية هي التي تصادق على مخطط شغل الأراضي فبعد المصادقة بموجب المداولة, يبلغ المخطط إلى الوالي المختص وكذا مديرية التعمير والغرفة التجارية والفلاحية , ثم يوضع تحت تصرف الجمهور مع قائمة الوثائق والبيانات التي يتكون منها².

1 المادة 07 من المرسوم التنفيذي نفسه.

2عباس ارضية، مرجع سابق، ص 140.

ثالثاً: مراجعة مخطط شغل الارضي

لا يمكنكم ارجعة مخطط شغل الأراضي بعد المصادقة عليه إلا في الحالات¹ التي حددها القانون، وبنفس شروط إعدادة والمصادقة عليه وللأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 وتتمثل في: يُعد مخطط شغل الأراضي أداة مهمة لتنظيم حقوق البناء واستخدام الأراضي. يُحدد بدقة العلاقة بين مساحة الأرض المبنية والبناء المرتبط بها. هذه المساحة تشمل:

- مساحة الأرض المبنية خارج البناء، بالإضافة إلى ما يتصل بها من بناء خام، وتُحسب مجموع مساحات الأرض لكل مستوى من مستويات البناء.
- مساحات الأرض المعمرة غير القابلة للتهيئة السكنية أو الأنشطة المهنية أو الحرفية أو الصناعية أو التجارية، بما في ذلك تخشيبات السقف والأدوار تحت الأرض.
- مساحات الأرض المرتبطة بسقوف وسطوح وشرفات والمساحات غير المغلقة في الطابق الأرضي.
- مساحات الأرض المخصصة لمواقف السيارات.
- مساحات الأرض المخصصة لتخزين المحاصيل أو الإيواء أو الحيوانات أو العتاد الفلاحي، بالإضافة إلى المساحات المغطاة بالمسقوفات البلاستيكية للإنتاج الزراعي².

الفرع الثالث: دور مخطط شغل الارضي في حماية البيئة

يتبنى المشرع الجزائري نهجاً ثنائياً في تشريعات حماية البيئة، حيث يُركز على الإجراءات الوقائية لمنع الاعتداء على البيئة وفي الوقت نفسه يحدد العقوبات الناتجة عن المخالفات. الإجراءات الوقائية تشمل قواعد ومخططات التهيئة والتعمير مثل مخطط شغل الأراضي، الذي يلعب دوراً مهماً في حماية البيئة من خلال تحديد المساحات العمرانية والخضراء وفقاً لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. هذا المخطط يهدف إلى الحفاظ على المساحات الخضراء والمواقع الأثرية والزراعية، ويؤكد المشرع على ضرورة استشارة مديرية البيئة على مستوى الولاية عند إعداد المخطط، لضمان حماية البيئة ضمن إطار التنمية المستدامة³.

كما يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تنظيم العقار الصناعي والإجاءات الضرورية والطرق الصحيحة لحماية البيئة أثناء التخلص من مخلفات ونفايات هذا النوع من العقار⁴.

1 المادة 19 من المرسوم التنفيذي 19-178 السابق ذكره.

2 المادة 37 من القانون 90-29 السابق ذكره.

3 لعويجي عبد الله ق ارارت التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

4 طارق مُجد البيئة ومحاور تدهورها، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، مصر 2000، ص18

من الواضح أن هناك تحديات تواجه تطبيق مخطط شغل الأراضي في الجزائر، خاصةً فيما يتعلق بحماية البيئة. الاختلالات التي تُشير إليها تعكس صعوبات في الالتزام بالمخطط وتحقيق أهدافه المتعددة، مما يؤثر سلبًا على فعاليته.

لتحسين الوضع، قد يكون من المفيد تعزيز الوعي بأهمية المخطط وتطبيقه بشكل صارم، مع التركيز على الحفاظ على المساحات الخضراء والمواقع الأثرية. كما يُمكن النظر في تحديث الإجراءات والأنظمة لضمان توافق المشاريع التنموية مع متطلبات الحفاظ على البيئة، وذلك لتحقيق التوازن بين التنمية والحماية البيئية.

خلاصة الفصل:

من خلال ما تم تناوله في هذا الفصل، يُمكن الإشارة إلى أن قانون التهيئة والتعمير يلعب دورًا محوريًا في تنظيم المجال الحضري ويتعدى في بعض الجوانب القواعد الموضوعية بقانون حماية البيئة. ومع ذلك، فإن الأدوات التي وضعها المشرع الجزائري لتنظيم عملية التهيئة والتعمير، والتي تتمثل في مجموعة من المخططات سواء المحلية أو الوطنية، تُساهم بشكل فعال في تحقيق الحماية البيئية.

المخططات المحلية تشمل:

- **مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** يُعد أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد توجيهات التهيئة العمرانية ويضبط مجال حماية البيئة.

- **مخطط شغل الأراضي:** يُحدد بالتفصيل حقوق استعمال الأرض مع احترام إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المخططات الوطنية تشمل:

- **المخطط الوطني لتهيئة الإقليم:** يُمثل مجموعة القواعد والتنظيمات التي تضعها الجهات المركزية والمطبقة على كامل التراب الوطني، لضمان تطور متناسق ومتكامل يحقق الحماية البيئية على كل التراب الوطني.

- **مخطط التهيئة العمرانية:** يُوجه السياسات القطاعية ويُجسد أهداف التوزيع الإقليمي مع الأخذ بعين الاعتبار حماية البيئة.

وتُبرز العلاقة بين التعمير والبيئة من خلال الإجراءات التي نص عليها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمراسيم اللاحقة له، وقانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مما يُعزز الدور الذي يُمكن أن تلعبه هذه الأدوات في تحقيق التوازن بين التنمية العمرانية والحفاظ على البيئة .



تمهيد:

لقد حاول المشرع الجزائري من خلال قوانين التهيئة و التعمير إخضاع جميع الأنشطة العمرانية لمجموعة من الآليات القانونية من اجل تمكين الإدارة و الجهات المختصة من الاضطلاع بدورها الرقابي على حركة التنمية العمرانية حفاظا على المصلحة العامة من جهة، و من جهة أخرى لتمكين الأفراد من ممارسة حقوقهم العمرانية باعتبار أن حق الملكية مكرس دستوريا.

فهي عبارة عن وثائق عمرانية و رخص تمنحها الجهات المختصة من أجل بسط الرقابة القبلية و البعدية.

حيث نجد أن المشرع قد ألزم المعني بضرورة الحصول عليها عند إنشاء أي بناء جديد أو إحداث تغيير في بناء قائم أو هدمه.

و بالنظر للأهمية البالغة التي تكتسيها هاته في حماية البيئة و المحافظة على الجانب الجمالي العمراني و لهذا سنحاول التطرق لهاته الرخص و الشهادات من خلال هذا الفصل في مبحثين منفصلين:

المبحث الأول : حماية البيئة من خلال شهادات التعمير

المبحث الثاني : التراخيص الإدارية لمراقبة التهيئة العمرانية ودورها في حماية البيئة

المبحث الأول : حماية البيئة من خلال شهادات التعمير

نتيجة لتسارع النمو العمراني الذي تشهده الجزائر، لاسيما في السنوات الأخيرة، وفي ظل التحولات الجذرية في التركيبة العمرانية الناتجة عن السياسات التعميرية المتبعة، تدخل المشرع الجزائري لإزالة الغموض وتوضيح الإطار العام القانوني والتقني لتنظيم عملية البناء والتعمير .

يتطلب الأمر، قبل مباشرة أي نوع من الأشغال المتعلقة بالتعمير، الحصول على معلومات مسبقة تحدد الحقوق المقررة للمعني على العقار وعدم مخالفة الأحكام والقواعد المنصوص عليها في إطار الرقابة على أشغال البناء والتعمير .

في إطار الرقابة على أشغال البناء، تبني المشرع مجموعة من الشهادات الخاصة كأدوات رقابية، وتتمثل في شهادة التعمير، شهادة التقسيم، وشهادة المطابقة، من أجل ضبط مجال العمران بصورة دقيقة.

وعليه، سنتناول في هذا المبحث هذه الشهادات على التوالي: شهادة التقسيم (المطلب الثاني) ، شهادة التعمير (المطلب الأول)، ، شهادة المطابقة (المطلب الثالث).

المطلب الأول : شهادة التقسيم العمرانية

يتطلب تقسيم عقار مبني إخضاعه للرقابة المسبقة من خلال الحصول على شهادة خاصة تسمى بشهادة التقسيم، والتي تسلم من قبل الإدارة لطالبيها وفق شروط وإجراءات محددة بموجب نصوص قانونية، وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى دراسة هذه الشهادة على النحو الآتي:

مفهوم هذه الشهادة (الفرع الأول) إلى جانب الإشارة إلى الإجراءات الواجب إتباعها من أجل الحصول على الشهادة (الفرع الثاني) وأخيرا نقوم بتبيان الدور الذي تقوم به شهادة التعمير في حماية البيئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم

أولا: تعريفها:

شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة لأقسام، فهي شهادة تعني بالعقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات الشاغرة¹¹ ، لأن المشرع ألزم

مالك البناية الراغب في تقسيم العقار المبني أن يقوم بإبلاغ الإدارة بما يريد القيام به مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا لتفادي الأخطار أو إضرار المعني²، القيام بعملية تقسيم البناء إلا الحصول على هذه الشهادة³.

ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم العمرانية

شهادة التقسيم العمرانية هي عبارة عن قرار إداري منشئ ذلك بالنظر إلى مضمون الشهادة فهو يحدث آثار قانونية تتمثل في تحديد حق تقسيم الملكية العقارية .

و بالرجوع إلى قانون التهيئة و التعمير وفي المادة 59 منه نجد أن المشرع قد تطرق إلى طبيعة هذه الشهادة باعتبارها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية إلى قسمين أو عدة أقسام⁴ إضافة إلى المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 كقاعدة عامة أما الاستثناء ما تعلق

الفرع الثاني: دور شهادة التقسيم في حماية البيئة

تعد شهادة التقسيم وثيقة عمرانية مهمة أقرها المشرع الجزائري لحماية وتنظيم النسيج العمراني. فهي تساهم في حماية البيئة، فهي الوسيلة القانونية التي يلجأ إليها طالب رخصة التقسيم من أجل تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر.

والجدير بالذكر بأن هذه العملية لا تغير حقوق البناء لأن العقار مبني في الأساس، وغالبا تطلب هذه الشهادة من طرف الورثة من أجل تقسيم العقار الموروث فهي تسهل عملية قسمة العقار المبني على المحيط العمراني⁵.

1- جبري مُجد، "النأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر"، مذكرة ماجستير، في القانون فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2005، ص

2- منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، دون طبعة الجزائر 2010، ص 96.

3- عبادية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 15/19، مجلة التشريعات التعمير والتعمير، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 802.

4- المادة 59 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير

5- أفلولي أولاد، رابح صافية، المرجع السابق، ص 012.

العقار موضوع التقسيم، والتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير¹.

كما تعد وسيلة لتنظيم حركة تقسيم وتشديد الملكيات العقارية وفقا للقواعد المقررة على نحو يضمن الحماية اللازمة للبيئة.

إلا أنه وبالرغم من الدور الذي تساهم به هذه الشهادة في مجال حماية البيئة والحفاظ على الجانب العمراني الجمالي إلا أن هذا الدور غير فعال، وهذا راجع إلى أسباب منها نقص كفاءة الجهات الإدارية المختصة الأمر الذي يؤدي إلى عدم تدخل هاته المصالح المختصة بالقدر الكافي لضمان احترام قواعد قانون العمران وهذا ما يعكس وجود الفوضى العمرانية في نشاطات التقسيم والبناء وغيرها...

الفرع الثالث: الإجراءات إعداد و تسليم شهادة التقسيم العمرانية

من أجل الحصول على شهادة التقسيم كباقي عقود التعمير الأخرى التي أقرها قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 يجب توافر مجموعة من الشروط والإجراءات القانونية.

أولاً: تقديم طلب شهادة التقسيم

يجب توفر مجموعة من الشروط لتقديم طلب شهادة التقسيم منها ما يتعلق بصاحب العقار(الطالب) ومنها ما يتعلق بالعقار(موضوع الطلب)².

أ-الشروط المتعلقة بصاحب العقار:

وقد نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 أن تكون صفة الطالب لهذه الشهادة مرفقة بالتوقيع والسند المثبت لذلك إضافة إلى مجموعة من الوثائق التي تتمثل في:

- إذا كان المالك أصلي فيدعم طلبه بنسخة من عقد ملكية.
- إذا كان موكلاً قانونياً من المالك الأصلي بتوكيل طبقاً للأحكام الأمر 58/75³.

1- سيف الدين نوادي، دور التهيئة العمرانية في حماية المحيط والبيئة، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، شعبة الحقوق تخصص منازعات عمومية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، السنة الجامعية 2015-2016 ص 106.

2- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، سالف الذكر.

3-الأمر 58 /75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

- وينسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

ب - الشروط المتعلقة بالعقار موضوع الطلب:

يقدم طلب شهادة التقسيم إلى الجهة المختصة مرفوقا بملف يحتوي على كافة الوثائق الإدارية التي تطرقنا لها سابقا إضافة إلى الوثائق التقنية التي تبين مدى انسجام الطلب مع قواعد التهيئة والتعمير والبناء والتي تتمثل في:

- تصاميم الموقع أي تحديد القطعة الأرضية الإجمالية مع معرفة مساحتها وكيفية استغلالها ومدى تطابقها مع المواصفات التقنية المتعلقة بالقطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم¹.

ثانيا: دراسة طلب شهادة التقسيم

يتم إيداع طلب شهادة التقسيم والملف المرفق به لدى الجهات الإدارية المختصة والمتعلقة برئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في نطاق اختصاصه العقار المبني المراد تقسيمه. يجب تقديم الطلب على خمس نسخ، ويتم تسليم وصل استلام من رئيس المجلس في نفس اليوم بعد التحقق من اكتمال جميع الوثائق المطلوبة.

بعد ذلك، يتم دراسة طلب شهادة التقسيم من قبل الجهات المختصة، والتي تتضمن رئيس المجلس الشعبي البلدي. وفي الوقت ذاته، يُكلف المشروع بمهمة تحضير الشهادة على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 19/15 بخصوص رخصة البناء..²

المشرع الجزائري لم يحدد الجهة المختصة بإصدار هذه الشهادة بشكل صريح، ولكن عند الرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 176/91، نجد أنه قد أشار إلى النصوص المتعلقة برخصة التجزئة فيما يخص إجراءات تقديم الطلب وتسليم شهادة التقسيم. بناءً على ذلك، يمكن القول إن الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة هي نفسها الجهة المختصة بمنح هذه الشهادة. تُمنح شهادة التقسيم بقرار يُبلغ إلى صاحب الطلب خلال الشهر التالي لتاريخ إيداع الطلب، وتكون مدة صلاحية الشهادة ثلاث سنوات بدءاً من تاريخ تبليغها.³

1- دريم عابدة، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر و

التوزيع، الطبعة الاولى، الجزائر 2011، ص102

2- المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15.

3- المادة 39 من المرسوم التنفيذي 19/15.

المطلب الثاني: شهادة التعمير

نظراً لأهمية هذه الشهادة ودورها الرقابي في مجال العمران، سنتناول في هذا المطلب تعريف هذه الشهادة (الفرع الأول)، ونبين إجراءات إعدادها وتسليمها (الفرع الثاني)، وفي الأخير نبرز دورها في حماية البيئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول : إجراءات إعدادها وتسليمها

و سنتطرق في هذا الفرع إلى مجموعة من العناصر التي تتمثل في تقديم الطلب وكذا دراسته والبت في طلب شهادة التعمير.

أولاً: تقديم طلب شهادة التعمير: حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 يشتمل هذا الطلب على:

1. طلب خطي ممضي من مقدم الطلب.
2. أسم مالك الأرض. (نسخة من بطاقة التعريف الوطنية+ شهادة ميلاد المعني)
3. تصميم حول الوضعية يحدد القطعة الأرضية
4. تصميم يوضح حدود الأرض المتواجدة في المحيط العمراني¹.

ثانياً: إيداع الملف و دراسته

يودع الملف بمصالح التعمير والبناء على مستوى البلدية، يسجل تاريخ الإيداع للمعني، مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.

وبعد استلام الملف تقوم مصالح التعمير للبلدية بدراسته وفقاً لأحكام التعمير المعمول بها، كما يمكن أن تستعين مصالح الدولة المكلفة بالعمران أو بأي مصلحة تقنية تراها ضرورية.²

ثالثاً: البت في طلب شهادة التعمير وتسليمها:

يودع الملف بمصالح التعمير والبناء على مستوى البلدية، يسجل تاريخ الإيداع للمعني، مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.

1- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الإشارة إليه.

2- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 نفسه.

وبعد استلام الملف تقوم مصالح التعمير للبلدية بدراسته وفقا لأحكام التعمير المعمول بها، كما يمكن أن تستعين مصالح الدولة المكلفة بالعمران أو بأي مصلحة تقنية تراها ضرورة¹.

كما أنه في حالة عدم رد السلطة المختصة في هذه الآجال أو في حالة عدم اقتناع مقدم الطلب بالرد الذي تم تبليغه به، فلهذا الأخير أن يقوم بتقديم طعن إداري (سلمي) يودعه لدى الولاية، وفي هذه الحالة للسلطة المختصة أجل (15) يوما أخرى من أجل التسليم الشهادات أو رفض ذلك مع تسبيق قرار الرفض.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير

أولا: تعريف شهادة التعمير

يهدف هذا الفرع إلى تقديم تعريف شامل لشهادة التعمير، مع تسليط الضوء على أهميتها ووظيفتها في تنظيم العمران وضمان الالتزام بالقوانين واللوائح المعمول بها حقوقه في البناء وكذا جميع الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية².

وتناولها المشرع بموجب المادة 51 من القانون 29/90، حيث أنه لم يخصها بأهمية بالغة، باعتبارها إجراء شكلي. و أردف المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بأن شهادة التعمير: هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني بتعيين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع وتعرف شهادة التعمير بأنها: شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور مدى انسجام غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك³.

ثانيا: محتوى شهادة التعمير

حددت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15 في بندها الرابع أن شهادة التعمير يجب أن تبين أو تثبت المسائل التالية:

1- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

1- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15.

2- قاسي نجا، عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 19/15، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون، ص 173.

3- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 46.

- 2- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
 - 3- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
 - 4- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة.
 - 5- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.
 - 6- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.
- و رغم الطابع الجوازي للحصول علة شهادة التعمير، إلا أن الواقع العملي يتطلب الحصول عليها¹.
- والجدير بالذكر أن المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم كان قد نص على أن تسلم شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين من إيداع الملف فـالملاحظ هنا قد قام المشرع بتقليص المدة من شهرين إلى (15) يوما وحسنا ما فعل².
- ورغم الطابع الجوازي للحصول على هذه الشهادة إلا أن الواقع العملي يتطلب الحصول عليها، ذلك أن أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية تحدد من خلال المعلومات الواردة في هذه الشهادة، حيث تحدد شهادة التعمير على سبيل المثال: عدد الطوابق المسموح به في البناء على تلك القطعة وحقوقهم العينية على العقارات بالبناء عليها³.

الفرع الثالث: دور شهادة التعمير في حماية البيئة

على الرغم من أن المشرع الجزائري لم يعر شهادة التعمير أهمية بالغة مقارنة بباقي الشهادات إلا أننا لا يمكن أن نخفي دورها الذي تلعبه في فرض رقابة إدارية في عملية البناء والتعمير.

1- مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مرجع سابق، ص 251.

2- قاسي نجاة "عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. ص 174.

مرجع سابق.

3- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، المرجع سابق، ص 421.

الدراسات المتعلقة بمشروع البناء، يقوم صاحب البناء بطلب شهادة التعمير، فإن كان المشروع يمس سلبا بالمساحات الخضراء والوسط الطبيعي ويؤدي إلى قطع الأشجار وتعرية الأرض معها، فإن السلطات ترفض منح هذه الشهادة لطلبها، وهذا حفاظا وحماية على البيئة من كل الأضرار التي كانت ستنتج عنها.

كما أنه يتم رفض منح هذه الشهادة إذا كانت البناءات المراد تشييدها لا توافق التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي، ومخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، وذلك من أجل حماية البيئة من كل الأخطار التي قد تحدثها.

إلا أنه وبالرغم من الدور الذي تقوم به شهادة التعمير في حماية البيئة والمحافظة على الطابع الجمالي العمراني الذي يظهر من خلال النصوص التي وضعها المشرع، إلا أن الواقع يثبت العكس تماماً حيث أن شهادة التعمير لا تشكل آلية رقابية فعالة لحماية البيئة، وهذا راجع لعدة أسباب لعل أبرزها عدم كفاءة الجهات المحلية المختصة بإعداد وتسليم شهادة التعمير هذا من جهة، ومن جهة أخرى كونها مجرد وثيقة معلومات وإجراء إداري إجباري، فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول عليها بصفة إلزامية وهو ما أدى إلى عدم فعاليتها ميدانياً¹.

المطلب الثالث: شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من أهم آليات الرقابة الإدارية البعدية في مجال البناء والتعمير، إذ بمقتضاها تتم مراقبة البناءات المنجزة ومعرفة مدى مطابقتها لأحكام رخصة البناء، وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف شهادة المطابقة (الفرع الأول) ونبين مختلف الإجراءات إعدادها وتسليمها (الفرع الثاني) وفي الأخير نبرز دورها في حماية البيئة (الفرع الثالث)

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة

إن مراعاة النسق العام للبناءات وشكلها و احترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي الات بعض المباني بمجموعة من القواعد القانونية المتضمنة لشروط و إجراءات تحقيق مطابقة البناءات². وإتمام إنجازها

1- أفلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 47.

2- جميلة دوار، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بالملتقى

الوطني: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر يومي 17 و18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة،

سبتمبر 2013، ص 703.

ونص المشرع على شهادة المطابقة يقول: " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة وتسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي أو من قبل الوالي¹."

كما أشار إليها أيضا بالقول: "... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء²."

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع عندما استعمل عبارة (إن اقتضى الأمر) تبين لنا أن مسألة الحصول على شهادة المطابقة هي أمر غير إلزامي. كما عرفها بقوله: " هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية يتم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير³."

الفرع الثاني: إجراءات إعداد ومنح شهادة المطابقة

أولا: تقديم طلب شهادة المطابقة.

من خلال نص المادة 54 من المرسوم 176/91 وهو نفس نص المادة 63 من المرسوم 19/15 والتي

نصت على "...يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء."

وعليه فقد حدد المشرع صفة طالب شهادة المطابقة في كل مستفيد من رخصة البناء، كما تم (تحديدهم سابقا في رخصة البناء) ووفقا للمادة 57 من المرسوم 176/91 فإن المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء كما أضافت المادة 66 من المرسوم 19/15 زيادة على التصريح في حالة البنايات ذات الاستعمال السكني ، محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني أو البنايات

استكمال واستدراك أوجه أو مظاهر عدم المطابقة، و تمنحه أجل 03 أشهر¹ للقيام بإجراءات المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة شهادة المطابقة.

1- المادة 75 من القانون 29/90.

2- المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

3- المادة 07/02 من قانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2006 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

الفرع الثالث: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة

باعتبار أن شهادة المطابقة وسيلة وقائية بعدية لمطابقة البناء المنجزة لرخصة البناء فبذلك لها دور فعال في حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي حيث يظهر ذلك الدور من خلال رفض منح هاته الشهادة إذا كانت المشاريع المنجزة أو البناءات تمس بالبيئة والمحيط وأمن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء ولا تتوافق مع رخصة البناء².

حماية يمكن تطبيقها على البناءات والمنشآت المبنية خاصة إذا تعلق الأمر بالمساحات بأحد عناصر البيئة والنظام الإيكولوجي والعمراني، الأمر الذي يؤدي حتما إلى رفض منح هاته الشهادة³.

فشهادة المطابقة من خلال القانون 15/08 والمتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها تسعى للمحافظة على السير الحسن لتطور تنمية المدينة ووقاية من كل أشكال التوسع العشوائي الغير مشروع.

المبحث الأول: التراخيص الإدارية لمراقبة التهيئة العمرانية ودورها في حماية البيئة

لقد وضع المشرع الجزائري عدة آليات وأدوات قصد ضبط وتنظيم حركة العمران غير المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير ومن ضمنها الرخص العمرانية التي يلتزم الأشخاص بطلبها لدى الجهة المختصة قبل الشروع في أي عمل متعلق بالعقار.

تعد الرخص العمرانية كأداة لتنظيم العمران، وميكانيزمات فعالة للرقابة الإدارية القبلية، يهدف المشرع من خلالها إلى حماية البيئة، وقد نص المشرع في قانون التهيئة والتعمير على ثلاثة أنواع تتعلق بالبناء والتعمير، وهي رخصة البناء، و رخصة التجزئة، ورخصة الهدم وعليه سنتناولها على التوالي: رخصة البناء (المطلب الأول) رخصة الهدم (المطلب الثاني) رخصة التجزئة (المطلب الثالث)

1- المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- سي مرابط شهرزاد، شهادة المطابقة للبناءات طبقا لقانون 11/08: من شهادة الاستغلال المبني إلى شهادة تسوية، مجلة

تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017، ص302.

3- يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير على حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، الم رجع سابق، ص67.

المطلب الأول: رخصة البناء ودورها في حماية البيئة

تمثل رخصة البناء عنصرا فعالا وإجراء ضروري مسبق في مجال البناء والتعمير، وقد جعلها المشرع أداة لرقابة وتنظيم حركة العمران. ولأجل إصدار الإدارة للقرار المتعلق برخصة البناء لا بد على طالب الرخصة احترام الشروط المحددة قانونا. وهو ما سنحاول الإشارة إليه من خلال الطبيعة القانونية لرخص البناء (الفرع الأول) إلى جانب كيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها (الفرع الثاني) وأخيرا نبرز دور هذه الرخصة في حماية البيئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

أولا: تعريفها:

باستقراء النصوص القانونية المتعلقة بالعمران يتبين لنا أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء، ففي الأمر رقم 67/75 المتعلقة برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الملغى¹²، والقانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الملغى³ وأخيرا القانون رقم 29/90 المعدل المتمم بموجب القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴، وكل النص وص التنفيذية المتعلقة به، والمتمثلة في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة للهدم وتسليم ذلك⁵ الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹.

1. 1975/10/1

2- الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26/10/1975 المتعلق برخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83 الصادرة بتاريخ

3- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة للأراضي للبناء ج ر: عدد 83 بتاريخ 30/02/1982.

4- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 02/12/1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ 14/08/2004 ج.ر عدد 22 الصادرة بتاريخ 1/06/1991.

5- المرسوم رقم 91/176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم الجريدة الرسمية عدد 22 الصادر بتاريخ 1/06/1991.

بل اكتفى المشرع بذكر ضرورة الحصول على رخصة البناء قبل بدأ أي عملية تشيد أو حتى تحويل للبناءات الموجودة، أو أي تعديلات تمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المقابلة للساحة العمومية².

وبالرجوع إلى الفقه نجد أنه قد وردت العديد من التعاريف والفقهية والقضائية لرخصة البناء من بينها:

1 - تعريف القضاء المصري: فلقد عرف رخصة البناء من خلال الحكم الصادر في القضية رقم 1909

بتأريخ 1980/01/18 من محكمة القضاء الإداري: "صورة من صور لنشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة سلطة تقديرية تضيق وتتسع حسب ما تتطلبه الق وانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات"³⁴.

2 - تعريف الفقهي: "وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري تمنح بمقتضاها الإدارة لطالبا الحق في إنجاز

مشروعه، بعدما أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا المخططات الخاصة والبيئة والمناطق المحمية"⁵.

3 "ثانيا: خصائصها:

1 - صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة:

باعتبار أن رخصة البناء عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية مختصة منحها القانون سلطة الإصدار طبقا لشروط وإجراءات قانونية شكلية وموضوعية⁶⁷، وطبقا لنص المادة 65 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة

1- مرسوم التنفيذ رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، عدد 07 المؤرخ في 2015/02/12.

2- المادة 52 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير السالف الذكر .

3/2011، ص31.

4- بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء مذكرة لنيل شهادة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، الجزائر- عنابة، السنة الجامعية

5- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص43.

6، المملكة المغربية، ص30.

7- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري- رخصة الهدم والبناء " مجلة الفقه والقانون "، مجلة شهرية إلكترونية، العدد 01 جانفي

والتعمير المعدل والمتمم، يعود اختصاص منح رخصة البناء لرئيس م. ش. ب وهو ما أكدته المادة 95 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية¹، أو من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتهيئة².

2 - رخصة البناء قرار إداري قبلي:

تعد إجراء يسمح لإجراء رقابة السابقة من قبل السلطة المختصة على احترام القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة و التعمير ، ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع، لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، بحيث يجب على الإدارة احترام شروط الإجراءات الخاصة بمنح هاته الرخصة.

3 - رخصة البناء قرار إداري يتضمن إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم:

يشتمل القرار أو الترخيص بالبناء على إنشاء بنايات جديدة وكذلك عمليات التغيير والتحسين في البنايات القائمة، وبالرجوع إلى نص المادة 52 من القانون 29/90 حدد المشرع أعمال البناء المعنية برخصة البناء، والتي تتعلق بتشييد البنايات الجديدة، تمديد البنايات القائمة، تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على المساحات العمومية، التدعيم والتسييج.

الفرع الثاني: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

سنحاول عرض إجراءات الحصول على رخصة البناء (مضمون الطلب ومكوناته) (أولا)، ومن ثمة نتطرق إلى الجهة المختصة بمنح القرار برخصة البناء (ثانيا)

أولا: إجراءات الحصول على رخصة البناء:

اشترط المشرع الجزائري للحصول على رخصة البناء إتباع مجموعة من الإجراءات والتي تتمثل في تقديم طلب رخصة البناء من المعني إلى الجهة المختصة قصد دراسته و البت فيه بموجب قرار إداري.

أ- **مضمون الطلب ومكوناته:** يعتبر تقديم طلب رخصة البناء إجراء جوهري للحصول على رخصة البناء، ويجب أن يحترم مجموعة من الشروط القانونية التي تتعلق بطلب الرخصة وصفة طالبها.

□ **شروط طلب رخصة البناء:** يرسل طلب البناء بما يحتويه من وثائق في خمسة نسخ إلى رئيس م. ش. ب محل وجود قطعة الأرض للدراسة وتتمثل هاته الوثائق¹ في:

1- قانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، ج ر، ع73.

2- المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176.

- وثائق إدارية تثبت صفة طالب رخصة البناء: حسب نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم تتمثل في:
- طلب رخصة بناء موقع عليه.
- نسخة من الوثيقة التي تبين صفة الطالب والممثلين في:

1 مالك العقار- تثبت صفة المالك حسب الاحكام القانونية المعمولة بها بحيث يجب على المالك تقديم عقد ملكية رسمي ومشهر. كما يعتبر الدفتر العقاري سنداً لإثبات ملكية العقار الذي يشمل المسح العقاري بموجب الأمر 74/75².

2 - بالنسبة للحائز: نسخة من شهادة الحياة³.

3 - بالنسبة لوكيل مالك العقار: يقدم كإثبات وكالة خاصة، يتم فيها تحديد موضوعها والالتزامات التي تقع على الوكيل طبقاً لنص المادة 571 من القانون المدني.

4 - بالنسبة للمستأجر المرخص له قانوناً: يمكن للمستأجر الذي يرغب في انجاز أعمال البناء أن يطلب رخصة بناء حيث يشترط إرفاق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة.

5 - الهيئة أو المصلحة صاحبة حق التخصيص: يقع على الأشخاص الاعتبارية التابعة للدولة من أجل تخصيص أراضي لإنشاء بناءات لصالحها تقديم قرار التخصيص.

3 - وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران : وقد فرضها المشرع لضمان احترام قواعد العمران وكذا الناحية الجمالية للمدينة و ليكون النسق العام منسجماً.

وحسب نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 03/06¹ تتمثل هذه الوثائق في:

1- المادة 37 من القانون 29/90 و المادة 55 من قانون 05/04 السالفين الذكر .

2- قانون رقم 74/75 المؤرخ في 12/1/1975، يتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج.ر- رقم 92.

3- المادة 39 من القانون 29 /90 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

- تصميم الموقع على مقياس السلم 1/2000، أو 1/5000 يشتمل على الواجهة وشبكة الخدمة مع بيان طبيعتها، و تسميتها، ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
- تصاميم معدة على سلم 50/1 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة المياه الصالحة للشرب، صرف المياه القذرة، الكهرباء، التدفئة والواجهات بما في ذلك واجهة الأسبجة والمقاطع الترشيذية.
- مستندات رخصة التجزئة وذلك بالنسبة للبنائات المبرجة على قطعة أرضية مجزأة لغرض السكن أو غرض آخر.
- مذكرة ترفق بالرسوم البانئة الترشيذية، وتتضمن البانئات التالئة: (وسائل العمل، طاقة استقبال كل محل، طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة، شرح مختصر لاجهزة التموين بالكهرباء، و الغاز و التدفئة والمياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية، الوسائل الخاصة بمكافحة الحرائق).
- مخطط ككتلة بناءات و التهيئة على سلم 2000/1 أو 5000/1 الذي يحدد قطعة ارضية

4 - وثائق تقنية لضمان انسجام أشغال البناء مع قواعد حماية البيئة:

- حددت المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 والمعدلة والمتمة بموجب المادة الثالثة (03) من المرسوم التنفيذي 06/03 على مجموعة من الوثائق التي تبين ضرورة مراعاة البعد البيئي في أعمال البناء، والتي يشترط أن يتم إعدادها من طرف مهندسين معتمدين. حيث تشمل هذه الوثائق ما يلي:
- قرار من الوالي المختص يتعلق بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الملوثة والضارة بالصحة والمزرعة.
 - مذكرة بالنسبة للبلديات الصناعية تبين فيها نوع المواد السائلة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة وأساليب المعالجة أيضاً.

1- المرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 07/جانفي 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي

1976 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة

الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 01 لسنة 2001.

-دراسة مدى التأثير على البيئة التي تعتبر شرطاً أساسياً في بناء أي مشروع تنموي.¹

• دراسة مدى التأثير على البيئة، التي تعتبر شرط أساسي في بناء أي مشروع تنموي.

ثانيا: التحقيق والدراسة والجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء:

1 - إجراءات الدراسة والتحقيق:

أول إجراء تبدأ به عملية منح رخصة البناء هو استلام طلب هذه الرخصة وفق نموذج مرفقاً بالملف والمشمول على الوثائق والمستندات والبيانات والرسومات المعمارية الإنشائية المطلوبة، والتحقق من استجماعها كلها، ومن مدى صحتها من قبل السلطة الإدارية المختصة بمنحها مقابل ذلك وصل استلام بتاريخ إيداع الطلب.

فقد أسند المرسوم 176/91 مهمة التحقيق إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وهي الهيئة المؤهلة من الناحية الفنية للتأكد من مدى مطابقة مشروع طلب رخصة البناء مع أدوات التعمير¹.

ويهدف التحقيق في ملف طلب رخصة البناء كإجراء مهم إلى التأكد من مدى مطابقة طلب مشروع البناء والملف الذي يدعمه لتوجيهات مخططات التعمير².

وتختلف طريقة دراسة الملف إذا كانت الأرض موجود فيها مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³ وهنا نميز بين حالتين :

- في حالة غياب المخططات: في هذه الحالة تتم الدراسة بالرجوع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير التيتين الحد الأدنى من القواعد التي يجب احترامها مادة 38 من المرسوم 176/91.

- في حالة وجود المخططات: في حالة وجود هذه المخططات فإن ملف رخصة البناء يدرس وفقه ويبين مدى إمكانية إنجاز المشروع، والقيود والارتفاعات التي ترد على الأرض، وكذا الالتزامات التي تقع على المالك.

1- المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91.

2- عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، الجزائر، 2006/2005 ص 596.

3- المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

2- الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء:

لقد أسند القانون الاختصاص بمنح رخصة البناء إلى جهات وسلطات إدارية مركزية ولا مركزية بناء على معيار يستند على إلى طبيعة البناء و مدى أهميته سواء محليا أو وطنيا، ويمكن تحديدها كما يلي:

أ - اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء:

أ-1 بصفة ممثلا للبلدية: في هذه الحالة تدرس مصلحة التعمير الملف، ويمكنها أن تطلب معلومات من مصلحة التعمير على مستوى الولاية، من قبل مصالح أخرى. وتكون في الحالات التي تكون فيها البناءات موضوع طلب رخصة البناء تقع في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، ويصدر الرئيس قراره خلال 3 أشهر¹.

أ-2 بصفة ممثلا للدولة : يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء بصفة ممثل للدولة، عندما...

يكون القطاع لا يغطيه مخطط شغل الأراضي² وفي هذه المرحلة يرسل ملف رخصة البناء إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها حول المطابقة خلال ثمانية (8) أيام ويتبع برأي رئيس البلدية خلال شهر من إرسال الطلب.

بعد دراسة الملف تعد هذه المصلحة تقرير خلال شهرين من استلامها الملف وترسله إلى رئيس البلدية مشفوعا برأيها الذي يتخذ قراره بناء عليه³.

أما بالنسبة للمرسوم الجديد 19/15 فقد وسع من اختصاص رئيس مجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء، مع وجوب تبليغ القرار خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب في جميع الحالات، وفقا لنص المادة 49 و 50⁴.

1- المادة 40، 43 من المرسوم التنفيذي 176/91، المصدر السابق.

2- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري " مجلة العلوم الإنسانية " ، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر

بسكرة- الجزائر- ص 19-20

3- المادة 41 من المرسوم التنفيذي 176/91.

4- المادة 49، 50 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

ب- اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء:

أكدت المادة 66 من القانون 29/90 أنه يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات الآتية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية أو مصالحها العمومية.
- منشآت لإنات اج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة، وكذا المواد الإستراتيجية .
- البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-47-49-98 من قانون 29/90 المتعلقة بالتهيئة والتعمير وهي المناطق المحمية.
- و بالرجوع إلى نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 نجد حددت اختصاص الوالي في منح رخصة البناء و حصرت في نقطتين :
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية .

¹. وحدة سكنية 600 مشاريع سكانات الاجتماعية التي يفوق عدد سكانها 200 و يقل عن

وبعد موافقة الهيئات المعنية يتم تحضير الملف حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالمادة 42 من المرسوم التنفيذي 176/91².

ج - اختصاص الوزير المكلف بالتعمير:

طبقا للمادة 67 من القانون 29/90³ لوزير المكلف بالتعمير والبناء سلطة تسليم رخصة البناء وذلك بالنسبة للمشاريع الهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية لمعنيين.

الفرع الثالث: دور رخصة البناء في حماية البيئة

تعتبر رخصة البناء من أكثر الوسائل القانونية فعالية في حماية البيئة من خطر التعمير وتوسعه، وذلك من خلال ما تتم من خلالها ضمان استخدام الأرض وفقاً لتوجيهات أدوات التعمير، التي تهدف إلى ترشيد المساحات والموازنة

1- راجع المادة 49 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها .

2- المادة 42 من المرسوم التنفيذي 176/91.

3- المادة 67 من القانون 29/90.

بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وقايةً للغطاء والأوساط الطبيعية ومراعاة المعايير الخاصة بالبنائات المستدامة بشكل فعال على المستوى البيئي والعمراني على حد سواء¹.

كما تعد من أهم أدوات تفعيل قوانين البيئة المعمول بها على أرض الواقع، ذلك أنه من خلال هذه الرخصة يمكن أن يتوازن ما بين مستلزمات حماية الفرد والبناء باعتبارها مصلحة مرجحة ومصلحة المجتمع في أعمال قدر معين من الرقابة على أعمال البناء.

رخصة البناء هي أهم وسيلة رقابية على إنجاز البنائات، وضمان تماشي مشاريع الإسكان سواء فردية أو جماعية مع الرقابة، تطبيق أحكام القوانين والتنظيمات².

كما تظهر فعالية هذه الرخصة من خلال الدراسات الطبية والعلمية التي تقوم بها المصالح التقنية، فلا شك أن قانون البيئة هو الذي يهتم بحماية المجالات الطبيعية، غير أن ذلك لا يمنع قانون التعمير والتعمير من العمل على حماية بعض المناطق نظر لأهميتها الإيكولوجية، وهذا ما جعل المشرع يتدخل لكي يوجب على الإدارة جملة من المراقبات لبعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البنائات عند منح تحضير رخصة البناء. في ذات الإطار يتم منع السلطات الإدارية من منح رخصة البناء إذا كان البناء المراد تشييده يهدد المساحات الخضراء الموجودة في الموقع أو يفرض ضرورة أو يلزم التخلص أو إتلاف المساحات الخضراء³.

كما تقوم الإدارة المختصة بدور هام عند قيامها بمنع أو توقيف رخص البناء للمصانع والمنشآت المختلفة البنائات التي تنتج غازات وأدخنة تضر بالصحة العامة، أو النبات أو الحيوان أو التربة...⁴

وقيد المشرع إجراء الحصول على رخصة البناء بدراسة بيئية مسبقة بحيث تنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 على إلزامية إرفاق طلب الرخصة البناء في وثيقة دراسة التأثير على البيئة، مما يسمح بالتوفيق بين الاعتبارات التنموية ومقتضيات المحافظة على البيئة، هذا من جهة ومن جهة أخرى أعطى المشرع الجزائري

¹ المادة 67 من القانون 29/90.

² منصور جاحي، "رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري"، المركز الجامعي مغني فارس - المدية، ص 211.

³ سلطان رزق الله، "أهمية أدوات وعقود التعمير في المحافظة على البيئة"، مجلة الإجهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 09، العدد 01، لسنة 2020، ص 186.

⁴ علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيميائية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 60.

للإدارة المختصة بمنح هاته الرخصة صلاحية رفض تسليمها إذا كان البناء المراد تشييده من شأنه المساس بالمعالم الأثرية والثقافية أو بالنسبة للمناطق الساحلية، فقد تعرضها إلى أخطار التلوث¹.

كما تقوم الجهة المختصة بمنح رخصة البناء بدور فعال وهام في المحافظة على البيئة من خلال منع أو توقيف رخص البناء للمنشآت والمصانع التي ينتج غازات وأدخنة تضر بالصحة العمومية و بالبيئة ككل² وبالتالي تعد رخصة البناء من أهم التراخيص التي تعبر عن ال رقابة القبلية على المحيط الطبيعي البيئي³..

وعلى الرغم من سعي المشرع في حماية المحيط عن طريق وضعه لإجراءات صارمة التي تمنح السلطات الإدارية سلطة ممارسة رقابة واسعة من أجل المحافظة على الطابع الجمالي للعمران.

وبالرغم من كل هاته الصرامة والجدية في تطبيق الإجراءات المفروضة لاستصدار رخصة البناء إلا أنه مازال يلاحظ اعتداءات كبيرة على المحيط الطبيعي بسبب انتشار البنايات الفوضوية وبنايات بدون رخصة، وذلك لعدم وجود رقابة مشددة من طرف السلطات المختصة إضافة إلى غياب الوعي لدى المواطنين بضرورة الحصول على هذه الرخصة.

وبالنظر إلى الواقع نجد أن هناك تجاوزات كبيرة في مجال التعمير ويظهر ذلك من خلال تشييد العديد من البنايات بدون رخصة بناء أو إقامة بناءات على أراضي زراعية ومساحات خضراء.

كما أن رخصة البناء تبقى غير فعالة في مجال حماية البيئة بالرغم من الدور الذي أب رزه المشرع في القوانين الخاصة، وهذا راجع إلى نقص في بعض الكفاءات على المستوى المحلي بإعداد ودراسة هذه الرخصة⁴، بدراسة ملف الطالبين الرخصة بشكل دقيق وعدم أخذهم بعين الاعتبار مجال حماية البيئة خاصة عند إنجاز مشاريع تنموية التي تكون على حساب المساحات الخضراء والمناظر الطبيعية .

1- عفاف حبة، " دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر " جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، ص 033.

2- علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيميائية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 062.

3- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة الجزائر، 2006، ط1، ص 501.

4- حليمي بلخير، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، المرجع سابق، ص 42

المطلب الثاني: رخصة التجزئة و دورها في حماية البيئة

تعد رخصة التجزئة ثاني رخصة متعلقة بالتعمير، ودورها وأهميتها، لا يقلان عن دور وأهمية رخصة البناء في المحافظة على النسق العمراني، و محاربة انتشار البناء الفوضوي وهذا ما سنحاول توضيحه من خلال مايلي:

- الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة (فرع أول)

- إجراءات وإصدار قرار المتعلق برخصة التجزئة (فرع ثان)

- وأخيرا نبين دور رخصة التجزئة في حماية البيئة (فرع الثالث) الفرع

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة

أولا: تعريف رخصة التجزئة

نظم المشرع الجزائري رخصة التجزئة في المواد 57 و 58 من قانون 90 - 29 المعدل والمتمم بالقانون 04 - 05 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث نصت المادة 57 منه على أن رخصة التجزئة "تشتترط

لكل عملية تقسيم لأثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"¹، كما ورد في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19

وعليه فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض إلى قطعتين أو أكثر لتشييد بناية معينة².

³. رخصة التجزئة هي قرار إداري يصدر من السلطة الإدارية المختصة، ترخص بموجبه للمالك وحدة عقارية غير مبنية تقسم أرضه إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية قصد تمكينه من إنجاز بناء جديد.

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

تعد رخصة التجزئة ضرورية في كل تقسيم للملكية عقارية، أو عدة ملكيات، مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها.

1- المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

2- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر، 2006، ص 701.

3- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، 2010، ص 58، 95.

وقد نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه " لا يسلم الترخيص بالتجزئة إلا

إذا كانت الأرض موافقة لمخطط شغل الأراضي، المصادق عليه، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك¹.

. وعليه فقد المشرع قد فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

كما أكدت الفقرة الثانية من المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91/176 أنه يمكن للإدارة المختصة أن تقدر عدم منح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.²

الفرع الثاني: إجراءات إصدار رخصة التجزئة

بين قانون التهيئة والتعمير 29/90 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 شروط طلب رخصة التجزئة، وعليه سنتطرق هنا إلى شروط الحصول على رخصة التجزئة (أولا) وإجراءات الإعداد والتسليم (ثانيا).

أولا: شروط الحصول على رخصة التجزئة

وضع المشرع الجزائري شروط وإجراءات لمنح رخصة التجزئة بعضها يتعلق بطلب الرخصة، وأخرى تتعلق بنوع ووضعية البناء، حيث نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على أنه يقوم بتحضير طلب رخصة التجزئة، المالك الأصلي للبناء أو موكله القانوني³ وعلى المالك إثبات ملكيته بواسطة عقد ملكية، الذي يجب أن تتوفر فيه مميزات السند المقبول لإثبات حق الملكية¹.

1- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 176/91.

2- سيف الدين نوادي ، دور التهيئة العمرانية في حماية المحيط والبيئة ، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر شعبة حقوق

تخصص منازعات عمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي، السنة الجامعية 2016-

2015، ص 57.

3- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

كما نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 176/91 على محتويات وتشكيلة ملف طلب رخصة التجزئة².

ثانيا: الشروط المتعلقة بمحتويات الملف وإجراءات الإعداد والتسليم

1) محتوى الملف³:

- يرفق طلب الحصول على رخصة التجزئة بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية

المعنية بالتجزئة، وتصاميم ترشيدية تسمح ببيان القطعة وتعيين مساحتها ومواصفات الظاهرية والتقنية لها.

- كما يرفق بمذكرة توضح مدى احتمال التأثير على البيئة وهل من شأن التأثير على الملكيات

- إجراء دراسة الطلب وكيفية التسليم:⁴

وعند الانتهاء من التحقيق يمكن لمصلحة المكلفة بالتعمير أن تشفع رأيها بالتماس إجراء تحقيق عمومي وأما بالنسبة لتسليم رخصة التجزئة فنميز بين ثلاث حالات⁵:

أ . اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم رخصة التجزئة:

يرسل الملف الخاص بطلب رخصة التجزئة مرفقا بالوثائق الضرورية في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويكلف رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير بالتحقيق في الملف، والبحث في مدى مطابقتها لقواعد التهيئة والتعمير المعمول بها، وتقوم بدراسة مدى التأثير البيئي على المحيط وعلى المصالح ذات المنفعة العمومية.

وعند الانتهاء من التحقيق، يمكن لمصلحة المكلفة بالتعمير أن تفعل رأيها بالتماس إجراء تحقيق عمومي. أما بالنسبة لتسليم رخصة التجزئة فنميز بين ثلاث حالات:

1- حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات القانونية (طبعة جديدة في ضوء التعديلات وأحدث الأحكام) الطبعة 12، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 623.

2- المادة 09 من المرسوم 176/91.

3- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15.

4- حلومي بلخير، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مرجع سابق، ص 44

5- المواد 08-09-11- و 15 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19.

رخصة التجزئة حيث جاء فيها: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة... حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما".¹

1. اختصاص رئيس مجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية:

إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في المجال الذي يغطيه مخطط شغل الأراضي، في هذه الحالة يرسل الرئيس الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لإيداع الطلب، التي تقوم بدراسته وتبدي رأيها حول التجزئة، وبعدها خلال 03 أشهر الموالية لتقديم الطلب تسلم رخصة التجزئة.²

2. اختصاص رئيس مجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة:

إذا اختصاص رئيس مجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، و بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي، فانه في هذه الحالة يرسل الملف في أربع(04) نسخ إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها في أجل 08 أيام من إيداع الطلب، وتعد هذه المصلحة تقريرها خلال شهرين من استلامها الملف، وبناء على هذا التقرير يقرر رئيس البلدية منح الرخصة من عدمه ويكون ذلك خلال أجل أربعة(04) أشهر.³⁴

ب. اختصاص الوالي في تسليم رخصة التجزئة: يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التالية⁵:

- البناءات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع و تخ زين الطاقة والمواد الإستراتيجية.

1- قانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية ، العدد 37 ، لسنة 1102.

2- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 .

3، ص 592

4- لأكثر تفصيل عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكت وراه في القانون العام كلية الحقوق ،الجزائر5002-

5- المادة 66 من قانون 29/90 السابق الذكر .

- اقتطاعات الأرض البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45، 46، 48، 49 من قانون

29/90 والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي و المتمثلة في الساحل و الأقاليم ذات المورد الفلاحي العالي و الجيد¹.

ترسل مصلحة التعمير بالولاية عقب تحضير الملف في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف في أربعة(04) نسخ من ملف طلب الرخصة مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة .

ويبلغ قرار رخصة التجزئة إلى المعني خلال شهرين (03) الموالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما 04 أشهر في جميع الحالات الأخرى.

يتم تسليم رخصة التجزئة من قبل الوالي بموجب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية، و المشاريع الواقعة في مناطق لا يشملها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه .

ج - اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة :

تحدد المادة 67 من القانون رقم 29/90 اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح هذه الرخصة في المشاريع الهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بشرط أن يطلع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين . ويتم تبليغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ²

و كذلك جاء في المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر على أن يسلم الوزير المكلف بالتعمير هذه الرخصة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية³ .

الفرع الثالث: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة:

التجزئة هي العملية التي تتم بإرادة المجرى وتترخص من السلطة العمومية. إذ تعد رخصة التجزئة أحسن وسيلة في يد السلطات الإدارية لتوجيه ومراقبة مختلف العمليات التي تمس مجال السكن والتعمير، وإل تفادي الممارسات اللا قانونية وانتشار التجزئات الفوضوية¹.

1-عزري الزين، المرجع السابق، ص 25.

2-المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

3- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

كما تساهم رخصة التجزئة في حماية الطابع البيئي والعمراني كما هو الحال لرخصة البناء، بحيث أنه لا يمكن القيام بأي تجزئة سواء كلية أو جزئية دون الحصول المسبق على رخصة التجزئة وتتجسد هذه الحماية من خلال الشروط والإجراءات التي وضعت لاستصدار هاته الرخصة.

كما قيد المشرع الجزائري إجراءات الحصول على رخصة التجزئة بدراسة بيئة مسبقة (دراسة مدى التأثير على البيئة)، وتبرز أهميته بأنه إجراء هام يسمح بالتوفيق بين اعتبارات التنمية ومقتضيات المحافظة على البيئة².

إلا أن هذا الدور يظل محدودا نوعا ما لكون أن الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة لا تأخذ التدابير اللازمة لحماية البيئة عند منح هذه الرخصة، حيث تقوم في أغلب الأحيان بالموافقة على تسليم هذه الرخصة بالرغم من أضرارها بالبيئة.

كما أن لها دور تساهم من خلاله في حماية النظام الإيكولوجي وذلك بإتباع والتقييد بمختلف الإجراءات والشروط المطلوبة لاستصدار هذه الرخصة، ويظهر دورها من خلال التوفيق بين وظيفة السكن والفلاحة، وترشيد استعمال المساحات، وحماية المحيط والوسط الطبيعي والعمل على تحقيق مقتضيات التنمية المستدامة.

كما أن الإدارة لا تصدر هذه الرخصة، إذا ثبت أنها قد تمس جمال الطبيعة والمواقع الأثرية والمناطق الثقافية والتاريخية.

كما أننا لا يمكن الحكم أو الجزم بمدى فاعلية هذه الرخصة في حماية النظام العام المحلي مقارنة مع رخصة البناء، لكن يمكن القول أن رخصة التجزئة يشوبها سوء التسيير والمسؤولية وضعف تكوين المختصين قانونيا بنجاحها.

المطلب الثالث: رخصة الهدم

نظرا للأهمية التي تكتسبها رخصة الهدم باعتبارها آلية قانونية لممارسة حق الهدم من جهة وحماية البيئة من جهة أخرى سنقوم بتسليط الضوء على عدة نقاط لتبيان أهميتها و عليه سنتطرق إلى تبيان الطبيعة القانونية لرخصة الهدم (الفرع الأول) و إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم (الفرع الثاني) و في الأخير نبرز دورها في حماية البيئة (الفرع الثالث)

1- كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-، العدد 01، ص334.

2- أفلولي، أولاد رابح صافية، "رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري"، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في

الجزائر - الواقع و الأفق -، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، فيفري 2007، ص25.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لرخصة الهدم

أولاً: تعريفها: استحدث المشرع رخصة الهدم بموجب قانون التهيئة والتعمير¹ وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 91/176²، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها³.

حيث تعد هذه الرخصة من قبيل أدوات الرقابة على العقار المبنى خاصة المحمي منه، فلا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية كانت أم كلية لبناية معينة دون الحصول على رخصة الهدم مسبقاً.

وهو بذلك يستهدف حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية، أو المعمارية، أو السياحية أو عندما تكون البناية محل الهدم تمثل سندا لبنايات مجاورة⁴ و في ظل عدم وجود تعريفات تشريعية لرخصة الهدم، فبرزت اجتهادات فقهية سعيًا منها إلى تحديد

تعريف دقيق لها ، فتم تعريفها: "بأنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجب المستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"⁵.

ثانياً: نطاق تطبيق رخصة الهدم

تطبيقاً لنص المادة 60 من القانون رقم 29/90 والمادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فقد حد المشرع من نطاق منح رخصة الهدم حيث لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم، بل قصرها على مناطق محدودة وذلك عندما تكون هذه البنايات واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو عندما تكون البناية الآجلة للهدم سند.

1-المادة 60 وما بعدها من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

2-المادة 61 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 91/ 176 .

3-المادة 70 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 19/15 .

4- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، كلية

الحقوق والعلوم السياسية 2012، ص115

5-عزري الزين، قرارات العمران الفردية، وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة

،دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، 2005، ص75.

حيث تكون هذه البناءات محمية بأحكام القانون رقم 04/98¹ المتعلق بحماية التراث الثقافي، أو في حالة ما إذا اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم

لا تختلف إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم عن إجراءات إصدار القرارات الفردية ، ومن ثمة إصدار قرار وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى نقطتين هما:

أولاً: تقديم طلب رخصة الهدم :

يشترط القانون لقبول رخصة الهدم توفر شروط قانونية تتعلق بصفة الطالب وأيضاً بمضمون الطالب.

1 - صفة الطالب: حددت المادة 72 من المرسوم 15 - 19 صفة طالب رخصة الهدم في ثلاث فئات وهم: مالِك البناء، الوكيل، الهيئة العمومية المخصصة لها البناءة.

. أو شهادة الحياة طبقاً لأحكام القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري

و في المقابل يمكن له أن يقوم بتوكيل شخص آخر بموجب وكالة رسمية لها فيما يخص الهيئة العمومية المخصصة لها البناءة، فعليها تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناءة المعنية.

2 - مضمون الطلب: (الوثائق التي تثبت صفة المالك والوثائق الخاصة بالهدم)

يقوم طالب رخصة الهدم بتقديم الملف إلى الجهة المختصة، يتضمن وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة، إضافة إلى طلب رخصة الهدم موقع عليه، و يجب على المعني تقديم مجموعة من الوثائق التقنية ومن بين هاته الوثائق ما يلي:

- تصميم للموقع يعد على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 بالنسبة للأبنية الآيلة للهدم.

1- قانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.رعدد 44 مؤرخة في 17 جوان 1998.

2- قانون 25/90 ، المؤرخ في أول جمادي الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري .

• تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.

• مخطط مراحل الهدم وآجالها.

ثانيا: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم:

1 - الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم:

حصر المشرع الاختصاص بمنح رخصة :

المادة 68 من القانون رقم 29/90¹، وكذا المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15²، و بذلك استبعد الوالي ووزير التعمير.

2 - دراسة طلب الترخيص بالهدم والتحقيق فيه:

بعد تقديم طلب رخصة الهدم مرفقا بالملف الكامل على ثلاث نسخ إلى المجلس الشعبي البلدي خلال موقع البناء مقابل وصل إيداع.³

⁴. ويتم تحضير رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع ملف الطلب. ومن أجل استكمال التحقيق تجمع المصلحة المكلفة بتحضير دراسة الطلب رخصة الهدم الآراء والموافقات طبقا للأحكام الشرعية والتنظيمية المعمول بها.

3 - إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم:

وبعد التحقيق في الملف خلال المدة القانونية وهي ثلاثة (03) أشهر على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار إما بالموافقة أو بالرفض أو التحفظ، وعليه إذا كان القرار بالموافقة فعليه أن يبلغه إلى صاحب الطلب خلال أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب.¹

1- المادة 68 من القانون 29/90.

2- المادة 78 من المرسوم التنفيذي 19/15.

3- المادة 73 من المرسوم التنفيذي 19/15.

4- المادة 74 من المرسوم التنفيذي 19/15.

كما نص المرسوم على 19/15 في حالة واحدة تتعلق بالمنح الوجوبي لرخصة الهدم وهي تتعلق²

الفرع الثالث: دور رخصة الهدم في حماية البيئة

سعي المشرع الجزائري إلى تنظيم مجال العمران بمختلف الآليات القانونية ومن بينها رخصة الهدم³.

رخصة الهدم هي آلية قانونية بموجبها تتمكن الإدارة أو المصالح المختصة بمباشرة عملية الهدم لكل بناء لم يحترم مقاييس وقواعد التهيئة والتعمير.

تساهم رخصة الهدم في المحافظة على الطابع الجمالي العمراني للمدينة بحيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول على رخصة الهدم، عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية⁴. أو عندما تكون.

حيث لم يجعل المشرع هذه الرخصة لازمة في كل عملية هدم بل تقتصر على المناطق المذكور أعلاه، لأن القيام بعملية الهدم في هذه المناطق قد يؤدي إلى المساس بهذه الأصناف.

كما تعتبر رخصة الهدم من ميكانيزمات الرقابة التي تمارسها الإدارة من أجل حماية البيئة من الأخطار التي تنجم عن عملية هدم البنايات، إلا أن التطبيق الميداني لا يزال ضعيفاً، حيث أننا نرى الانتشار الواسع للبنايات المخالفة للقانون الغير مرخصة الأمر الذي أدى إلى تدهور البيئة الحضرية وإلى تشوه النسق العام للبنايات في المدينة، حيث نرى معظم الأحياء القديمة لا تخدم الطابع الجمالي للعمران. ورغم كل هذه الآليات العملية التي أوجدها المشرع والتي سعى من خلالها إلى تنظيم العمران في الجزائر إلا أنها لا تنجح بصفة فعالة وتامة.

فلا يكفي وجود نصوص وآليات رقابية بل يجب تكاتف جهود كل من الإدارة والمواطن على حد سواء. كما يجب تفعيل الدور الوقائي من أجل تجنب الإضرار التي قد يصعب أو يستحيل إصلاحها، وذلك بجعلها إلزامية في كل عملية هدم مهما كان نوع البناية وموقعها.

1- المادة 75 و 79 من المرسوم التنفيذي 19/15.

2- المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

3- بريح محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس 2018، ص 511.

4- منصوري نورة، المرجع سابق، ص 55.



الخاتمة:

في ختام هذه الأطروحة، نستطيع أن نستنتج أن التنظيم القانوني لأدوات التهيئة والتعمير يلعب دورًا محوريًا في حماية النظام البيئي وتحقيق التنمية المستدامة. من خلال تحليل الأطر النظرية والتطبيقات الميدانية، تبين أن القوانين والتشريعات البيئية الصارمة تساهم بشكل كبير في تقليل الأضرار البيئية وتعزيز ممارسات التهيئة المستدامة. أثبتت الدراسة أن هناك علاقة وثيقة بين التنظيم القانوني الفعال والحفاظ على البيئة، حيث تعمل التشريعات الدقيقة على فرض رقابة صارمة على الأنشطة التعميرية وتوجيهها نحو ممارسات تحترم المعايير البيئية. كما أظهرت الدراسة أن التعديلات التشريعية المستمرة تعد ضرورية لمواكبة التحديات البيئية المستجدة وضمان تفعيل آليات الرقابة بكفاءة أعلى.

من خلال دراسة الحالة المحددة، تم التأكيد على أهمية تطبيق النظريات والمفاهيم المدروسة في السياقات الواقعية لتقييم فعالية الأطر القانونية وتأثيرها الفعلي على حماية النظام البيئي. هذه النتائج تساهم في توجيه صناع السياسات والمشرعين نحو تبني سياسات تنظيمية أكثر فعالية وملائمة للتحديات البيئية الراهنة. نأمل أن تساهم هذه الأطروحة في إثراء المعرفة الأكاديمية والعملية حول دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام البيئي، وأن تكون مرجعًا قيمًا للباحثين والمهنيين وصناع القرار في مجال القانون البيئي والتخطيط العمراني. إن تحقيق التوازن بين التنمية وحماية البيئة يظل هدفًا ساميًا يتطلب جهودًا مشتركة من جميع الأطراف المعنية لضمان مستقبل مستدام للأجيال القادمة.



قائمة المصادر والمراجع:

القانون 20/01 المؤرخ 12 ديسمبر 2001، متعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر عدد 77 مؤرخة في 15-22-2001

حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه في العلوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2013، ص 168.

وناس يحيى، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، جويلية 2007، ص 47.

المادة 15 من القانون 20/01 نفسه.

القانون 20-22 المؤرخ في 02 جمادى الأولى عام 2022 الموافق ل 02 جانفي سنة 2022، المتعلق بالتهيئة العمرانية.

أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر ودورها في التنظيم العمراني وحماية البيئة :

<https://www.asjp.cerist.dz/en/article/200534>.

البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة .

<https://www.asjp.cerist.dz/en/article/68229>

القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 71 المؤرخة في 10 نوفمبر . 2004

المرسوم التنفيذي رقم 14 177/91 ذي القعدة 1411هـ الموافق ل 28 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي

للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم، ج ر عدد 26 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/5

المؤرخ في 6 شعبان 1426 الموافق ل 10/09/2005

المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 06 شعبان عام 1426 الموافق ل 22 سبتمبر سنة 2005

بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمارة في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق،

تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2019/2011،

المادة 21 من القانون نفسه.

المادة 23 من القانون نفسه.

المادة 24 من القانون نفسه.

المادة 05 و 06 من المرسوم التنفيذي نفسه.

المادتين 09 و 10 من القانون 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 والمتعلق بالبلدية.

سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، دراسة حالة ميدانية باتنة — رسالة ماجستير الهندسة المعمارية —

جامعة الحاج لخضر، باتنة،

عباسي ارضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عام — جامعة الجزائر

2015

المادة 20 من المرسوم التنفيذي نفسه.

- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الج 1، 2010،
- أنجّد حميدي، رخصة البناء كأداة حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص النظام القانوني لحماية البيئة، جامعة الدکت ور طاهر مولاي، سعيدة، 2013-2015،
- بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2012-2013،
- منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد حلب، البليدة، 2001،
- المادة 02 من القانون 84/12 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم. 1984.
- تركية سايع حرم علي، (نظام د ارسه التأثير ودوره في تكريس حماية فعالة للبيئة)، مجلة الندوة للدراسات القانونية، العدد الأول، جامعة أنجّد خيضر، بسكرة (الج 1)، سنة 2013،
- نبيل صقر، العقار الفلاحي النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الج 1، 2008،
- القانون 10/03 الم وُرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج 1، عدد 43 .
- زهرة ابراش، دور البلدية في ميدان التخطيط والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع الإدارة والمادة، جامعة بن عكنون، الج 1، 2010، 2011،
- المرسوم التنفيذي رقم 178/91، الم وُرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأرضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.
- المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 06 شعبان عام 1426 الموافق لـ 10 سبتمبر سنة 2005.
- سماعين شامة، النظام القانوني الج 1، 2006،
- لعويجي عبد الله ق ارارت التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.
- طارق أنجّد البيئة ومحاور تدهورها، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، مصر 2000،
- جبري أنجّد، "التأثير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر"، مذكرة ماجستير، في القانون فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2005،
- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، دون طبعة الجزائر 2010، ص 96.
- 1-عبابدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة التشريعات التعمير والتعمير، العدد الثالث، سبتمبر 2017،
- المادة 59 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير

قائمة الجداول والأشكال

سيف الدين نوادي، دور التهيئة العمرانية في حماية المحيط والبيئة، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، شعبة الحقوق تخصص منازعات عمومية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، السنة الجامعية 2015-2016 ص106.

الأمر 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

ديرم عايدة، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر و التوزيع، الطبعة الاولى، الجزائر، 2011.

المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15.

المادة 39 من المرسوم التنفيذي 19/15.

المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 نفسه.

المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15.

قاسي نجا، عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 19/15، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون،

قاسي نجا "عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

أقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005،

جميلة دوار، البنائيات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بالملتقى الوطني:

إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر يومي 17 و18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، سبتمبر

2013،

المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

المادة 07/02 من قانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2006 يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها.

المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

سي مرابط شهرزاد، شهادة المطابقة البنائيات طبقا لقانون 11/08: من شهادة الاستغلال المبني إلى شهادة تسوية، مجلة

تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017،

1975/10/.

الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26/10/1975 المتعلق برخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83 الصادرة

بتاريخ

القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة للأراضي للبناء ج ر: عدد 83 بتاريخ 1982/02/30.

قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 1990/12/02 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ 2004/08/14 ج.ر عدد 22 الصادرة بتاريخ 1991/6/1.

المرسوم رقم 91/176 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم الجريدة الرسمية عدد 22 الصادر بتاريخ 1991/6/1.

مرسوم التنفيذ رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، عدد 07 المؤرخ في 2015/02/12.

بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء مذكرة لنيل شهادة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، الجزائر - عنابة، السنة الجامعية

نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 43. ، المملكة المغربية،

عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري - رخصة الهدم والبناء " مجلة الفقه والقانون "، مجلة شهرية إلكترونية، العدد 01 جانفي

قانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، ج ر، ع 73.

المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176.

قانون رقم 75/74 المؤرخ في 1975/1/12، يتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج.ر - رقم 92.

المادة 39 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

المرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 07/جانفي 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91/176 المؤرخ في 28 ماي

1976 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة

الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 01 لسنة 2001.

المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91/176.

المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19

عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري " مجلة العلوم الإنسانية " ، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر

بسكرة - الجزائر -

- المادة 41 من المرسوم التنفيذي 176/91.
- راجع المادة 49 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها .
- المادة 42 من المرسوم التنفيذي 176/91.
- المادة 67 من القانون 29/90.
- المادة 67 من القانون 29/90.
- منصور جاحي، "رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري"، المركز الجامعي مغني فارس - المدينة، ص 211.
- سلطان رزق الله، "أهمية أدوات وعقود التعمير في المحافظة على البيئة"، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 09، العدد 01، لسنة 2020، ص 186.
- علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيميائية في القانون الج زائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر،.
- عفاف حبة، "دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران"، مجلة المفكر "جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس ، الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة الجزائر، 2006، ط1،
- المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير
- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر، 2006،
- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجوائي، دار الهدى، عين مليلة، 2010،
- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 176/91.
- سيف الدين نوادي ، دور التهيئة العمرانية في حماية المحيط والبيئة، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر شعبة حقوق تخصص منازعات عمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي، السنة الجامعية 2015-2016،
- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.
- حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات القانونية (طبعة جديدة في ضوء التعديلات وأحدث الأحكام) الطبعة 12، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010،.
- المادة 09 من المرسوم 176/91.
- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- المواد 08-09-11- و 15 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19.

- قانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية ، العدد 37 ، لسنة 1102.
- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 .
- لأكثر تفصيل عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكت وراه في القانون العام كلية الحقوق ،الجزائر 2005
- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-، العدد 01،
- المادة 60 وما بعدها من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .
- المادة 61 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 91 / 176 .
- المادة 70 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 15/19 .
- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2012،
- عزري الزين، قرارات العمران الفردية، وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة ،دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، 2005،
- قانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.رعدد 44 مؤرخة في 17 جوان 1998.
- قانون 25/90 ، المؤرخ في أول جمادي الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري .
- المادة 68 من القانون 29/90.
- المادة 78 من المرسوم التنفيذي 15/19.
- المادة 73 من المرسوم التنفيذي 15/19.
- المادة 74 من المرسوم التنفيذي 15/19.
- المادة 75 و 79 من المرسوم التنفيذي 15/19.
- المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19.
- بريخ محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس 2018، ص511.



شكر

اهداء

مقدمة

الفصل الأول :

الاطار المفاهيم للتهيئة و التعمير في النظام البيئي

تمهيد:	02
المبحث الأول : أدوات التهيئة والتعمير عل المستوى الوطني	03
المطلب الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.	03
الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.	03
الفرع الثاني: إسهامات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.	06
الفرع الثالث: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ودوره في حماية البيئة.	08
المطلب الثاني: المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT	09
الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني للتهيئة العمرانية.	09
الفرع الثاني: المخططات التابعة للمخطط الوطني للتهيئة العمرانية	10
المبحث الثاني : أدوات التهيئة والتعمير عل المستوى المحلي	12
المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير PDAU	12
الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	12
الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	14
الفرع الثالث: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة	17
المطلب الثاني: مفهوم مخطط شغل الراضي POS	19
الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الراضي	19
الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الراضي	22

24	الفرع الثالث: دور مخطط شغل الارضي في حماية البيئة
26	خلاصة الفصل:
	الفصل الثاني:
	الآليات القانونية لرقابة عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة
29	تمهيد
29	المبحث الأول : حماية البيئة من خلال شهادات التعمير
29	المطلب الأول : شهادة التقسيم العمرانية
29	الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم
30	الفرع الثاني: دور شهادة التقسيم في حماية البيئة
32	الفرع الثالث : الإجراءات إعداد و تسليم شهادة التقسيم العمرانية
33	المطلب الثاني: شهادة التعمير
33	الفرع الأول : إجراءات إعدادها وتسليمها
34	الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير
35	الفرع الثالث: دور شهادة التعمير في حماية البيئة
36	المطلب الثالث: شهادة المطابقة
36	الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة
37	الفرع الثاني: إجراءات إعداد ومنح شهادة المطابقة
38	الفرع الثالث: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة
38	المبحث الأول : التراخيص الإدارية لمراقبة التهيئة العمرانية ودورها في حماية البيئة
39	المطلب الأول: رخصة البناء ودورها في حماية البيئة
39	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لرخصة البناء
41	الفرع الثاني: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء
46	الفرع الثالث: دور رخصة البناء في حماية البيئة
49	المطلب الثاني: رخصة التجزئة و دورها في حماية البيئة

فهرس المحتويات

49	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لخصة التجزئة
50	الفرع الثاني: إجراءات إصدار لخصة التجزئة
53	الفرع الثالث: دور لخصة التجزئة في حماية البيئة:
54	المطلب الثالث: لخصة الهدم
55	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لخصة الهدم
56	الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم لخصة الهدم
58	الفرع الثالث: دور لخصة الهدم في حماية البيئة
60	الخاتمة:
62	قائمة المصادر و المراجع
70	فهرس الموضوعات
	ملخص

ملخص الدراسة:

تلعب أدوات التهيئة والتعمير دوراً حاسماً في حماية البيئة من خلال تنظيم استخدام الأرض وتوجيه التنمية العمرانية بطرق مستدامة وصديقة للبيئة. تشمل هذه الأدوات مجموعة من السياسات، القوانين، والخطط التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين النمو الحضري والحفاظ على الموارد الطبيعية. من أبرز هذه الأدوات:

القوانين البيئية • التخطيط المكاني ، (EIA) الكلمات المفتاحية ، التقييم البيئي للأثر

Abstract:

Development and urbanization tools play a crucial role in protecting the environment by regulating land use and directing urban development in sustainable and environmentally friendly ways. These tools include a set of policies, laws, and plans that aim to achieve a balance between urban growth and the preservation of natural resources. The most prominent of these tools are:

Keywords: Environmental impact assessment (EIA), spatial planning, • environmental laws