

جامعة ابن خلدون - تيارت -



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

تخصص: قانون البيئة و تنمية مستدامة

الموسومة بـ :

دور رخص التهيئة والتعمير في حماية البيئة

إشراف الأستاذة:

من إعداد الطالب:

- د. بن مهرة نسيم

- جعفري حسين

لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذة التعليم العالي	د. بوغرة صالح
مشرفا ومقررا	أستاذة محاضر "أ"	د. بن مهرة نسيم
مناقشا	أستاذة محاضر "أ"	د. معمر خالد
مدعو	أستاذة محاضر "أ"	د. عميري احمد

السنة الجامعية: 2024/2023



قال تعالى:

« قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ

الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ »

صدق الله العظيم

الآية 32 سورة البقرة

شكر وقدير

قال تعالى " ومن يشكر فإنما يشكر لنفسه " لقمان 12

و قال رسوله الكريم " من لم يشكر الناس لم يشكر الله عز وجل "

الحمد لله رب العالمين حمدا كثيرا طيبا مباركا على توفيقه لنا وإلهامنا الصبر
في إنجاز عملنا هذا

كما أتقدم بالشكر والعرفان إلى الدكتورة "بن مهرة نسيمه" التي أشرفت على
هذا العمل ولم تبخل علينا بكل ما لديها من معلومات وتوجيهات طيلة فترة إنجازنا
لهذه المذكرة

كما لا أنسى كل الأساتذة الذين رافقونا طيلة مشوارنا الدراسي في قسم
الحقوق جامعة ابن خلدون تيارت بالأخص الأستاذ الدكتور لعروسي أحمد الذي
أعطى لنا من وقته في سبيل اثراء بحثنا هذا.

ونتقدم بخالص الشكر إلى لجنة المناقشة الموقرة التي قبلت مناقشة عملنا
المتواضع هذا.

- جعفري حسين

إِهْدَاء

إهداء إلى كل من أضاء بعلمه عقل غيره، أو هدى بالجواب الصحيح
حيرة سائليه، فأظهر بسماحته تواضع العلماء وبرحابته سماحة العارفين.

أهدي هذا العمل المتواضع إلى من علمني حرفاً أصبح به سينا بركة
يضيء الطريق أمامي إلى من علمني النجاح والصبر إلى من تتسابق الكلمات
لتخرج معبرة عن مكنون ذاتها أبي الغالي أدامك الله سنداً لي وشمعة تنير
دربي وإلى نبع الحنان من علمتني لأصل إلى ما أنا عليه وعانت الصعاب،
عندما يكسوني التعب أصبح في بحر حنانها، لتخفف عني الألم أمي ثم أمي
ثم أمي حفظك الله ورعاك يا نور حياتي.

إلى سندي ومسندي إلى من شدد عضدي بهم فكانوا خير سند إلى من
بوجودهم وبمجرد ذكر أسمائهم، أكتسب قوة ومحبة لا مثيل لها، زوجتي و
قرة عيني و سندي في حياة حفظها الله و رعاها و إلى فلذة أكبادي ملاكي
مارية ومحمد قرة عيني وإخوتي و أنسابي، أنار الله لهم طريقهم و وفقهم لما
يحبه و يرضه.

إلى براعمنا وزينة بيتنا، رهف، وعبد الرؤوف.

قائمة المختصرات:

- ج ر : الجريدة الرسمية .
- د ب : دون بلد .
- د ت : دون تاريخ .
- ص : صفحة .

مقدمة

مقدمة:

العمران هو المرآة العاكسة للدولة، و هو الذي يبين مدى تقدمها و تطورها و مستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر أغلب الدول من أجل وضع مقاييس للإظهار الوجه الحسن لهذه الدول، فمتى كانت الدولة متطورة كان مستوى العمران فيها متطورا و العكس في حالة الدول المتخلفة التي تعاني من الفوضى في مجال العمراني و جمال و رونق المدن،

و لهذا يعد موضوع حماية البيئة اليوم من المواضيع التي تحتل الصدارة ضمن اهتمامات المجتمع الدولي، بسبب ما شهده العالم من كوارث بيئية وظواهر طبيعية تسببت في أضرار جسيمة أدت إلى الإخلال بالتوازن البيئي. ومن بين العوامل المساهمة في ذلك، الأضرار الناتجة عن التنمية العمرانية التي تتعرض لها البيئة بشقيها الطبيعي والاصطناعي، و انعكاساتها اللامحدودة و المتفاقمة التي تهدد حياة الإنسان، ليس في الحاضر فقط و إنما قد تمتد آثارها إلى الأجيال القادمة.

إلا أن العلاقة التي تجمع بين حماية البيئة والتنمية العمرانية هي علاقة تكامل، بحكم أن العمران لا بد أن يشمل حيزا من الوجود الذي يعتبر جزءا من البيئة، الأمر الذي يتطلب تدخل التشريعات البيئية والعمرانية لتضمن تحقيق توازن حقيقي يكفل ممارسة الحقين دون تأثير أحدهما على الآخر.

و إن الجزائر كغيرها من الدول اهتمت منذ الاستقلال بتنظيم المجال العمراني و هذا من خلال القوانين و المراسيم الخاصة بمجال التهيئة العمرانية، و كذا سعيها الدائم إلى إيجاد حلول فعالة لحماية المحيط العمراني و تحقيق التنمية العمرانية.

إلا أن إخلال بهذه النصوص و عدم احترام الأفراد و الإدارة على حد سواء للإجراءات التي حددها المشرع للحصول على التراخيص الإدارية أدى إلى ظهور هذه الفوضى أو بما يعرف بالزحف العمراني، حيث أخضع كافة الأنشطة العمرانية لتراخيص إدارية لأي نشاط عمراني في إطاره القانوني الصحيح ، و هذا بغرض تحقيق لعمران منتظم يسعى إلى تحقيق مصالح الأفراد و تحترم فيه المصلحة العامة العمرانية و هو ما أطلق عليه "مراعاة البعد البيئي في العمران " و ذلك طوعيا أو إجباريا ، عن طريق ضبط قواعد العمران و الحد من التجاوزات الكبيرة في حق البيئة فكان لابد من سن قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ثم أتبعه بالمرسوم رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير المتمثلة في الرخص و الشهادات، و الشروط التي تحكم تسليمها.

بحيث تعتبر هذه الرخص و الشهادات من وسائل الوقائية للتصدي لفوضى العمران قبل وقوعها، و الحفاظ على الطابع الجمالي للنسيج العمراني، و تعتبر هذه الرخص وسائل إدارية تمارس الجهة الإدارية المختصة من خلالها سلطات الضبط الإداري لتحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة من خلال تلبية حاجيات الأفراد فيما يخص أشغال البناء و التعمير و المصلحة العامة من خلال حماية حق الإنسان في بيئة نظيفة صحية و أمنة،

و تظهر أهمية موضوع الدراسة في إبراز أهم الركائز التي يقتضيها موضوع حماية البيئة و الدور المهم الذي تلعبه رخص التهيئة و التعمير في حمايتها من البناءات العشوائية و الفوضوية، و تظهر على مستويين أحدهما نظري يتعلق بمدى توافر القدر اللازم من النصوص لحماية المجال العمراني و البحث في مدى فعاليتها، و الآخر عملي مرتبط مباشرة بواقع تلك النصوص على أرض الواقع.

أسباب اختيار الموضوع:

كان لاختيارنا لهذا الموضوع نوعين من الأسباب، أحدها ذاتي يعكس شغفا كبيرا بمدرسة موضوعٍ يشكل تحديا حقيقيا لجمعه بين متناقضين هما: حماية البيئة، بوصفه مطلبا دوليا، يفرض على الجميع تحقيق الوقاية من جميع أشكال الضرر و المخاطر التي تمس البيئة بكافة عناصرها و مقوماتها، و "إقامة العمران"، بوصفه مطلبا لتحقيق التنمية الاقتصادية، ولكنه يشكل خطرا حقيقيا على البيئة، إذا لم يتم باحترام الاشتراطات المطلوبة لبيئة آمنة وسليمة .

و السبب الآخر موضوعي، ذو ارتباطٍ مباشرٍ بطبيعة التخصص الذي ننتمي إليه، فيكون مجال الدراسة في هذا التخصص توسيع المعارف الشخصية حول الموضوع وفق التشريع الجزائري.

و بناء على هذا، فإن معالجة هذا الموضوع تقتضي منا طرح الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية الرخص العمرانية في تكريس البعد البيئي ؟

و لما كانت الدراسة في إطار التشريع الجزائري، فقد رافقت الإشكالية المحورية أعلاه مجموعة من التساؤلات الفرعية أهمها:

- ما المقصود بالرخص العمرانية ؟.
- ما هو الفرق بين الرخص و الشهادات العمرانية ؟.
- هل تحقق الرخص العمرانية في مجملها حماية البيئة ؟.
- ما مدى تطبيق الأحكام القانونية التي نظم بموجبها المشرع الجزائري الرخص العمرانية على ارض الواقع ؟.

و في سبيل الإجابة على إشكالية البحث اعتمدنا المنهج الوصفي لجمع المادة العلمية و الإحاطة بجميع عناصرها و المنهج التحليلي من خلال تحليل بعض النصوص القانونية .

خطة العمل:

للإجابة على الإشكالية المطروحة سابقا قسمنا خطة البحث إلى فصلين ، تناول الفصل الأول " النظام القانوني للرخص العمرانية في التشريع الجزائري " ، وتطرقنا من خلاله لكل من آليات الرقابة السابقة للتهيئة العمرانية في مجال حماية البيئة (المبحث الأول)، وآليات الرقابة البعدية للتهيئة العمرانية في مجال حماية البيئة (المبحث الثاني)، أما الفصل الثاني فخصص " لدور الرخص العمرانية في حماية البيئة في التشريع الجزائري مع نموذج تطبيقي لها -بلدية تيارت - حيث تطرقنا إلى : دور الرخص العمرانية في حماية البيئة في التشريع الجزائري (المبحث الأول)، وإلى التطبيق العملي للرخص العمرانية في مجال حماية البيئة -بلدية تيارت - خلال الفترة الزمنية من 2020 - 2023 (المبحث الثاني).

الفصل الأول

حماية البيئة من خلال رخص و

شهادات التعمير

الفصل الأول: حماية البيئة من خلال رخص و الشهادات التهيئة والتعمير

إن صلاحيات التي أعطيت الإدارة في مجال العمران تهدف بشكل مباشر لمنع وقوع الضرر لبيئي و هو من اهم أبعادها الأساسية المرجوة منها لذلك تسعى بدورها للإصدار رخص و شهادات إدارية في هذا المجال في سبيل تحقيق الأبعاد البيئية ، و ذلك بتتبع نوعين من أساليب، نتطرق لبيان تفصيلها من خلال مبحثين .

المبحث الأول: آليات الرقابة السابقة للتهيئة العمرانية في مجال حماية البيئة

تبدو للوهلة الأولى أن عملية البناء هي تهديد للبيئة، إلا أن المشرع قد نظمها وقيدها بمجموعة من القيود، لاسيما تلك المتعلقة بالبيئة، وعلى هذا الأساس أخضعها لنظام التراخيص المتمثلة في رخصة البناء ورخصة التجزئة وشهادة التعمير، كآليات لرقابة أشغال التهيئة والتعمير وحفظ النظام العام البيئي والأمن العمومي، وتقاديا للأخطار التي يمكن أن تسببها المباني غير الشرعية ولمنع البناء العشوائي، وتعد هذه رخص وسائل قانونية لتحقيق انسجام التخطيط العمراني ولذا سنتناول بالدراسة في هذا المبحث من خلال ثلاثة مطالب حيث نخصص المطلب الأول لرخصة البناء والمطلب الثاني لرخصة التجزئة، والمطلب الثالث لشهادة التعمير.

المطلب الأول: النظام القانوني لرخصة البناء.

يقتضي قبل البداية في أشغال البناء ضرورة الحصول على رخصة البناء، التي تعد كوسيلة من وسائل الضبط الإداري التي تمارسها الإدارة في مجال الرقابة على توسيع النسيج العمراني، باعتبار عملية التجسيد الفعلي لعملية البناء هي من أخطر العمليات، فقد تم تأطيرها بترساة قانونية كبيرة تنظمها قبل بداية العملية إلى غاية الانتهاء منها، وهذا الاهتمام الكبير يهدف إلى تحقيق أغراض النظام العام.¹

¹ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور لمجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيصر

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.

تعد رخصة البناء من أقدم أدوات الرقابة المفروضة على البناء، وفي ظل غياب تعريف قانوني لها في قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 وفي القانون المعدل له رقم 05/04، وجب اللجوء إلى التعريف الفقهي الذي حدد مفهومها بدقة فعرّفها كالآتي: "رخصة البناء هي الوثيقة الرسمية التي تخول لكل من الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين بإنشاء أو إقامة بناء جديد، أو توسيع بناء قائم، أو تعلية، وهي أيضا حسب تعريف الأستاذ عيسى بن دوح: 'القرار الإداري الصادر عن سلطة المختصة قانونا يتضمن الترخيص لإنشاء بناية جديدة أو تعديل بناية قائمة وتشتترط قبل مباشرة البناء إن يراعي مشروع البناء أحكام قانون التعمير"¹.

بل اكتفى في المادة 52 من القانون رقم 90-29 بالنص على أنها رخصة تشتترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما يكن استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، والواجهات المطلّة على الساحة العمومية والإنجاز جدار صلب للدعم أو التسييج،² وهو المحتوى الذي نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 التي جاء فيها: "يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء..."

فمن خلال محتوى المادتين يتبين لنا أن رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري،³ لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض، يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة.¹

¹ حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012/2011، ص83 راجع أيضا جمال دوبي بنوة، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات البناء والتعمير الجزائري، مجلة التعمير والبناء، العدد الرابع، المجلد الثاني، ديسمبر 2018، جامعة ابن خلدون-تيارت، الجزائر، ص53، 52.

² المادة 52 من القانون رقم 90-29، مؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري، جر عدد 49 لسنة 1990، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جر عدد الصادر بتاريخ 27 سبتمبر.

³ المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 هـ، الموافق ل 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، صادر في 31 ماي 1991 معدل ومتمم .

وهو ما حددته المادة 06 من القانون رقم 08-15 التي جاء فيها ما يلي: " يمنع القيام بتشديد أي بناية، مهما تكن طبيعتها، دون الحصول المسبق على رخصة البناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانوناً".² والغاية من هذه الرخصة هو ضمان الرقابة على مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه قانون التهيئة والتعمير أو ما يتطلبه السير الحسن للإنجاز المباني³، وحركة البناء والتوسع العمراني.⁴

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء والهدف منها.

أولاً: خصائص رخصة البناء:

تتسم رخصة البناء بجملة من الخصوصيات التي تميزها على الوثائق لأخرى وهي:

- رخصة البناء قرار إداري مسبق، بمعنى أنها إجراء ضروري وتسلم لتشديد بناء، فبدونه لا يمكن البناء.⁵
- رخصة البناء قرار إداري انفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي⁶، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير⁷، وإلا كان قرار الرخصة معيباً.¹

¹ بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2008، ص 13.

² قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، عدد 44، صادر بتاريخ 03 أوت 2008.

³ هجوم كلثوم، النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد حلب، البليدة، ص 43.

⁴ إقنولي أولد رابح صافية، رخصة البناء: آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية- الواقع والآفاق-، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 43

⁵ op-cit، THUILLIER (Andrée) et LIET- VEAUX (Georges) p 109

⁶ المادة 40 و 41 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، يحدد كيفيية تحضير شهادة التعمير.

⁷ المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، يحدد كيفيية تحضير شهادة التعمير.

- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار،² وهو ما أكدته المادة 50 من القانون 90-29 التي جاء فيها: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض.....ويخضع لرخصة البناء.....".
- رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة محددة قانونا³، بالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع للأحكام وقواعد القانون الإداري.
- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء، أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري.
- رخصة البناء من الرخص العمرانية الواقية من ظاهرة البناء الفوضوي.⁴
- رخصة البناء لها دورا وقائيا في إطار الرقابة القبلية على انشاء وتنفيذ عمليات البناء حسب الأسس والقواعد المعمارية المطلوبة تفاديا لوقوع كوارث وأضرار⁵.

ثانيا: الهدف من رخصة البناء:

- أداة لمراقبة مدى احترام القواعد العامة والمبادئ العامة المعمولة بها في التهيئة والتعمير.
- إيجاد التوازن بين مصلحة المستفيد من رخصة البناء لتلبية حاجيته في مجال السكن أو لأغراض أخرى وبين المصلحة العامة في احترام قواعد العمران وحماية البيئة.

¹ عمار بوضياف، منازل التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، 03 يناير 2013، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر.

² المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير.

³ op-cit، ARAUD (G) et RUPIED (B) p 181.

⁴ عائشة طيب، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، العدد 07، جامعة البليدة، ص 207.

⁵ كريم الورفلي، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في القانون الجزائري، موقع الانترنت مقال بتاريخ 2008/04/07،

على الرابط تاريخ الاطلاع 2024/03/25 www.startirmes.com

- آلية وقائية على المستفيد من الخسائر المادية والعقوبات التي قد يفرضها قانون التهيئة والتعمير إذا مالم يلتزم بها.

الفرع الثالث: إجراءات الحصول على رخصة البناء.

تعتبر الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي تجب مراعاتها، الآن إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء، فعلى المعني بأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة (أولا) التي تقوم بفحص الطلب والتحقيق فيه (ثانيا) والتي تقوم فيما بعد بإصدار قرار بشأن الطلب (ثالثا).

أولا: طلب رخصة البناء

يقدم طلب رخصة البناء من قبل المالك أو الوكيل الذي يجب أن تتوفر لديه شروط خاصة، وضرورة تحضير ملف يحتوي على بعض المستندات والبيانات.

- أ -الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء:

حسب المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 يجب أن يقدم طلب رخصة البناء:

- المالك الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحيازة مسجلين ومشهرين لدى محافظة الشهر العقاري.

- أو الوكيل وهو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه.

- أو المستأجر المرخص له قانونا: يسمح القانون للمستأجر بالحصول على رخصة البناء ويتعلق الأمر بالأعمال الضرورية للعين المؤجرة.

وأجاز قانون التوجيه العقاري،¹ لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحصل على رخصة البناء وهذا طبقاً الأحكام المادتين 39 و 40 منه.

كما أجاز القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء.²

ونص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة التقييم المؤقت ترتب الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنصوص عليها في المواد 42 و 43 و 44 و 45 و 46 من قانون التوجيه العقاري وبالتالي يملك صاحبها طلب الحصول على رخصة البناء.

1- الشروط المتعلقة بمضمون الطلب ومكوناته:

للحصول على رخصة البناء يجب على المعني بالطلب تشكيل ملف وإيداعه لدى الإدارة المختصة بذلك.

أ- تكوين الملف الإداري

بالرجوع إلى المواد 34 و 35 من المرسوم 91-176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة الهدم وتسليم ذلك، فإن الملف يجب أن يتكون من التالي:

- تقديم طلب رخصة البناء موقعا عليه من طرف المالك أو موكله أو مستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية.

- يجب تدعيم الملف بالوثائق التالية:

¹ قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 36، صادر بتاريخ 22 أوت 1990.

² ينظر المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر عدد 89، صادر بتاريخ 31 ديسمبر 1997 والتي تعدل المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، والتي جاء فيها مايلى:....للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول.....".

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيلا وذلك لتحديد صفة الطالب.

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.¹

ب -تكوين الملف التقني

ترفق الوثائق السابقة بملف تقني يتضمن:

- 1- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
- 2- مخطط كتلة البناءات والتهيئة معد على السلم 1/2000 أو 1/5000 يتضمن:
 - حدود القطعة الأرضية و مساحتها وتوجيهها ورسم الأنسجة عند الاقتضاء.
 - نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
 - ارتفاع البنايات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابق، وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.
 - المساحات الإجمالية ' الأرضية والمساحات المبنية على الأرضية².
 - بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحات الأرضية .
- 3- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية المشتملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة والواجهات بما ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الرشيدية.

¹ قانون رقم 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 36، صادر بتاريخ 22 أوت 1990.

² ينظر المادة 57 من القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير.

وإذا كانت الأرض مبرمجة على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزأة فلا بد من إرفاق الملف برخصة التجزئة.

أما إذا كان البناء لغرض صناعي أو لاستقبال الجمهور فلا بد من إرفاق الملف بمايلي:

- طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة.
- شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وجبر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
- شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها
- الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط والموجودة في المياه القذرة المصرفة وانبعاث الغازات وترتيب المعالجة والتخزين و التصفية .
- مستوى الضجيج المنبعث.
- دراسة مدى التأثير على البيئة¹.
- 4- شهادة النفع والتهيئة مسلمة طبقا للأحكام المذكورة²
- 5- قرار الوالي المرخص بإنشاء، أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
- 6- دراسة الهندسة المدنية.

¹ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، طبعة 2005، ص 12، 13

² المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المتممة للمادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير.

وتجدر الإشارة هنا أن المشرع الجزائري أوجب توفير هذه البيانات بصفة دقيقة في طلب رخصة البناء سواء كان الطلب من أجل التشييد البنائية الجديدة أو التعديل أو التعلية أو الدعم.¹

ثانيا - تأشير المهندس المعماري

إن الوثائق المطلوبة في ملف الرخصة هي وثائق تقنية وتتطلب دقة متناهية لذا وجب إعدادها وصدورها من ذوي الاختصاص والخبرة وهذا ما نص عليه قانون 05/04 على: "يجب أن يتم إعداد مشاريع الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين، في إطار عقد تسيير المشروع".²

يتم تكوين ملف طلب رخصة البناء في جميع الأحوال ويودع في 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض (المادة 37 من المرسوم التنفيذي 176/91) يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أن يتم التحقيق في الوثائق الضرورية، وذوي مطابقة مخطط شغل الأراضي وفي حالة انعدام ذلك مطابقته لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومن جهة يراعي مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والثقافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

من خلال ما سبق فإنه يتم تسليم وصل استلام ملف رخصة البناء والتأكد بأن مشروع البناء لا يخالف الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمتعلقة بالبيئة (الأمن، النظافة، الفلاحة....) والعمران (الموقع، البنايات، المظهر العام..... الخ).³

¹ بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 27.

² أنظر المادة 05 من القانون 05-04، المتعلق بالتهيئة و التعمير.

³ حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة الفكر، جامعة محمد خيصر، بسكرة، العدد6، ديسمبر2010، ص

الفرع الرابع: كيفية إصدار القرار برخصة البناء والجهة المختصة بذلك ونطاق تطبيقها

إذا أودع المعني طلبه بطلب الحصول على رخصة البناء حسب المادة 37 من المرسوم التنفيذي 91-176، فإن الإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين والتنظيمات وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب.¹

للوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء، ينبغي أولا تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، وكيفية التحقيق في الملف، وكذا إصدار القرار وهو ما سنتناوله تفصيلا في هذا الفرع.

أولا: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

لقد حول المشرع الجزائري اختصاص منح رخصة البناء لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وتوزيع الاختصاص يعود لطبيعة البناء ومدى تأثيره على البيئة والعمران وذلك كما يلي:

1- رئيس المجلس الشعبي

جعلت المادة 65 من القانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي لمنح رخصة البناء باعتباره ممثل للبلدية في حالات وممثل للدولة في حالات أخرى:

- باعتبار رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للبلدية:

يصدر المجلس الشعبي البلدي القرار المتعلق برخصة البناء إذا كانت البلدية التي توجد بها الأعمال المعينة بالترخيص مغطاة ومشمولة بمخطط شغل الأراضي، وذلك طبق النص المادة 34 من القانون 90/29 المتعلق بالتوجيه العقاري، وهذا بعد التأكد من مدى مطابقة

¹ صافية اكلوي ولد رايح، قانون العمران الجزائري، دار هومو لنشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 58.

الأشغال له من عدمها، وكذا تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في حالة غيابها.¹

وبالتالي فعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حينما يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية فإنه باستقراء أحكام المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 نجد أن لا بد عليه من إرسال ملف طلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، تكلف في هذه الحالة المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير الملف.²

- يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة:

في حالة غياب شغل الأراضي (المادة 65 من القانون 29/90) فيخضع في هذه الحالة للسلطة السليمة للوالي، ويترتب على هذه الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي آثار متعددة منها:

* الخضوع للوصاية الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيل البلدية.

* الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حال تمثيل الدولة.

2- صدور الرخصة من الوالي:

طبقاً للمادة 66 من قانون 90-29 يختص الوالي بمنح رخص البناء في الحالات

التالية:

* البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

¹ أنظر المادة 554 من القانون المدني : 'يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال 10 سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثانية أخرى ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته وتبدأ مدة تسليم العمل نهائياً'

² على المصلحة المكلفة بتحضير الطلب أن تستشير بصفة خاصة أشخاص عمومية كل من:

* مصالح المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري.

* المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة.

* مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية

* اقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المشار إليها في المواد (44،45،46،48).

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 59 من هذا المرسوم.

ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال مد يدها في الشباك الوحيد للولاية.

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

- يكون من اختصاص الوالي تسليما رخص البناء المتعلق بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة ويقل عن 600 وحدة سكنية.

- الأشغال والبنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

3- اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء:

إن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين، وذلك طبقا للمادة

67 من القانون 90-29، والمنشآت المنتجة والناقلة الموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين (2) أو أكثر.

ومن خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخصة البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير، وهو تقسيم يراعي كثافة النشطة العمرانية حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات وذلك لتقريب الإدارة من المواطن من خلال اللامركزية، والتوسع في صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح الرخص والتدرج من الهيئات القاعدية إلى المركزية.¹

ثانيا: التحقيق في الطلب برخصة البناء:

بعد تحديد الجهات المختصة بمنح رخصة البناء فسنحاول توضيح إجراءات الدراسة والتحقيق في الملفات المتعلقة بطلب الحصول على رخصة البناء.

1- مضمون التحقيق:

إن مخطط شغل الأراضي (POS) ومخطط التهيئة والتعمير (PDAU) أو بقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات التهيئة والتعمير في الجزائر، لابد أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخصة البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية ونوعها، ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتتاسقها مع المكان وكذا التجهيزات العمومية، ومدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأمن والنظافة، والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة بعد استشارة المصالح العمومية أو الجمعيات المعنية بالمشروع مع إبداء رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام طلب الرأي، وفي حالة سكوتها بعد فوات ميعاد الشهر يعتبر رأيها موافقة مع إلزامها بإعادة الملف بطلب إبداء الرأي.²

¹ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص32.

² الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص33.

والرخصة المستخلصة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة.

والأشخاص العموميون الذين يستشارون بصفة خاصة هم:

* مصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.

* مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

* مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة جميع البنايات لاستقبال الجمهور.

2- ميعاد التحقيق:

وعند إرسال المعني طلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يستلمه منهم، ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب.

وقد ميز المشرع في ميعاد التحقيق في طلب حصول على الرخصة بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، فإذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي وكان يتصرف ب اعتبارهم ممثلا للبلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية من أجل ثمانية(8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف أما إذا كان يتصرف باعتباره ممثل الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة ،وذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبدي رأيه وجوبا في هذا الطلب خلال شهر من تاريخ إيداعه.

وتقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة، بتحضير الملف ويخصص لها مدة شهران (2) اثنان لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها، وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف.

أما إذا كان الاختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فنتبع نفس الإجراءات حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في أربع (4) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير في أجل (8) أيام من تاريخ إيداع الملف، والتي تقوم بدورها بإرسال أربع نسخ من الطلب مرفقة بجميع الآراء المستنقة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء.

ومواعيد التحقيق هذه لها أهمية من حيث بداية سريان مواعيد إصدار القرار المتعلق برخصة البناء وما سيتبعها من حق طال الرخصة في الطعون القضائية.¹

ثالثا: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء:

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف، يتعين على الجهة المختصة أن تفصل في شأن طلب الحصول على الرخصة، فـد يكون بالموافقة وقد يكون بالرفض وقد يكون بتأجيل البت في الطلب أو بسكوت الإدارة تماما وذلك على النحو التالي:

1- قرار الموافقة بمنح رخصة البناء:

إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة، حيث تنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 91-176 على: "تبليغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي وتحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر."

وإعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي من أجل تمكين أي شخص من الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب. والذي يدوم نشره مدة سنة وشهر حسبما نصت عليه المادة 48 من المرسوم 91-176.

¹ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص، 34.35.

إلا أنه في حالة قبول الإدارة لملف رخصة يمكن أن يكون قرار منح بتحفظ أو بالتزام كآليتين رقابيتين على مشاريع البناء المراد إنجازها، وقد يكون هذا القرار محل طعن من كل ذي مصلحة مما قد يشكل بذلك آلية أخرى لتحريك الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير من خلال رخصة البناء.

- **منح الرخصة بتحفظ:** قد تفرض الإدارة نظر الاعتبارات تتعلق بالصالح العام بعض التحفظات على منح رخصة البناء. ويعتبر منح رخصة البناء بتحفظ بمثابة قبول مبدئي لإنجاز مشروع البناء لكن مع تعديل جزئي له بما يجعله يتماشى والتنظيم العمراني للبلدية إذ يجعل منح رخصة البناء مقيدة بأحكام خاصة كأن تكون البنايات والمنشآت المزمع إنشاؤها تتمتع بأهمية الأماكن المجاورة لها أو معالم أو مناظر طبيعية أو حضرية.¹

- **منح الرخصة بالتزام:** أي أن تمنح رخصة البناء مقيدة بالتزامات وخدمات ينبغي على صاحب الرخصة أن يحترمها عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة.²

ولقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء الحالات التي يمكن أن يتوقف فيها تسليم رخصة البناء كمايلي:

- إنجاز الهيئات الخاصة لدخول البناية المراد إنشاؤها ضمانات رام شروط الأماكن المتعارف عليها.

- إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والإدارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس، الحماية من الحرائق.

- الحد من التعمير المنشور في حالة ما إذا كان ذلك يهدد أرض فلاحية ذات جودة عالية أو الأرض غابية.

¹ أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

² زوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج

لخضر باتنة، 2012، ص61.

- إنجاز منشآت كفيلة بضمان توقيف السيارات المطابقة للاحتياجات العمارة المزمع بقاؤها بعيدة عن الطرق العمومية على أن تكون المنشآت كافية للمناورة والتوقف لسيارات كل من المستعملين والزبائن إذا كانت البناية المراد تشييدها معدة لاستقبال الجمهور .

2- قرار رفض الطلب بمنح الرخصة البناء:

إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعه أو أبعادها بالصحة العامة والأمن العام، فإن هي تعين على الإدارة معاينة وفحص كل حالة على انفراد للتوصل وعلى ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة أو بالأمن العام إذا كان من الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب إتباع هذا أو ذاك الشرط الخاص.

* قرار رقم 236.22 ، مؤرخ في 11/19/1981، م إق 1987، عدد خاص، ص 196 .

من المقرر قانونا أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في أربعة أشهر على الأكثر ابتداء من التاريخ الذي تتسلم فيه الإدارة المعنية الملف المذكور، وتعطي الإدارة لصاحب الطلب وصلا بذلك وتمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه.

• الرفض الوجوبي والصريح بنص لقانوني:

بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء لمراعاة مقتضيات خاصة وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن: - تمس من حيث موقعها بالصحة العامة، والأمن العمومي حسب نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176/91.

- المساس بالبيئة.

- مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي.

- المساس بالمناطق المحمية.

• **الرفض بناءا على السلطة التقديرية للإدارة:**

منح المشرع سلطة تقديرية في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176، وذلك عندما يكون مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها للأحكام المحددة في القواعد العامة لتهيئة والتعمير.

وهذا متى قدرت مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار رفض منح الرخصة قرار سليما طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد.¹

غير أنه عند رفض تسليم رخصة البناء أو حتى في حالة التحفظ يجب إبلاغ المعني بقرار مغل حسب ما ورد في المادة 62 من القانون 90-29 والملاحظ أن نص المادة 63 التالية تمكن طالب الرخصة من أن يقدم طعنا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة.²

3- صدور قرارا بتأجيل البت في طلب الرخصة:

نظرا لاعتبارات محددة يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه، وهذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وقد ترى الجهة الإدارية المختصة بمنح البناء تأجيل اتخاذ القرار المناسب وتصدر قرار تأجيل البت في طلب الرخصة وينبغي أن يكون القرار معللا، ويستند على أساس كون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، وينبغي ألا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة.

¹ عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران، مرجع سابق، ص 196.

² لزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 47.

4- حالة سكوت الإدارة:

إن حالة عدم إجابة الإدارة المختصة في طلب البناء لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتحفظ رغم فوات الآجال القانونية، وهي ثلاث أشهر إذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية، وأربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى (ولاية، دولة) ابتداء من تاريخ إيداع طلب الرخصة حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 176/91.

بالرجوع للقانون الجزائري وقبل صدور القانون 29 / 90 كان يعتبر سكوت الإدارة قبولاً ضمنياً لطلب رخصة البناء، وهذا ما نصت عليه المادة 10 من القانون رقم 82/02 المؤرخ في 1986/02/06 المتعلق برخصة البناء (الملغي)، وقضت المحكمة العليا في القرار رقم 52573 المؤرخ في 08 / 01 / 83 بأنه من المقرر قانوناً أن السكوت الذي تلتزم به سلطات البلدية اتجاه البت في طلب تسليم رخصة البناء يعد قراراً ضمنياً بالقبول.¹

وهو ما نراه مناسباً لإرغام الإدارة للنظر في مختلف طلبات رخصة البناء وإجابة أصحابها في المواعيد القانونية، فعلى المشرع الجزائري أن يستدرك وينص على هذه الحالة في تعديلات لاحقة لقانون التهيئة والتعمير.²

5- نطاق تطبيق رخصة البناء:

يتحدد نطاق رخصة البناء من حيث الاعمال والأشغال التي تدخل في عملية البناء والتي يعبر عنها بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء، أما بالنسبة للمناطق التي يستوجب فيها الحصول على رخصة البناء فتتحدد بالنطاق المكاني لرخصة البناء، أما الأشخاص الملزمون برخصة البناء فيتحدد بهم النطاق الشخصي لرخصة البناء.

- **النطاق الموضوعي لرخصة البناء:** حصر المشرع الجزائري الاعمال البنائية التي تستوجب الحصول على رخصة البناء بموجب المادة 52 من القانون رقم 29/90 وهي:

¹ أنظر المادة 45 من المرسوم رقم 176-91، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير.

² الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 40.

* كل تشيد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها: يقصد بالإنشاء الاستحداث والإيجاد المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة¹، ويقصد بالإنشاء أيضا إقامة المبنى لأول مرة كوضع الاساسات أو حالة اعادة البناء.²

* كل تمديد لبنايات موجودة: يقصد به التعلية أو التوسيع معا ويعد كل توسع للبنىات بزيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو اكبر حجما، وغالبا ما تتم هذه العملية بالتوسع الداخلي للبنية أي بين غرفتين أو شقتين مما يؤثر على أسس البنايات والتصميمات الأولية التي تمت بناء على دراسات سابقة³.

* كل تغيير لبناء يمس الحيطان الضخمة منه: التوسع يكون بتغيير البناء من الداخل أما التغيير هو تعديل معالم البناء بشكل مغاير لما حددته رخصة البناء القديمة، ويكون التغيير في الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية والمطلة على المساحات العمومية ولهذه التغييرات تأثير كبير على المظهر الجمالي للأبنية.

* الواجهات المفضية على الساحات العامة: يقصد بالواجهات هو تعديل على مستوى البناء كفتح نافذة أو باب أو تغطية واجهة المبنى وهذه الاخيرة لا تؤدي بالمساح بالاجزاء الرئيسية للمبنى.

* انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج: أما إقامة جدار للتدعيم أو التسييج فيقصد به تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل أو عيوب بالنسبة للتدعيم عن طريق إقامة جدار صلب أو حيطان ضخمة التي تدخل في الهيكل الأساسي للبناء فالمساح بها قد يؤدي إلى المساح بهيكل البناء ككل.

¹ الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 04.

² ساجبة حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون،

2007-2008، ص 10.

³ عابدة ديرم، المرجع السابق، ص 66.

- **النطاق المكاني لرخصة البناء:** إن المشرع الجزائري حدد موقفه من خلال إلزامية رخصة البناء في كل الأماكن إلا ما استثناء بنص المادة 53 من قانون 29/90 وأكدته المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 176/91، الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني.

والهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات، ويستلزم على وزارة الدفاع بالاشتراك مع وزارات أخرى أن تكون البنايات مطابقة لأحكام تشريع العمران في الجزائر وهذا يرجع للطبيعة الخاصة والطابع الاستراتيجي للأماكن العسكرية.

- **النطاق الشخصي لرخصة البناء:** يتحدد النطاق الشخصي لرخصة البناء في مبدأ الأشخاص الذين ألزمهم القانون الحصول على رخصة البناء قبل البدء في عملية البناء رغم أن حق البناء يرتبط بالملكية العقارية غير أن الحصول على رخصة للبناء لا يستوجب طلبها من المالك للعقار فقط وإنما هي ملزمة لطالب رخصة البناء وعليه أن يبين علاقته القانونية بالعقار محل البناء، وهؤلاء الأشخاص نصت عليهم المادة 34 من المرسوم 176/91 وهم المالك للعقار أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

المطلب الثاني: النظام القانوني لرخصة التجزئة.

تعد عملية التجزئة وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي في إطار مبني منظم ومهيأ، مع ضرورة انسجامه مع النسيج العمراني والمدمج ضمن أدوات التهيئة والتعمير، حيث تقوم البلديات والوكالات العقارية الولائية والمحلية بتهيئتها والإشراف على إنجازها¹، لهذا استوجب المشرع على الأفراد وجوب الحصول على رخصة التجزئة قبل إقامة

¹ التيجاني بشير، التحضير والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص73.

أي عملية تجزئة للأراضي من الجهات الإدارية المختصة وذلك لأجل المحافظة على النسيج العمراني وتناسقه وحماية البيئة.

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة وطبيعتها القانونية.

أولاً: تعريف رخصة التجزئة: لم يعرف المشرع رخصة التجزئة، ولكنه عرف عملية التجزئة محل الرخصة¹، من خلال نصه على ما يلي: "تشتت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"²، كما نص على أنها تشتت لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية³، ونص أيضا في القانون 08-15 على ما يلي: ".....التجزئة: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".⁴

ثانياً: الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة: إن الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة، تتجلى في أنها عمل انفرادي صادر عن سلطات عمومية مختصة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المنتدب أو الوالي⁵، وهي عبارة عن رخصة ينطبق عليها شروط القرار الإداري بحيث ألزم المشرع لإدارة بإصداره وفق النموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المعدل والمتمم، ووفق اتباع إجراءات محددة، ضمانا لحقوق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية وإذا خرجت الإدارة عن ذلك فالقرار يصبح غير مشروع.⁶

¹ عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع الجزائر، 2014، 1.

² المادة 57 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير ،سالف الذكر.

³ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، سالف الذكر.

⁴ المادة 8/02 من القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات و تمام إنجازها، سالف الذكر.

⁵ المادة 22، من المرسوم التنفيذي 15-19، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها سالف الذكر.

⁶ حجوم كلثوم، النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص. 44.

الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة والهدف منها

أولاً: خصائص رخصة التجزئة:

من أهم خصائص المميّزة لرخصة التجزئة والتي يمكن إيرادها كآآتي:

- رخصة التجزئة هي إجراء إداري يتمخض عنه إصدار قرار إداري، يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، - وفي حالات خاصة يسلمها الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فهي عبارة عن عمل إداري يخضع الأحكام وقواعد القانون الإداري.
- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، فلا يجوز الإدارة مخالفته.
- رخصة التجزئة تقرر حق كل مالك في ملكية شائعة بمجرد تسليمها.
- رخصة التجزئة تخضع لإجراءات الشهر العقاري.
- رخصة التجزئة تكون على أرض غير مبنية.
- رخصة التجزئة هي سند اسمي تسلم باسم المالك أو وكيله، وإذا توقف المالك لأبد من تقديم طلب جديد من الورثة.

ثانياً: الهدف من رخصة التجزئة:

إن الهدف من الحصول على رخصة التجزئة والقيام بعملية تقسيم قطعة أرضية إلى عدة قطع وأجزاء بغرض إقامة البناء عليها مهما كان نوعه سكني، تجاري أو صناعي، فهي رخصة لازمة للأراضي العمرانية على عكس الأراضي الفلاحية التي يكفي الحصول فيها على شهادة تقسيم من المصالح الفلاحة.¹

¹ محمد بلفضل، أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، (العدد14، المجلد2020، 08)، جامعة

ابن خلدون-(تبارت)، الجزائر ص48.

وتظهر أهمية رخصة التجزئة أيضا في تحويل أرض إلى وحدتين أو أكثر وتكون ذات طابعين، الأول مادي يتمثل في تقسيم الأرض وتغيير حدودها وأشكالها الهندسية ومساحاتها، أما الثاني فقانوني يتمثل في زوال الوحدة العقارية وإنشاء وحدتين أو أكثر، من هنا تبرز أهمية رخصة التجزئة لاسيما من خلال ما أو رده القانون 08-15 الذي منع من إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، ومنع نفس القانون تشيد كل بناية في أي تجزئة أنشت وفقا لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنته فيها أشغال التهيئة والشبكات المنصوص عليها في رخصة التجزئة.¹

وتبرز أهمية رخصة التجزئة أيضا باعتبارها تنهي الوحدة العقارية الأصلية وتنشئ وحدات عقارية جديدة، وألزم المشرع ضرورة شهرها لدى المحافظة العقارية الكائنة بدائرة اختصاصها العقار محل التجزئة.

الفرع الثالث: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة والجهة المختصة بذلك

أولا: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة:

1- صفة طالب رخصة البناء: حددت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم صفة طالب رخصة التجزئة وهما صاحب الملكية وموكله²، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، بحيث يكون الطالب مطابق للنموذج المحدد والمرفق لهذا المرسوم التنفيذي على أن يكون طلبه مدعما، إما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، أو بنسخة من القانون الأساسي، إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

¹ المواد رقم 02، 03، 04 من القانون 15/08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429هـ، الموافق ل 20 يوليوسنة 2008م، يحدد قواعد

مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 03 سنة 2008.

² يلاحظ من خلال هذه المادة بأن صفة الطالب لرخصة التجزئة تقتصر على صاحب الملكية أو موكله، على خلاف الصفة التي منحها المشرع لطالب رخصة البناء وهذا لأن عملية التجزئة تنشئ وحدات عقارية جديدة ويتعلق الأمر هنا بحق الملكية الذي هو حق عيني

2- مضمون ملف طلب رخصة التجزئة: يجب إرفاق طلب رخصة التجزئة بملف

يشتمل على الوثائق الآتية:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم - 1 / 200 أو 1 / 500 التي تشمل على مجموعة من البيانات.
- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بمايلي: - طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط.
- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها، وشروط تنفيذها مع تقرير تكاليف وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك عند الاقتضاء.

ثانيا: الجهة المختصة بإصدار قرار رخصة التجزئة:

نصت المواد 65 ، 66 ، 67 من القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذا المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المعدل والمتمم، على الجهات الإدارية التي لها إختصاص تسليم رخصة للتجزئة وهم كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، إلا أنه طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 20 - 342 المؤرخ في 22 / 11 / 2020 الذي عدل وتم المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 في مادته 15 أعطى إختصاص تسليم رخصة التجربة لجهة إدارية أخرى ممثلة في الوالي المنتدب وهذا بموجب المادة 02 منه، على أن يكون توزيع الاختصاص حسب التعديل كالاتي :- يعد تسليم رخصة التجزئة من إختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الإقليمية والوطنية ، كما يعد تسليم رخصة التجزئة من إختصاص الوالي بالنسبة : - للمشاريع ذات الأهمية المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها، ومشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض ي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

- ولمشاريع الاستثمارية بما في ذلك المشاريع ذات الأهمية الوطنية وفي هذه الحالات يتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية.

وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الادارية فيها، يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي المنتدب بالنسبة: - للمشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.

- للمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض ي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

ثالثا: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:

يكون الرد على طلب رخصة التجزئة من طرف الجهة المختصة بموجب قرار قد يكون بالقبول أو بالرفض أو بتأجيل البث فيه، خلال أجل محدد أو محل سكوت الإدارة، وسنوضح ذلك فيما يأتي:

1- حالة قبول طلب رخصة التجزئة: بعد دراسة ملف من طرف الجهة الإدارية المختصة على مستوى شباكها الوحيد، فإنه يتم إصدار قرار يتضمن رخصة التجزئة، بحيث يبلغ إلى صاحب الطلب في غضون شهرين (02) الموالين لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وفي غضون ثلاثة أشهر (03) في جميع الحالات الأخرى، حيث تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار إداري يحدد فيه التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاعات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما تحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة، ويجب أن يبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة الشباك الوحيد المختص على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها.

2- **حالة رفض طلب رخصة التجزئة:** تقوم فكرة رفض منح رخصة التجزئة على معيار التشدد، بهدف حماية المصلحة العامة والخاصة والمستفيدين من التجزئة الحاليين والمستقبليين¹، فقد تكون حالة رفض إدارة مقيدة أو عن طريق سلطة التقديرية لها إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.²

3- **حالة تأجيل طلب رخصة التجزئة:** حسب المادة 12 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-19، يمكن أن يؤجل البت في الترخيص بالتجزئة عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، ويصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتحضير ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة.

4- **سكوت الإدارة:** يمكن أن تتجاوز الآجال المحددة قانونا وتبقى الإدارة ساكنة دون أن تصدر قرار لا يمنح الرخصة ولا برفضها ولا بتأجيل البت فيها، إن سكوت الجهة الإدارية المختصة وعدم ردها على طلب الترخيص حتى انقضاء المدة المحددة للبت فيه يعتبر قبولا ضمنيا وله ذات آثار القرار الصريح وذلك تماشيا مع العرف الإداري الذي اعتادت الإدارة السير عليه في ظل القوانين السابقة وكذلك من أجل إجبار الإدارة على احترام الآجال الممنوحة لها.³

الفرع الرابع: نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

خلافا لرخصة البناء التي حدد المشرع تطبيقها في النطاق المكاني والزمني، فإن رخصة التجزئة واجبة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية بغض النظر عن موقعها إذ الهدف منها هو تشييد بنايات عليها⁴، وتحقيقا للمصلحة العامة في مجال العمران فإن المشرع قد نص على أن لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل

¹ تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، دراسة قانونية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص

قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، السنة الجامعي 2016 - 2017، ص 134.

² لمادة 02/17 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها، مرجع سابق.

³ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 53.

⁴ لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق ص 124.

الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله¹ ، فإذا ما قامت الإدارة بمنح رخصة التجزئة وكانت مخالفة للقانون عد قرارها معيبا وقابلا للطعن فيه وهذا المنع من النظام العام ، لا يجوز للإدارة مخالفته إلا أنها تمتلك السلطة التقديرية في منح رخصة التجزئة بالنسبة للبلديات التي لا يعطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.² وبالتالي فليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة ويظهر ذلك من خلال نطاقها الموضوعي والمكاني في أن واحد كما يلي:³

- رخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية المالك واحد.
- يجب أن تكون الأرض المجزأة موفقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحمل محله.
- يجب أن يكون الهدف من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة.
- يجب أن يشرع في أشغال التهيئة خلال سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة.

¹ أنظر: المادة 17 من م.ت 15-19، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها ،السالف الذكر.

² شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل ماجستير في القانون العام،قانون البيئة، جامعة محمد الأمين دباغين سطيف، كمية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2015-2016،ص83.

³ الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق ، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2011-

2012،ص103.

المطلب الثالث: النظام القانوني لشهادة التعمير

قبل الشروع في عملية البناء، لابد من التأكد من قابلية الوعاء العقاري للبناء والتعمير، ويتضح ذلك من خلال الوسائل القانونية المتمثلة في الشهادات التي تسلمها الهيئات المختصة إقليميا: البلدية، الولاية ومصالح التهيئة والتعمير، ومن بين هذه الشهادات نذكر شهادة التعمير والتي سنتطرق إليها من خلال التعرض إلى مفهوم شهادة التعمير وخصائصها وكيفيات تحضيرها وتسليمها.

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير وطبيعتها القانونية:

أولا: تعريف شهادة التعمير:

لقد أشار المشرع الجزائري إلى شهادة التعمير في نص المادة 51 من القانون 29/90 بأنها الشهادة التي تُعين حقوق الشخص الطبيعي أو المعنوي في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية، كما عرفها من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بأنها: " الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية "، إلا أن المشرع أضاف في هذا المرسوم إلى جانب شهادة التعمير "بطاقة معلومات" التي يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل عليها، أو هي شهادة تسلمها الإدارة المختصة للمالك تحدد إمكانية استغلال الأرض بالبناء عليها والارتفاعات الخاضعة لها، فهي لا تنشئ حقوق عليها بل لها دور إعلامي فقط.¹

¹ سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 1 ، السنة الجامعية :

ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير:

من التعريف السابق نجد أن المشرع الجزائري اعتبر شهادة التعمير وثيقة دون تحديد طبيعتها القانونية، فهي ليست رخصة إدارية لسبب بسيط هو أنها لا تمنح للمستفيد منها حق القيام بأي نشاط عمراني بل هي وثيقة معلومات¹، فشهادة التعمير هي أداة لمراقبة عملية التعمير والبناء بصفة مستمرة ومسبقة قصد التحكم في عملية التوسع العمراني ومن ثم ضبط الإطار المبني العمراني، فهي لا تكون محل نزاع قضائي، لأنها مجرد وثيقة معلومات حول القطعة الأرضية والارتفاقات المرتبطة بها وهي وثيقة تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء.

الفرع الثاني: خصائص شهادة التعمير وأهميتها:

أولا: خصائص شهادة التعمير:

- شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية، تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء، فهي عمل إداري، تخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.²
- شهادة التعمير وسيلة رقابة قبلية، تسمح للإدارة بضبط التوسع العمراني حسب الشروط والمقاييس المعمارية المرخص بها قانونا.³
- ذات طابع إعلامي، إذ تجعل المعني بالبناء على دراية تامة بحقوقه، مما يجنبه الكثير من المشقة والمنازعات القضائية.⁴
- هي إجراء إداري اختياري¹، فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية، ولم يترتب أي جزاء على عدم الحصول عليها.²

¹ لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية: 2016-2017، ص305.

² إقنولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 4، 13.

³ عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر لمنشر والتوزيع، الجزائر، ط2014، ص95.

⁴ المرجع نفسه.

- شهادة التعمير لا تحدد حقوقا، لذا لا يمكن الاستناد إليها لرفض رخصة البناء في حالة ما إذا تم تقديم طلب للحصول عليها³، ويرى البعض أنها لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك، لأنها إجراء شكلي خلاف الرخص⁴.

- شهادة التعمير محددة المدة، فصلاحياتها سنة واحدة.

ثانيا: أهمية شهادة التعمير:

تكتسي شهادة التعمير أهمية بالنسبة للفرد كما لها أهمية بالنسبة للإدارة:⁵

1- أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد: تتمثل أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد، كونها تعد وثيقة تمنحهم معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقهم المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الارتفاقات بها، وبذلك يكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف فيها، وعلى الموثق أن يتأكد أثناء إجراء عملية البيع لقطعة أرض معينة من مطابقة تخصيص الأرض بهدف البيع، إذ قد تكون الأرض محل البيع قصد البناء في حين أنها غير قابلة للبناء فالأحكام القضائية المدنية تبرز المسؤولية المهنية للموثق الذي يهمل طلب هذه الوثيقة أن يقصر في شرح محتواها لزيائنه.

2- أهمية شهادة التعمير بالنسبة للإدارة: شهادة التعمير أهمية كبيرة بالنسبة للإدارة، إذ تمثل وسيلة إعلام ورقابة بالنسبة للإدارة، لكونها تهدف أساسا إلى تمكين الإدارة رقابة قابلية الأرض للبناء وإعلام البناء بذلك، وعليه يجب على الإدارة احترام توجيهات مخطط شغل الأراضي " pos " الذي تخضع له الأرض محل الطلب وفي حالة ما إذا لم تحترم الإدارة هذه التوجيهات وتساهلت اتجاهها فهي تكون مسؤولة وتتابع قانونيا.

¹ إقولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 4 13.

² لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 157.

³ شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 64.

⁴ عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص 95.

الفرع الثالث: إجراءات إعداد وتسليم قرار شهادة التعمير

إن شهادة التعمير تحدد مدى قابلية الأرض للبناء فلأجل الحصول على شهادة التعمير وبطاقة المعلومات لابد من إتباع مجموعة من الإجراءات والتي نوضحها فيما يلي:

يودع طلب شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف المالك أو موكله أو كل شخص معني، في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مقابل وصل إيداع يسلم له في اليوم ذاته، ويجب أن يرفق الطلب بمجموعة من الوثائق بينها المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 والمتمثلة في:

- طلب خطي ممضي من مقدم الطلب - اسم مالك الأرض- تصميم حول الوضعية يحدد القطعة الأرضية- تصميم يوضح حدود الأرض المتواجدة في المحيط العمراني.

بعد استلام الملف تقوم مصالح التعمير للبلدية بدراسته وفقا لأحكام التعمير المعمول بها، كما يمكن لها أن تستعين بمصالح الدولة المكلفة بالعمران أو بأية مصلحة تقنية تراها ضرورية.¹

وحسب ما جاءت به المادة 04 من المرسوم 15-19، فإنه ينبغي أن تثبت شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات المسائل الآتية: -مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية - الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية ولمواصفات التقنية الخاصة الأخرى- خدمة الشبكات الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة - الأخطار الطبيعية التي من شأنها أن تؤثر على موقع الأرض وتتقص من قابليتها للبناء، أو تحول دون ذلك) مثل ظهور تصدعات زلزالية أو تحركات في القطعة الأرضية(- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن أخطار المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية، وكذا خطوط نقل الطاقة.

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها، سالف الذكر.

تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، والذي يجب أن يحترم أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإيداع، من أجل تبليغها للمعني، حيث أنه في حالة عدم رد السلطة المختصة في هذه الآجال، أو في حالة عدم اقتناع مقدم الطلب بالرد الذي تم تبليغه به، فإن لهذا الأخير الحق في تقديم طعن إداري يودعه لدى الولاية، وفي هذه الحالة، للسلطة المختصة أجل (15) يوما أخرى من أجل تسليم الشهادة أو رفض ذلك، مع تسبيب رفضها، كما يمكن لصاحب الطلب كذلك إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، إذا بقي طعنه المقدم أمام الولاية بدون رد بعد فوات الأجل المحدد، وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية بالرد على الطلب المقدم، إما بالقبول أو الرفض في أجل (15) يوما.

أما صلاحية شهادة التعمير، فإن المادة 05 من المرسوم التنفيذي 15-19 قيدتها بصلاحية مخطط شغل الأراضي الساري، وفي حالة عدم وجوده بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹، أما صلاحية بطاقة المعلومات، فقد حددتها المادة 05 من نفس المرسوم بثلاثة (3) أشهر.

¹ كانت صلاحية شهادة التعمير محددة بسنة واحدة من تاريخ تبليغها في المرسوم التنفيذي رقم 176 91 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسميم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26 بتاريخ 01 يونيو 1991، المعدل والمتمم (الملغى بموجب المرسوم 15-19).

المبحث الثاني: آليات الرقابة البعدية للتهيئة العمرانية في مجال حماية البيئة

بما أننا رأينا في المبحث السابق من هذا الفصل أساليب الرقابة الإدارية القبلية لحماية البيئة من الأخطار والأضرار التي يمكن أن تقع على البيئة العمرانية، فإننا سنخصص هذا المبحث لدراسة أساليب الرقابة الإدارية البعدية لحماية البيئة من الهلاك العمراني، أي مختلف الوسائل التي حمى بها المشرع الجزائري البيئة العمرانية بعد عملية البناء، حيث تتمثل هذه الوسائل في شهادة المطابقة (المطلب الأول)، شهادة التقسيم (المطلب الثاني)، وأخيرا رخصة الهدم (المطلب الثالث).

المطلب الأول: النظام القانوني لشهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من أهم الشهادات التي نص عليها المشرع في القانون 90-29، وأوجب الحصول عليها بعد إتمام عملية البناء للتأكد من مدى مطابقتها للرخصة المسلمة، أما القانون 08-15، فقد أوجب الحصول عليها بعد إتمام إنجاز البناية، وذلك للتأكد من مطابقتها لرخصة إتمام الانجاز.

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة وطبيعتها القانونية

أولاً: تعريف شهادة المطابقة:

شهادة المطابقة هي الشهادة التي أقر بها المشرع الجزائري في صلب قوانينه عند انتهاء أشغال البناء، حيث يتم إثبات الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من قبل الوالي، وقد عرفت المادة 02 من القانون 08-15 بأن شهادة المطابقة هي: الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر لتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير، وتتص

المادة 10 من القانون نفسه على منع استغلال أو شغل أية بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة¹.

ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

إن شهادة المطابقة من أهم وسائل إعادة النظام العمراني العام التي نص عليها القانون، كونها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها مع التصاميم المصادق عليها، وكذا بنود رخصة البناء وكذلك فرض التزامات²، وتظهر الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة باعتبارها قرار إداري يترتب آثار، وهذا القرار يتضمن تصريحاً من الإدارة المختصة قانوناً بأن أشغال البناء المرخص بها إدارياً قد انحزت وفقاً للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء وهوما يشكل ترخيصاً صريحاً باستعمال البناء المنجز، سواء كان ذوطابع سكني أو مخصص لنشاط ما³، وهذا طبقاً للمادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم السالف الذكر، حيث أنها تأخذ جميع أركان القرار الإداري⁴.

الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة وأهميتها

أولاً: خصائص شهادة المطابقة:

- هي وثيقة إدارية بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة لها والمحدد قانوناً في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه.
- من رخص الضبط الإداري التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة أعمال البناء لأحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة، بغرض المحافظة على النظام العام الجمالي أو ما يعرف بنظام الرونق الجمالي.

¹ إقولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص185.

² سعاد ميمونة، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، العدد الثاني، المجلد الرابع، جوان 2020، جامعة ابن خلدون-تيارت، الجزائر، ص54، ص55.

³ سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة، مرجع سابق، ص274.

⁴ عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 165.

- ليست عملا تقديريا فحسب، وإنما هي من اختصاص لإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكمية حيث لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا لأسباب مستخلصة من أحكام وقوانين معمول بها، ويجب ان يكون الرفض معللا قانونيا.

- ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع الكوارث.

- هي سند اسمي فهي تقدم باسم الطالب تودع باسم الطالب الذي استفاد من رخصة البناء.

- المطابقة تكون وجوبا إذ لم يقدم المستفيد الطلب وذلك من أجل التحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

ثانيا: أهمية شهادة المطابقة

مادام أن شهادة المطابقة وسيمة رقابة بعدية لعملية البناء، فبذلك لها أهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي ويظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الشهادة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو بصحة وأمن المواطن وكذلك المناظر الطبيعية، وعدم الحصول على شهادة المطابقة يعني عدم إمكانية استغلال المبنى.

الفرع الثالث: إجراءات إعداد شهادة المطابقة وتسليمها:

من أجل الحصول على شهادة المطابقة كان لابد من تقديم طلب الحصول عليها بحيث على صاحب البناء عن الانتهاء من الأشغال طلب شهادة المطابقة.

أولا: كيفية إجراء المطابقة:

هناك حالتين لإجراء المطابقة حالة أولى يصرح فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال وحالة ثانية يمتنع فيها صاحب البناء عن التصريح بانتهاء الأشغال.

1- حالة التصريح بانتهاء الأشغال (مبادرة صاحب المشروع):

في هذه الحالة وبعد انتهاء أشغال البناء يودع المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوم المالية لتاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يشهد من خلاله على الانتهاء من الأشغال يودع هذا التصريح على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء في نسختين يستلم مقابلها وصلاً بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية.

تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومصلحة الدولة المتكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى.

حيث يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه اللجنة بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها، وذلك في أجل ثلاثة (03) أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور بخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة ومرور اللجنة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من أجل إعطاء فرصة للمستفيد من أجل تحضير نفسه والحضور لموقع البناء.

بعد عملية مراقبة المطابقة يعد محضر الجرد ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويسند رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها بعدها يوقع أعضاء اللجنة المعنيون على هذا المحضر.

2- عدم التصريح بانتهاء الأشغال (مبادرة الإدارة):

أما في حالة عدم تصريح المستفيد بإنهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة، التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي هذه الحالة يحل هذا الأخير محل صاحب المشروع وهذا في إطار

الرقابة اللاحقة التي تمارسها الإدارة في مجال العمران بينما في المرسوم التنفيذي 91-176 الملغي تكون مطابقة الأشغال بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من مصلحة السلطة المكلفة بالتعمير علي مستوى الولاية، فهنا يقع التزام قانوني على السلطات الإدارية باعتبارها سلطات ضبط إداري يناط بها رقابي مستمر وردعي وتقويمي يسبق ويتخلل وبلي أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير.

ولكن يمكننا إدراك أسباب هذا الالتزام بسهولة أكثر عندما يتعلق بتشييد وتشغيل واستغلال مبني أو محل لممارسة نشاط من الأنشطة الصناعية والتجارية (الترفيهية مثلا) المزعجة والمقلقة للراحة أو المضرة بالصحة، وهي ما تعرف بالمنشآت المصنفة فمثل هذه البنايات والمحلات يشترط لتشييدها وإنجازها ترخيص خاص، الأمر الذي يصبح معه علم السلطة الإدارية بانتهاء أشغال البناء من باب التحصيل الحاصل إذ من صلاحياتها ومن واجباتها الرقابة الدورية على المنشآت المصنفة لأجل التثبت من المطابقة ابتداء وبالمآل.

ثانيا: تسليم شهادة المطابقة:

بعد قيام اللجنة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، وإعداد محضر الجرد الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة يتم تسليم شهادة المطابقة. أما إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة.

لقد حدد القانون أجل إجراء المطابقة بثلاثة أشهر من التاريخ التالي لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، وفي حالة غياب قرار يفصل في المطابقة يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يقدم طعنا مقابل وصل إيداع.

المطلب الثاني: النظام القانوني لشهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم الشهادة الثانية التي كرس المشرع الجزائري أحكامها في منظومته القانونية واعتبرها هي الأخرى من بين الوسائل التي حمى بها المشرع الجزائري البيئة العمرانية بعد عملية البناء، ونظرا لأهمية هذه الوثيقة الإدارية سنخصص هذا المطلب لدراسة مدلولها (في) الفرع الأول ل (،) وطبيعتها القانونية في (الفرع الثاني)، وإجراءات إعدادها وتسليمها.

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم وطبيعتها القانونية

أولا: تعريف شهادة التقسيم:

أشارت المادة 59 من القانون 29/90 إلى شهادة التقسيم، وعرفها المرسوم التنفيذي 19-15 في المادة 33 منه بأنها: " الوثيقة التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام".

من هنا يمكن أن نتبين الفرق بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة، بحيث تمنح هذه الأخيرة بغرض تقسيم ملكية عقارية قبل البناء، بينما تمنح الأولى بغرض تقسيم ملكية عقارية بعد البناء.

كما أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة، لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معدا للبناء، أي أنه عقار قد سبق تعميره بناء على وثائق رسمية، فيكون مشتملا على مساحة عارية قابلة للبناء فتقوم الجهات المختصة بمعاينته للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير.

تجدر الإشارة إلى أن شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية عمرانية عامة تختلف عن رخصة التجزئة، فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي.

ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم:

إن شهادة التقسيم عبارة عن قرار إداري منشئ، وذلك لأن مضمون الشهادة يحد آثار قانونية متمثلة في تحديد حق تقسيم الملكية العقارية، فبالرجوع إلى مضمون الشهادة والجهة المختصة بتسليمها كونها جهة إدارية مختصة حددها القانون نجدها مطابقة لخصائص القرار الإداري المتعارف عليه.

فقد تم التطرق إلى طبيعة هذه الشهادة بأنها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم الملكية العقارية كقاعدة عامة، أما الاستثناء ما تعلق بالعمارات ذات الملكية المشتركة، فيتم بشأنها إعداد جدول وصفي للتقسيم، وقد أبقى المشرع في هذا الصدد كل من وزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات من وجوب استخراج هذه الشهادة، كما يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية المزمع تقسيمها وتكون بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند إداري.

الفرع الثاني: خصائص شهادة التقسيم وأهميتها

أولا: خصائص شهادة التقسيم:

- شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة، تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.
- شهادة التقسيم شهادة خاصة بالعقارات المبنية فقط، ولا تغير حقوق البناء، لأن العقار أساسا مبنية.
- شهادة التقسيم هي وسيلة رقابة، فهي تمكن البلدية من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني.

- شهادة التقسيم شهادة مقررة لحق الملكية العقارية، باعتبار أن الملكية العقارية الواحدة بعد تقسيمها تنتج عنها ملكيات عقارية أخرى، تختلف في تعيينها وفي حدودها عن الملكية الأصل.

- تحدد مدة شهادة التقسيم بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

- تبليغ شهادة التقسيم في أجل لا يتعدى شهرين (2) من تاريخ الإيداع.

ثانيا: أهمية شهادة التقسيم:

تكمن أهمية شهادة التقسيم في أنها أداة رقابية مهمة في يد الإدارة وهذا ما يتجلى في تنظيم عملية تقسيم العقارات المبنية وفق الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير، حفاظا على حقوق الأفراد وممتلكاتهم العقارية، بحيث تجدر الإشارة بأن شهادة التقسيم لا تقل أهمية عن باقي آليات الرقابة في المجال العمراني، وهذا لتبيان مدى مراعاة أحكام وقواعد التهيئة والتعمير من جهة وحماية الحقوق من جهة ثانية، كما أنها تطبق على كامل التراب الوطني دون استثناء، ولكل شخص طبيعي أو معنوي الحق في تقسيم ملكيته العقارية المبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

كما تعد أيضا شهادة التقسيم ملزمة لكل مالك يريد التصرف في أي جزء مفرز من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق، الآن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يتسنى إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بمواصفات ومشتملاتها وحدودها الجديدة وبالتالي حق الانتفاع بها والتصرف فيها وفقا للقانون، فالمشرع ألزم مالك البناية الراغب في إحداث حصص مستقلة إن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا حتى تمكنه من الشهادة ولضمان عدم وقوع أخطار أو أضرار بالمعني.

الفرع الثالث: إجراءات إعداد وتسليم قرار شهادة التقسيم

يشترط قانون التعمير للحصول على شهادة التقسيم إتباع إجراءات معينة، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة، التي تقوم بفحص الطلب والتحقق فيه، لتقوم فيما بعد الجهة المختصة بتسليمه شهادة التقسيم لشهرها بمصالح الحفظ العقاري لكي تنتج آثار القانونية.

أولاً: طلب شهادة التقسيم:

ينبغي أن يقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم.

ويجب على المعنى أن يدعم خاصة:

- إما بنسخة من الملكية.

- وإما بالتوكيل: طبقاً الأحكام الأمر رقم 73-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1973 والذکور أعلاه.

وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

1_ من حيث الوثائق المرفقة بطلب شهادة التقسيم:

يرفق طلب شهادة التقسيم بملف بعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشتمل على الوثائق المذكورة لبناء، مؤشر عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي والذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها:

1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500، التي تشمل على
البنائيات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة المبنية من الأرض.
- بيان شبكات التهئية الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك.
- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

2_الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم

يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

ويسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.

ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

المطلب الثالث: النظام القانوني لرخصة الهدم

إن بعض عمليات الهدم تستوجب الحصول على رخصة وهذا كقيد من قيود التصرف في حق الملكية وقد تكون عملية الهدم إجراء حفاظا على الأمن والصحة العموميين، بهدف تحقيق أغراض الضبط الإداري، أو يكون إجراء ردعي وهذا عند عدم احترام قواعد البناء والتعمير، ويكون كعقوبة وجزاء إداري لذلك، وتعد رخصة الهدم من وثائق التعمير، حيث تعتبر كل عملية هدم بدونها قد خرقت القانون، وبالتالي تعرض صاحبها والقائمين عليها إلى عقوبة وغرامة مالية، وهذا بسبب ما تتطلبه من شروط أمنية وتقنية.

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم وخصائصها

بحكم أن رخصة الهدم تعتبر رخصة مستحدثة مقارنة بالرخص الأخرى لم يرد أي تعريف قانوني لها، إلا أن القانون 29/90 كان قد وضح معناها بالترتيب.¹

سنتناول تعريف رخصة الهدم من الناحيتين (الفقهية والقانونية) أولا(وخصائصها) ثانيا (إجراءات تسليمها) ثالثا.

أولا: تعريف برخصة الهدم:

01- التعريف الفقهي: عرف الفقه رخصة الهدم بأنها: " إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبيانات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية "، وعرفت أيضا: " أنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أوفي طريق التصنيف".

02 - التعريف القانوني: المشرع لم يعرف رخصة الهدم صراحة بل ذكرها ضمنا من خلال المادة 60 من ق 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم سواء جزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك ضمانا لإنجازها في الظروف الأمنية والتقنية، ونص م. ت 15-19 أنه: " تطبيقا لأحكام المادة 60 من ق 90-29، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي".

¹ عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي، ملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17/18 فيفري 2013، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيصر، بسكرة، ص 20، راجع أيضا المادة رقم 60 من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير التي تنص على: " يخضع كل هدم كلي او جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار عليها في المادة 46 اعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية".

وعليه فإن رخصة الهدم قرار إداري يتضمن إزالة كلية أو جزئية لبناء قائم بسبب أنه أصبح غير معد للاستعمال أو أنه آيل للسقوط ، وبذلك تكون رخصة الهدم تشتمل على عملية الإزالة للجزء أو كل من البناية وتفكيكها متى كانت هاته البناية غير معدة للاستعمال لأي سبب كان أو أصبحت تشكل خطرا على الأفراد والبنائات المجاورة، وبهذا تعد رخصة الهدم أداة إجبارية يلتزم بها كل شخص طبيعي أو معنوي ينتمي إلى القانون العام أو الخاص ،يرغب في القيام بعملية الهدم الكلي أو الجزئي، لبنائته والحصول مسبقا على رخصة الهدم من الهيئة الإدارية المعنية.

ورخصة الهدم بهذا المفهوم تختلف عن قرار الهدم وهو عبارة عن قرار إداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة، بناء على محاضر المخالفات المحددة قانونا، والتي تتمثل في عدم الحصول على رخصة البناء أو عدم مطابقة البناء حسب نص المادة 76 مكرر 03 من قانون 29/90.

وعرفت بأنها ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء، أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للاستعمال.

ثانيا: خصائص رخصة الهدم.

من خلال التعريفات السابقة نستخلص أن رخصة الهدم تتميز بخصائص، منها:

- رخصة الهدم قرار إداري إجباري يكون مسبقا سواء كان الهدم كليا أو جزئيا للبناية المراد هدمها.
- تتميز بالطابع العام فهي تفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي سواء كان من القانون العام أو القانون الخاص.
- تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة إدارية مختصة والمتمثلة في ر.م.ش.ب.

- تتميز أنها ذات طابع نوعي حيث تفرض على أقاليم محددة بدقة وهذا ما أقره القانون رقم 90-29 " تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من مميزات الطبيعة الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها".

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة الهدم

لا تختلف إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم، عن إجراءات إصدار القرارات الأخرى (البناء، التجزئة)، فهي تبدأ بإيداع الطلب مرفق بملف، لتباشر إجراءات الدراسة والتحقيق ثم إصدار القرار بعد ذلك.

أولاً: طلب الحصول على رخصة الهدم

للحصول على رخصة الهدم لابد من تقديم طلب من المعني الذي تتوفر فيه الصفة المحددة بمقتضى القانون، كما يجب عليه أن يرفقه بملف يحتوي على الوثائق المطلوبة.

01- صفة طالب الرخصة: إن الأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم متى شاء ودون اللجوء إلى طلب الترخيص، وكاستثناء تكون رخصة الهدم إلزامية متى كان البناء واقعا ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية، ففي هذه الحالة على المعني تقديم طلب لدى ر.م.ش.ب طبقا لنص المادة 61 من ق 90-29، والمشرع منح صفة طالب الرخصة لثلاث أصناف: المالك، الوكيل، والهيئة العمومية المخصصة لها البناية.

فمالك البناية الآيلة للهدم له أن يتقدم طلبا للترخيص بهدمها والتوقيع عليه على أن يثبت ملكيته إما بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة.

ويمكن للوكيل أن يقوم بذلك بموجب وكالة رسمية صريحة طبقا لأحكام القانون المدني، أما فيما يخص الهيئة العمومية الطالبة لهذه الرخصة فهي الأخرى يجب عليها تقديم سند إثبات والمتمثل في العقد الإداري، الذي ينص على تخصيص البناية المعنية كالجهاز المستفيدة من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

02- الملف المرفق بطلب رخصة الهدم: ملف رخصة الهدم كغيره من ملفات الرخص السابقة، يقوم طالب الرخصة بتقديم الملف إلى الجهة المختصة يتضمن وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة، إضافة إلى طلب موقع عليه، وأيضا وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران.

أ- الوثائق الإدارية التي تثبت صفة الطالب: يجب على صاحب الطلب أن يرفق الملف بوثائق تثبت صفته والتي نصت عليها المادة 72 من م.ت 15-19 وهي:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، أو توكيل، طبقا للأمر 58-75 المتضمن ق.م.

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا، المستحدثة بالمرسوم 15-19.

ثانيا: الوثائق التقنية المتعلقة بالهدم: لقد أضاف المشرع وثائق تقنية ترفق بطلب الرخصة وهي:

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.

- مخطط الكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم.

- تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في المراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.

- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (03) أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.

- مخطط مراحل الهدم وأجالها.

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شعوره.

ب-كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

حسب المادة 74 من المرسوم 15-19، فإنه يتم تحضير رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد المفتوح على مستوى البلدية، بعد إيداع طلب في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، بحيث يجب عليه تحضير وتسليم رخصة الهدم في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الملف، وقد يكون هذا الطلب محل قرار بالموافقة أو الرفض، غير أنه لا يمكن رفض الطلب عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية.

ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالإصاق وصل إيداع رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي طيلة فترة تحضير الرخصة، وذلك حتى يتمكن كل مواطن يهمله الأمر من الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتصبح رخصة الهدم لا غية، متى لم يشرع في عملية الهدم خلال أجل (5) سنوات أو إذا توقفت عملية الهدم خلال سنة واحدة، أو إذا أُلغيت هذه الرخصة بموجب قرار قضائي صريح.

بعد دراسة طلب رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد البلدي يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا، حسب الحالة قد يتضمن الموافقة على منح الرخصة أو رفض تسليم الرخصة أو تسليم رخصة الهدم مقيدة بشروط من الإدارة وأخيرا في حالة السكوت.

أو لا: حالة الموافقة على منح رخصة الهدم: بتوافر الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 72 من م.ت 15-19، وإذا لم يتم تسجيل أية اعتراضات من قبل المواطنين، فإن رئيس البلدية يصبح ملزما بمنح رخصة الهدم، وأيضا عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية نظرا لخطورتها على الأرواح والممتلكات طبقا لنص المادة 76 من م.ت 15-19، ففي هذه الحالة على رئيس البلدية أن يبلغ قرار الرخصة إلى صاحب الطلب بحسب صفته، وعند التبليغ لا يمكن لصاحب الطلب مباشرة أشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما من تاريخ الحصول على الرخصة وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة طبقا للمادة 73 من م.ت

176-91، وبعدها يقوم بتعليق لافقة تتضمن فيها البيانات المنصوص عليها في المادة 84 من م.ت 15-19.

ثانيا: حالة رفض تسليم رخصة الهدم: يمكن للإدارة رفض منح رخصة الهدم للطالب ويمكن تحديد حالات الرفض فيما يلي:

- انعدام الصفة لدى صاحب الطلب: ويكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية أو سند التوكيل.

- تخلف أحد الوثائق التقنية المطلوبة في المادة 72 من م.ت 15-19.

- عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران.

وفي جميع الحالات على الإدارة عند رفضهما تسليم الرخصة، أن يكون قرارها مسببا ومعللا قانونا ومن ثم هذا الرفض يخضع لاعتبارات موضوعية خاصة بالبنائية التي يطلب هدمها

ثالثا: حالة تسليم رخصة الهدم مقيدة بشروط من طرف الإدارة: يمكن أن يقترن تسليم رخصة الهدم بوضع تحفظات أو الشروط، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 69 من م.ت 176-91، ومن تلك التحفظات اشترط على طالب رخصة الهدم توفير سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإيجارات التجارية، وهذه التحفظات أو الشروط هي في الحقيقة في خدمة الطرفين الإدارة والمتضررين من الهدم.

رابعا: حالة السكوت للإدارة: أشارت إلى هذه الحالة المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، بحيث أنه في حالة سكوت الإدارة عن طلب رخصة الهدم في الآجال المحددة، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا لدى الولاية، مقابل وصل استلام، بحيث يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر لخمس عشرة (15) يوما، وإذا لم يبلغ بأي رد خلال هذه المدة، فيمكن له رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة وهذا عملا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19.

الفرع الثالث: دوافع رخصة الهدم ومدة صلاحيتها:

أولاً: دوافع رخصة الهدم:

لقد تعرض المشرع لنقاط عديدة تعد دوافع إحداث وإيجاد هذه الرخصة ومن بين هذه الدوافع نذكر منها:

- حماية البنايات المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

- حماية البنايات المجاورة وذلك إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه البناية المجاورة وهذا ما ذكرته نص المادة 61 من م. ت رقم 91-176.

- حماية السكن الاجتماعي والجماعي وهذا ما نستنتجه من نص المادة - 71 من م. ت 91-176 بحيث أن المشرع لم ينص عليه صراحة ويفيد هذا أنه لا يمكن له أن يثير هذه النقطة من تلقاء نفسه إذ لا بد من إدارتها من طرف المواطنين الذين لهم المصلحة في ذلك، وغلبا ما يكونوا من سكان البناية في هذه الحالة الذين يهمهم الأمر باعتراض كتابي ضد طالب تسليم رخصة الهدم، ويكون للإدارة حق النظر والفصل في الطلب.

ثانياً: مدة صلاحية رخصة الهدم:

تنص المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على الحالات التي تصبح رخصة الهدم منقضية وهي كالتالي:

- 1- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات.
- 2- إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاث التالية.
- 3- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من القضاء.

الفرع الرابع: نطاق تطبيق رخصة الهدم

الأصل أن هدم البنايات هو من عناصر استعمال حق الملكية، غير أنه توقعاً للمخاطر التي قد تتجم عنه بالنسبة للعقار المحمي، قيد القانون ممارسة هذا الحق بالحصول على رخصة الهدم عادة ما ينظر إلى النطاق التطبيق من ثلاثة نقاط وهم الأشخاص الخاضعون لرخصة الهدم، الموقع المكاني والبنايات المراد هدمها الخاضعة للرخصة.

أولاً: النطاق من حيث الأشخاص:

بالرغم من عدم وجود نص صريح ينظم نطاق رخصة الهدم من حيث الأشخاص، إلا أنه من حق رئيس المجلس الشعبي البلدي التحقق من صفة طالب رخصة الهدم، وذلك حفاظاً على ممتلكات الغير، بحيث قد تؤدي إلى كوارث في حالة انهيار المباني المجاورة عند القيام بعملية هدم بناية ما، لهذا فإن كل شخص طبيعي أو معنوي ملزم بضرورة الحصول على رخصة الهدم.

ثانياً: النطاق من حيث المكان:

إن كل هدم كلي أو جزئي يخضع لرخصة الهدم في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية، بشرط أن تكون هذه المناطق مصنفة أو قيد التصنيف على أنها مناطق محمية، حيث لا تتم عملية الهدم إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة من الإدارة المعنية، أما إذا تعلق الأمر بالبنايات الآيلة للسقوط أو للانهار والتي تشكل خطراً فإن على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص التدخل لاتخاذ التدابير الوقائية من ضمان سلامة وأمن الأشخاص، وإن لزم الأمر هدم لهذه البنايات الآيلة للسقوط.

ثالثاً: النطاق من حيث الأشغال:

إن قيام بعملية الهدم كامل للبناء أو جزء منه من شأنها أن تتسبب في تصدعات وتشققات للمباني المجاورة وخاصة اللصيقة بالبنائية المراد هدمها، مما قد يهدد سلامة شاغلها

بصفة خاصة والأفراد بصفة عامة، وعلى هذا الأساس ألزم المشرع ضرورة الحصول على رخصة الهدم قبل مباشرة عملية الهدم.

خلاصة الفصل الأول

من خلال هذا الفصل رأينا أن المشرع الجزائري قد سن ترسانة قانونية مشبعة في ظل تزايد النشاط العمراني وتأثيره السلبي على البيئة من خلال رخص وشهادات العمرانية واعتبرها قرارات إدارية، رسمية، وملزمة، وهي تختلف وتتعدد باختلاف طبيعتها، كما تختلف تبعاً لذلك طريقة الحصول عليها، وهي تقسم بالنظر لدورها إلى آليات رقابية قبلية وآليات رقابية بعدية في مجال عمراني.

وقد نظمها من خلال تشريعات خاصة بها، كان أبرزها قانون التعمير 90-29، والمرسوم التنفيذي 15-19، حيث أقر من خلالها مجموعة من الأحكام القانونية وتحديد آليات الرقابة الإدارية السابقة لرخص وشهادات، كإجراء وقائي، وإلى آليات الرقابة الآتية والبعدية كإجراء ردعي، والمتمثلة في مجموعة من القرارات الإدارية التي تكون في شكل رخص وشهادات عمرانية رغم ما يعتريها من نقص فقد جعلت منها وسيلة من وسائل الضبط الإداري في مجال العمران.

الفصل الثاني

دور الرخص العمرانية في حماية
البيئة في التشريع الجزائري

الفصل الثاني: دور الرخص العمرانية في حماية البيئة في التشريع الجزائري

بعد التطرق في الفصل الأول للمفاهيم الأساسية التي ينبني عليها موضوع الدراسة للرخص والشهادات العمرانية، نتناول في هذا الفصل دورها في حماية البيئة والذي يظهر بوضوح من خلال النصوص القانونية التي ضمنها المشرع الجزائري من الاشتراطات والاعتبارات البيئية المختلفة التي تختلف بحسب طبيعة الشهادة أو الرخصة محل الطلب.

وتعكس هذه الاشتراطات والاعتبارات المذكورة اهتماما كبيرا للدولة بقطاع البيئة، ووعيا بالغا بضرورة إحداث موازنة بين إقامة العمران من جهة وحماية البيئة من جهة أخرى.

وقد تمّ تقسيم خطة العمل في هذا الفصل إلى مبحثين، يعكس أحدهما الشقّ النظري ودوره في حماية التي تصبو إليها تلك الرخصة، وشق آخر تطبيقي عملي لتلك الرخصة في إحدى بلديات الجزائر، وهي بلدية تيارت

- ✓ دور الرخص العمرانية في حماية البيئة
- ✓ بلدية تيارت نموذجا لدراستنا التطبيقية.
- ✓

المبحث الأول: دور الرخص العمرانية في حماية البيئة في التشريع الجزائري

نتناول في هذا المبحث دور كل من آليات الرقابة السابقة والبعدية للتهيئة العمرانية في حماية البيئة، وهو الدور الذي تتضح طبيعته بالنظر لكل رخصة أو شهادة على حدة، إذ أن لكل منها دوره في حماية البيئة.

المطلب الأول: دور آليات الرقابة السابقة للتهيئة العمرانية في حماية البيئة

نتعرّف من خلال هذا المطلب على دور الحماية في مجال البيئة لكلّ من رخصة البناء، رخصة التجزئة، وشهادة التعمير:

الفرع الأول: دور رخصة البناء في حماية البيئة

تعتبر رخصة البناء من أكثر الوسائل القانونية فعالية في حماية البيئة من مخاطر التغيير وهلاك العمراني، فهي أسلوب وقائي يستخدم كأداة لممارسة الرقابة المسبقة على النشاط العمراني الفردي، إذ تقيد الحق في البناء بمجموعة من الضوابط البيئية من خلال تقييم الأثر البيئي بإجراء دراسة بيئية مسبقة (أولا)، وتقييد مشاريع البناء بمعطيات بيئية خاصة (ثانيا)، ومذكرة خاصة بالمباني الصناعية (ثالثا)، والدور الوقائي لرخصة البناء (رابعا)..¹

أولا: تقييم الأثر البيئي بإجراء دراسة بيئية مسبقة

تقيد منح رخصة البناء بدراسات بيئية مسبقة، حيث لا يشمل الحفاظ على البيئة سوى على الآثار والمناطق الطبيعية، بل يتعداه إلى الحفاظ على الإطار المعيشي للسكان، تخضع لهاته الدراسة كل الأشغال وأعمال التهيئة التي يمكن أن تتسبب في ضرر مباشر أو غير مباشر على البيئة خصوصا الصحة العامة والفلاحة، كذلك المساحات الخضراء والمواقع الأثرية وحسن الجوار تقدم هاته الدراسة من قبل صاحب المشروع¹، حيث تقوم هذه الدراسات على أساس توقعات بيئية محتملة الوقوع وتصنيفها واقتراح بدائل أخرى للحد من تأثيراتها السلبية، وتهدف بصفة عامة إلى الوقاية من أخطار التوسع العمراني فهي جزء من العمل الرقابي المكرس بغية الحفاظ على البيئة وضمان انحراف المشاريع عن المتطلبات البيئية التي تضمن ديمومتها.²

1 - دراسة مدى التأثير على البيئة: تم تعريفها على أنها الأداة التي

ترمي إلى وقاية البيئة من مخلفات المشاريع الاستثمارية الماسّة بالإنسان والمحيط،³ وهي

¹ عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مرجع سابق، ص 18.

² تركية سايح، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2014، ص 136، راجع أيضا عبد الغني حسونة، دراسات التقييم البيئي كآلية قانونية لتحقيق التنمية المستدامة، مجلة العلوم الإنسانية، العدد السادس والعشرون، جوان 2012، جامعة محمد خيضر - بسكرة، الجزائر، ص 83.

³ مونية شوك، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 97.

كذلك الدراسة التي تعتمد بشكل رئيسي على معلومات وبيانات علمية حالية لمحاولة افتراض ما قد ينجم عن الأنشطة الاقتصادية من آثار تمس بالبيئة، والصحة الإنسانية على حد سواء.¹

كما أن القانون 03-10 والمتعلق بحماية البيئة قد عرف دراسة التأثير في المادة 15 منه " تخضع مسبقا وحسب الحالة لدراسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة مشاريع التنمية والهيكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الفنية الأخرى، وكل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة، التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة ولاسيما على الأنواع والموارد والأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الايكولوجية وكذلك على إطار ونوعية المعيشة " ².

في حين أن القانون 14-05 المتضمن قانون المناجم عرفها في المادة 5/4 بأنها: " وثيقة يتم إعدادها وفقا للشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة " ³.

أما بخصوص النصوص التنظيمية فإننا نجد في هذا الصدد المرسوم التنفيذي 07-145 المحدد التطبيق ومحتوى وكيفية المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الذي جاء خاليا من أي تعريف لهذه الأداة واكتفي في المادة 02 منه بتبيان الهدف منها⁴.

من خلال هذه التعريفات التشريعية والفقهية التي ذكرناها يمكن أن نصل إلى وضع تعريف لنظام دراسة التأثير " على أنها دراسة تقييمية للمشاريع والمنشآت الخطرة والتي لها

¹ حكيم شتوي، مبدأ الاحتياط في المسؤولية المدنية عن الأضرار بالبيئة، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2017، ص

94.

² لمادة 15 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

³ القانون رقم 14-05 المتضمن قانون المناجم، مؤرخ في: 24 ربيع الثاني عام 1435هـ، الموافق ل: 24 فبراير، سنة 2014،

لجريدة الرسمية العدد 18 الصادرة 28 جمادي الأول لى عام 1435هـ، الموافق 30 مارس 2014، ص3.

⁴ مجاجي منصوري، دراسة مدى التأثير على البيئة كأداة لحمايتها من أخطار التوسع العمراني في التشريع الجزائري، مقال

منشور بمجلة البحوث والدراسات، العدد الثالث، سنة 2009، ص7.

تأثير مباشر أو غير مباشر على البيئة البرية والبحرية والجوية، بما تسببه من آثار صحية، نفسية تهدف للحد منها أو التقليل من هذه الأخطار والآثار.

2 - دراسة موجز التأثير على البيئة: تعتبر دراسة موجز التأثير على البيئة دراسة مستحدثة بموجب القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 145-07، فإن دراسة موجز التأثير تتعلق بالمشاريع التنموية الصغيرة التي وإن كانت في الأصل هي الأخرى تخلف آثار على البيئة، لكن ليس بالقدر الكبير الضار الذي يهدد التوازن البيئي على أرض الواقع بمعنى أن نتائجها تكون بسيطة وأقل خطورة وتأثير¹.

بحيث أن المشرع الجزائري اكتفى بالإشارة إلى درجة تأثيرها على البيئة: "يُحدّد التنظيم محتوى موجز التأثير، وقائمة الأشغال التي بسبب ضعف تأثيرها على البيئة، تخضع لإجراءات موجز التأثير"، كما أنه أحال تقنية موجز التأثير من خلال هذه المادة إلى التنظيم الخاص.

ثانيا: دراسة الخطر

تتعلق هذه الدراسة بمنع الرخصة في المؤسسات المصنفة، والهدف منها تحديد المخاطر المباشرة وغير المباشرة التي تعرّض الأشخاص والممتلكات والبيئة للخطر من جراء نشاط المؤسسة المزمع إنشاءها، وكذا ضبط التدابير التقنية للتقليل من احتمال وقوع الحوادث وتخفيض آثارها وكذا تدابير التنظيم للوقاية من الحوادث وتسييرها².

¹ محمد لعمرى، مبدأ الحيطة للوقاية من خطر الأضرار الجسيمة المضرّة بالبيئة، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري معمق، بلقاسم دايم، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان، 2016/2013، ص 75.

² لمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 198/06، المؤرخ في 31 ماي 2006 الذي يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية، العدد 37 ن سنة 2006.

يجب أن تتضمن دراسة الخطر عرضا عاما لمشروع ووصفا خاصا بالأماكن المجاورة له والمحيط الذي قد يتضرر في حالة وقوع حادث.¹

مع الإشارة إلى جميع عوامل المخاطر الناجمة عن استغلال المنشآت، والآثار المحتملة على المكان والبيئة في حالة وقوع حوادث، ومختلف الآثار الاقتصادية والمالية المتوقعة، علاوة على كفاءات تنظيم أمن الموقع وكفاءات الوقاية من الحوادث الكبرى، تحديد جميع عوامل المخاطر الناجمة عن استغلال كل منشأة معتبرة يجب أن لا يأخذ هذا التقييم في الحسبان العوامل الداخلية فقط بل العوامل الخارجية أيضا التي تتعرض لها المنطقة ، وتحليل الآثار المحتملة على السكان في حالة وقوع الحوادث بما فيهم العمال داخل المؤسسة والبيئة وكذا الآثار الاقتصادية والمالية المتوقعة.

تبعاً لذلك نصت المادة 19 من القانون 04-20 المتضمن الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة،² الأماكن التي يمنع فيها البناء منعاً باتاً وهي: " يمنع البناء منعاً باتاً، بسبب الخطر الكبير، لا سيما في المناطق ذات الخطورة الآتية:

- المناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطاً.
- الأراضي ذات الخطر الجيولوجي.
- مساحات حماية المناطق الصناعية، والوحدات الصناعية ذات الخطورة، أو كل منشأة صناعية أو طاغوية تنطوي على خطر كبير.
- أراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة التي قد ينجر عن إتلافها أو قطعها خطر كبير.

¹ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198، مؤرخ في 04 جمادى الأولى عام 1427، الموافق ل 31 مايو سنة

2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة.

² حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران، المرجع السابق، ص 314.

تتجز دراسات الخطر من طرف مكاتب دراسات ومكاتب خبرة أو مكاتب استشارية مختصة في هذا المجال، ومعتمدة من قبل الوزير المكلف بالبيئة، بعد الاطلاع على رأي الوزراء المعنيين عند الاقتضاء، وتتجز الدراسة على نفقة صاحب المشروع.

ثالثا: مذكرة خاصة بالمباني الصناعية

إن هذه المذكرة تعكس الدور الفعال لرخصة البناء لرقابة التوسع العمراني لتجنب تواجد المناطق السكنية بالقرب من المناطق الصناعية لتفادي الآثار السلبية التي تنتج عن انبعاثات المصانع مما يسبب أضرار على الإنسان من خلال في تلوث الهواء.¹

حيث تتضمن هذه المذكرة طبقا لنص المادة 3/43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بتحديد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ما يلي:

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.
- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
- وصف مختصر لأجهزة التمرين بالكهرباء والغاز والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبناءات الصناعية.
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

¹ بن سالم خيرة، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون، العدد 27 جانفي لسنة 2015، ص 68.

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكميتها المضرّة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثت الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنى ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

- تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

- تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح:

- تحديد وصف الهيكل الحامل للبنية.

- توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعماري.

رابعاً: الدور الوقائي لرخصة البناء

يعتبر الحق في البناء حق مرتبط بملكية الأرض وبالتالي فإنّ لصاحب الملكية سلطة الاستغلال والتصرف، إذ يعتبر البناء صورة من صور التصرف المادي، أي أن مالك الأرض يستطيع أن يشيد ما يشاء من بنايات أو أن يمدد بناء قائم مسبقاً، أو تسيّجه، إلّا أنّه في حالة إساءة استعمال هذا الحق كعدم احترام الشروط والمواصفات التقنية للبناء، والتوسع الفوضوي العمران على حساب الأراضي الساحلية الفلاحية، التي قد تؤثر على البيئة والعمران، ولهذا وضع المشرع ضوابط بيئية تتعلق بالبناء وأخرى وبموقعه، كما أعطى لرخصة البناء دور في حماية النظام العام الجمالي وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

1 الضوابط البيئية المتعلقة بالبناء: يتم تحضير رخصة البناء على ضوء اعتبارات

متعددة، نصت عليها المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، يحدد كفايات تحضير مختلف الشهادات والرخص، منها رخصة البناء وذلك من خلال تبيان الضوابط المتعلقة

بحماية البيئة، والمتمثلة في القواعد المتعلقة بمظهر البيانات، الخاصة بمقتضيات الصحة العامة.¹

أ- **القواعد المتعلقة بمظهر البيانات:** فرض المشرع الجزائري ضرورة مراعاة أي بناية يتم إنشاؤها لموقع البناية، محل إنشائها وخدماتها وحجمها، ومظهرها العام، وفي حالة مخالفة رخصة البناء لهذه الضوابط يمكن رفض منح الرخصة، وألا يتجاوز علوها المحدد في المادة 28 من المرسوم التنفيذي المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

اشتراط المشرع طبقا للمادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ضرورة إنشاء وتهيئة المساحات الخضراء بالقدر الذي يتناسب مع طبيعة المشروع.

كما اشترط ضرورة وضع سياج بشكل منسجم مع البناية الرئيسية، مع احترام القواعد المعمول بها، وبالتالي فإن هذه القواعد تجعل من الحق في البناء حق غير مطلق، حيث تشكل في مجموعها قيودا تفرضها مقتضيات النظام العام بأبعادها التقليدية أو الحديثة.

ب- **القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة العمومية:** تعتبر حماية الصحة العمومية من عناصر النظام العام، حيث اشترط المشرع الجزائري وجوب احترام شروط وجوب احترام شروط منح رخصة البناء وعلاقتها بحماية البيئة، والتي نص عليها المشرع الجزائري في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير.²

¹ بن ناصر يوسف، رخصة البناء وحماية البيئة المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ع 04، ص 829.

² وفقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المضيفة لحماية البيئة، فقد ميزت المنشأة المصنفة الفقرة الأولى والمؤسسة المصنفة في الفقرة الثانية.

2 - الضوابط البيئية المتعلقة بموقع البناء: إلى جانب فرض المشرع الجزائري ضوابط متعلقة بالبناء، بحيث تختلف هذه الضوابط البيئية باختلاف المناطق التي تم البناء عليها وتتمثل فيما يلي:¹

أ- الدور الرقابي لرخصة البناء في المناطق الساحلية: أشار المشرع الجزائري إلى مكونات البناء في المناطق الساحلية في القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته²، وكذلك تحديد مكوناته في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

أ- دور رخصة البناء في حماية للمناطق الأثرية والثقافية: صدر القانون رقم 04/98 بحماية التراث الثقافي³، الذي حدد قواعد البناء والترميم والتوسع ضمن هذه المناطق وأخضعها إلى ترخيص مسبق يسلم من طرف المصالح المكلفة بالثقافة، كما اشترط ترخيص مسبق لكل عقار يستند إلى معلم تاريخي يقع ضمن المناطق المحمية طلب رخصة البناء والتجزئة.

ب- دور رخصة البناء في حماية المناطق الغابية: عرف المشرع الجزائري الغابة في المادة 13 من القانون رقم 25/90⁴، المتضمن التوجيه العقاري، تعريفا واضحا، إذ أن الثروة الغابية ثروة وطنية يجب حمايتها وتنميتها بشرط ضروري للسياسة الوطنية والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، لذلك أولى المشرع حماية خاصة للغابات من أخطار التوسع العمراني، وذلك من خلال ضرورة حرص البلديات على منح رخصة البناء ضمن أحكام خاصة.

¹ معيني كمال، الآليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2011، ص 75.

² أنظر المادة 7 من القانون رقم 02-02، مؤرخ في 5 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج ر ، ع 10، صادر في 12 فيفري 2002.

³ قانون رقم 04-98 مؤرخ في 15 ماي 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر . ع 44، صادر في 17 ماي 1998.

⁴ تنص المادة 13 من القانون رقم 25/90 على أن: الغابة هي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة و100 شجرة في المناطق القاحلة على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما يفوق 10 هكتار متصلة

كما يمكن للبلدية رفض أي رخصة تعرض الغابة إلى الخطر¹، حيث منع المشرع الجزائري في المادة 35 في القانون المتضمن النظام العام للغابات كافة أشكال البناء على الأراضي الغابية إلا في حالات استثنائية أوجب فيها الحصول على ترخيص مسبق من الوزارة المكلفة بالغابات.

ت- دور رخصة البناء للمناطق الفلاحية: أعطى المرسوم التنفيذي رقم 03-313،² صبغة قانونية لإنجاز مختلف المشاريع العمرانية على حساب الأراضي الزراعية، محددًا شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية.

كما يحكم هذه المناطق القانون المتعلق بالتوجيه العقاري، وكذا القانون رقم 90-29،³ حيث حدد المشرع الجزائري مفهوم هذه الأراضي الفلاحية وشروطها ونمط استغلالها وأدوات تأطيرها في القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.⁴

الفرع الثاني: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة

بمقتضى الشروط والإجراءات المتعلقة برخصة التجزئة المذكورة سابقًا والتي تمس بالنظام العام في حال عدم الامتثال لها، فإننا نستشف الدور الهام لهذه الرخصة في مجال حماية البيئة، بحيث تسهم بشكل فعال في حماية البناء من الأضرار التي تلحق الملكية العقارية في حد ذاتها وتشويه منظرها الخارجي، وضمن هذا الفرع سنحاول التعرّيج على بعض المجالات التي استشفينا فيها الدور الفعال لرخصة التجزئة في حماية البيئة، والتي من أهمها مجال الأراضي الفلاحية (أولا) ومجال الأمن العام (ثانيا).

¹ قنانة سيلية، جودي لويضة، قانون التعمير قانون لحماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع عام،

تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017، ص 48.

² أنظر المادتين 1 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003، يحدد شروط وكيفيات استرجاع

الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية المدمجة في قطاع عم الرني، ج ر، ع 57، صادر في 21 سبتمبر 2003.

³ أنظر المادة 04 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

⁴ أنظر المادة القانون 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج. ر، ع 46، الصادر في 10 أوت

أولاً: دور رخصة التجزئة في حماية الأراضي الفلاحية والمواقع المحمية

يبرز دور رخصة التجزئة في حماية البيئة من خلال أنها تحدد هذا الوسط الطبيعي الهام والحساس وتمنع التجزئة إلا بشروط خاصة، من بينها ما جاء في المرسوم 490-97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 والمحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.¹

1- دور رخصة التجزئة في حماية الأراضي الفلاحية:

عرفت المادة 04 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية على أنها "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان ويستهلك للصناعة استهلاكاً مباشراً وبعد تحويله"، وقد عرفت الأراضي الفلاحية ضغطاً في الطلب عليها من أجل تلبية طلبات قطاع التعمير المتزايدة، الأمر الذي أستوجب على المشرع إيجاد نظام مراقبة صارم فيما يتعلق بعمليات تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها.²

إن رخصة التجزئة تفصل بين الأراضي العامرة والتي تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة وما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء، الحدائق المسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة البنايات المتجمعة، كما تشمل أيضاً الأجزاء الواجب تجديدها، إصلاحها وحمايتها.

أما القطاعات غير القابلة للتعمير فهي تشمل كل الأراضي التي يكون حقوق البناء عليها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.³

¹ مرسوم التنفيذي رقم 490/97، مؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية

العدد 84 بتاريخ 21 ديسمبر 1997.

² إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هوم، الجزائر، طبعة 2004، ص 186.

³ إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 181

حيث أن المرسوم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي وحماية الأراضي الفلاحية والإنتاج وذلك من خلال المادة 2 التي تنص على أنه يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية كما هو محدد أدناه.

وبالرجوع إلى القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث نجد أن المشرع قد حدد القطع الأرضية القابلة للبناء عليها، بما فيها تلك التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلة للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجدة على أراضي فلاحية.¹

2 - دور رخصة التجزئة في حماية مواقع التراث الثقافي:

حددت المادة 02 من القانون 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي،² مفهوم التراث الثقافي للأمة بكون جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص، والمنقولة،.....³

ومن بين ما يهدف عليه القانون 90/29، وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية لتهيئة العمرانية.

وبالرجوع إلى القانون 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي، نجدة ينص على طبيعة الأشغال التي يمكن القيام بها على معلم تاريخي مصنف أو مقترح تصنيفه، أو على عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقته المحمية، ولا تسلم رخصة بناء أو تجزئة

¹ المادتين 20 و23 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المرجع السابق.

² قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 جوان 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44 بتاريخ 17 جوان

1998.

³ المادة 02 من القانون 98-04، يتعلق بحماية التراث الثقافي، سالف الذكر.

للأرض من أجل البناء إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة¹ وذلك بمجرد نشر القرار المتضمن فتح دعوى التصنيف في الجريدة الرسمية

ثانيا: دور رخصة التجزئة في مجال الأمن العام

لقد أولى المشرع أهمية كبيرة لأنشطة الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، لما ليا من دور فعال في حماية البيئة وذلك من خلال دور رخصة التجزئة في مجال الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة.

1 - دور رخصة التجزئة في حماية الأمن العام:

يقصد بالأمن العام المحافظة على السلامة العامة من خلال رجوع ومنع كل الأخطار التي تهدد حياة الناس وسلامة أجسادهم وأموالهم، إذ يجب على السلطات والهيئات الإدارية المختصة بالضبط الإداري اتخاذ الإجراءات والوسائل الوقائية اللازمة.²

إن المشرع الجزائري وحفاظا منه على الأمن العام أشار إلى إمكانية رفض رخصة التجزئة إذا كانت البناية المراد إنجازها من طبيعتها أن تمس من حيث موقعها أو حجمها بالسلامة والأمن العمومي، كما يمكن رفض منح رخصة التجزئة إذا كان البناء أو التهيئة مقدرة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف.³

لذا يتم تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير، وتخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء

¹ المادة 23 من القانون 04-98، يتعلق بحماية التراث الثقافي، سالف الذكر.

² عمار عوابدي، قانون الإداري، الطبعة الثالثة ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص 31، 30.

³ أنظر المادة 02/ 03 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، يحدد كفايات تحضير شهادات التعمير، سالف الذكر.

التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم، وتعرف وتصنف المناطق المعرضة للزلازل حسب درجة الخطورة وتحدد قواعد البناء في هذه المناطق عن طريق التنظيم.¹

2- دور رخصة التجزئة في حماية الصحة العامة:

يراد بالصحة العامة وقاية صحة الإنسان من خطر الأمراض بكافة الأساليب والإجراءات، كالمحافظة على صلاحية مياه الشرب، وحسن التخلص من النفايات الصلبة والسائلة بإعداد المجاري وجمع القمامة والمحافظة على نظافة الأماكن العامة.²

ولا شك أن وظيفة الدولة في مجال الصحة العامة قد توسعت إلى حد كبير بفعل انتشار التلوث وكثرة الاعتماد على المواد الكيماوية في الصناعة وتأثير ذلك على صحة الأفراد.³

بالرجوع إلى القانون 90-29 نجد أن المشرع وضع قيودا على الملكية الخاصة حفاظا على الصحة العامة، ومن أبرزها ما تضمنته المواد (7، 8، 9) من هذا القانون التي تفيد في مجملها أن يخصص لكل بناء معد لمسكن مصدر للمياه الصالحة لمشرب، وجهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات عمى السطح، وكذلك تصميم المنشآت والبنائيات ذات الاستعمال المهني والصناعي بطريقة تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة والضارة بصحة الإنسان خارج محيطه، كما يجب تنظيم استغلال المحاجر ومواقع التفريغ بكيفية تضمن بعد الاستغلال أو نهاية فترة الاستغلال صلاحية استعمال الأراضي وتعيد للموقع مظهره النظيف.

وبالاطلاع على نص المواد من 13 حتى 18، نجد أنها تقتضي في مجملها بالإلزامية تزويد البنائيات ذات الاستعمال السكني أو غيرها من البنائيات عمى اختلاف استعمالها بالماء الصالح للشرب والتطهير وكذا ضمان صرف المياه القذرة.

¹ أنظر المادة 11 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير سالف الذكر.

² ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة الإسلامية، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، مصر، ص 87.

³ مازن ليلوراضي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2005، ص 12.

كما نجد المرسوم 15-19 ينص على ضرورة أن يرفق طلب رخصة التجزئة بتصاميم ترشيديّة، يتم فيها تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة لمشرب والحريق وصرف المياه القذرة،¹ بالإضافة إلى وجوب إرفاق طلب رخصة التجزئة بمذكرة، تتضمن طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراكبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة أو لمعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.

3- دور رخصة التجزئة في حماية السكنية العامة:

يقصد بالسكنية العامة اتخاذ الإجراءات التي توفر للسكان والجمهور الطمأنينة والراحة والهدوء، مثل تنظيم استعمال مكبرات الصوت، خاصة بالليل وتنظيم المظاهرات العمومية.²

وقد منع المشرع الجزائري في القانون 11-10 المتعلق بالبلدية كافة أشكال الضجيج في المناطق السكنية وذلك حفاظا على حقوق وحيات المواطنين الذين من حقهم العيش في بيئة سليمة.³

ويظهر دور رخصة التجزئة في تحقيق السكنية العامة جليا من خلال تضمين ملف طلب رخصة التجزئة وثائق هامة، من بينها وجوب تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي، كما أن المشرع الجزائري قد اشترط عدم انزعاج السكان في حالة تخصيص بعض المواقع المهيئة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات المخصص للاستعمال التجاري أو الحرفي أو إقامة محلات مهنية داخل الأراضي المجزأة، مما يؤكد حرص المشرع الجزائري عند إصدار رخصة

¹ المادة 09 من المرسوم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، سالف الذكر.

² محمد صغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون سنة نشر.

³ المادة 94 من القانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 32، بتاريخ 03

التجزئة على حماية السكنية العامة والهدوء نظرا للوضاء والضجيج الذي يمكن أن تتسبب فيه النشاطات الممارسة في هذه البنايات التجارية والحرفية.¹

الفرع الثالث: دور شهادة التعمير في حماية البيئة

لشهادة التعمير أهمية كبيرة في حماية البيئة، فهي تبين حقوق البناء والارتفاعات التي تقع على العقار، إذ تحمي المناطق والأراضي غير القابلة للبناء عليها بسبب ميزتها الطبيعية أو الثقافية أو السياحية أو بسبب الخطر الذي يهدد هذه الأراضي من فيضانات وزلازل، وعليه سنتطرق أولا (دور شهادة التعمير في حماية الأراضي غير قابلة للبناء) وثانيا (دور شهادة التعمير في حماية الأراضي المهددة بالأخطار).

أولا: دور شهادة التعمير في حماية الأراضي غير قابلة للبناء:

تحمي شهادة التعمير مسبقا مختلف المناطق، وذلك من خلال إيقالها بارتفاع عدم البناء عليها، وهذا من أجل المحافظة عليها وعلى التوازن الايكولوجي والبيئي وعلى طابعها العام.

وبالرجوع إلى القانون 90-29، المعدل والمتمم، نجد أن القطاعات غير القابلة للتعمير،² تشمل المناطق المحمية كالأراضي الفلاحية عالية خصوبة، أراضي الاستغلال المنجمية،.... الخ، ولكن لا يعني ذلك المناطق غير القابلة للبناء مطلقا، وإنما هناك إمكانية لوجود حقوق البناء عليها، بشرط أن تكون محددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، ويترتب على هذا التصنيف للأراضي، وتقييد بعضها بعدم القابلية للبناء، تحديد الأراضي العمرانية الموجودة في كل بلدية وشروط البناء عليها، وهوما يؤدي

¹ المادتان 09 و 21 من المرسوم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، سالف الذكر.

² المادة 23 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير سالف الذكر.

إلى التحكم في العقارات الموجودة بهدف تجنب الاستغلال الفوضوي للأراضي،¹ شهادة التعمير تحمي المناطق ذات المميزات الثقافية والطبيعية.

1- دور شهادة التعمير في حماية التراث الثقافي: تحمي شهادة التعمير البيئة، من

خلال حماية المعالم التاريخية والمواقع الأثرية، التي تعد تراثا ثقافيا، حيث عرفت المادة 17 من القانون 04-98 المعالم التاريخية بأنها: " أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع، يقوم شاهدا على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية ".

والمواقع الأثرية هي عبارة عن مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة، بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها، ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية أو الإثنولوجية أو الانتروبولوجية، وتتكون المواقع الأثرية من المحميات الأثرية، وهي التي لم يسبق أن أجريت عليها عمليات استكشاف وتنقيب، وقد تخزن في باطنها آثار، كما تتشكل من الحظائر الثقافية، وهي مساحات تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها والتي لا تتفصل عن محيطها الطبيعي ،وما ينبغي أن تبينه شهادة التعمير من مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية والارتقاقات المدخلة عليها والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.²

2- دور شهادة التعمير في حماية التراث الطبيعي: أطلق القانون رقم 03-10

المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة تسمية المجالات المحمية على المناطق ذات المميزات الطبيعية، وهي نفس التسمية التي جاء بها القانون الخاص بهذه المناطق أي القانون 02-11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة المذكورة سابقا.

حيث يهدف القانون رقم 02-11 إلى تصنيف المجالات المحمية وتحديد كفاءات تسيرها وحمايتها، فتصنف المجالات المحمية حسب نص المادة 04 من هذا القانون على

¹ آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر بن عكنون، كلية

الحقوق، 2003-2004، ص 106.

أساس واقعها الإيكولوجي وحسب ما ينجم عن دراسة التصنيف والهداف البيئية الموكلة لها والمعايير والشروط المحددة في أحكام هذا القانون.

3- دور شهادة التعمير في حماية الساحل: أكد المشرع بموجب القانون 02-02

المتعلق بحماية الساحل وتنميته على تصنيفه المواقع ذات الطابع الإيكولوجي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي، في وثائق تهيئة الساحل، كمساحات مصنفة خاضعة لارتفاعات منع البناء عليها، وعلى ضرورة الالتزام في تطوير الأنشطة على الساحل وترقيتها بحتمية شغل الفضاء على نحو اقتصادي وبما لا يتسبب في تدهور الوسط البيئي، وتتخذ الدولة التدابير التنظيمية من أجل استغلال المواد الساحلية بصورة مستدامة ، فالمناطق الساحلية تعتبر من القطاعات غير القابلة للتعمير، ومن المناطق الواجب حمايتها، لذا فان عمليات البناء ضمنا تكون مقيدة ومحددة بشكل صارم، حيث نصت المادة 12 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل المذكور أعلاه على أنه يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية الموجودة على الشريط الساحلي.

ثانيا: دور شهادة التعمير في حماية الأراضي المهددة بالأخطار

يبرز دور شهادة التعمير في حماية البيئة، من خلال دورها في حماية الأراضي المهددة بالأخطار التي عدتها المادة 10 من القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، فمن الأخطار ماهو طبيعي، ومنها ما هو ذو أصل تكنولوجي كالأخطار الصناعية والطاقوية أو لأخطار الإشعاعية والنووية، كما أن هناك صنفا ثالثا من هذه الأخطار التي تتمثل في الأخطار المتصلة بصحة الإنسان والحيوان والنبات، بالإضافة إلى الكوارث الطبيعية المترتبة عن التجمعات البشرية الكبرى .

فشهادة التعمير تحمي من الخطر الكبير الذي عرفه القانون 04-20 على أنه كل تهديد محتمل على الإنسان وبيئته، يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية استثنائية، ولو بفعل نشاطات بشرية، وباعتبار الفيضانات خطرا كبيرا، فيجب أن يشمل المخطط العام للوقاية من الفيضانات على الخريطة الوطنية لقابلية الفيضان توضح مجموع المناطق القابلة للتعرض للفيضان، بما في ذلك مجاري الأودية والمساحات الواقعة أسفل السدود المهددة بهذه الصفة

في حالة انهيار السد، بالإضافة إلى الارتفاع المرجعي لكل منطقة مصرح بقابليتها للتعرض للفيضان، حيث تثقل المساحات المعنية بارتفاع عدم إقامة البناء عليها.¹

المطلب الثاني: دور آليات الرقابة البعدية للتهيئة العمرانية في حماية البيئة

نتعرّف من خلال هذا المطلب على دور الحماية في مجال البيئة لكل من شهادة المطابقة، وشهادة التقسيم، ورخصة الهدم.

الفرع الأول: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة

تلعب شهادة المطابقة دورا هاما في حماية البيئة، حيث لا تسلم هذه الشهادة في حالة عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء،² كما أنه بعد انتهاء الآجال القانونية المحددة لإجراء المطابقة، يشرع في الملحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون 90-29، كم تساهم شهادة المطابقة من خلال خلقها لتجانس وانسجام في النسيج العمراني، وعليه سنتطرق أولا (دور شهادة المطابقة في مكافحة التلوث البصري) وثانيا (دور شهادة المطابقة في احترام قواعد التهيئة والتعمير).

أولا: دور شهادة المطابقة في مكافحة التلوث البصري

إذا كان التلوث في صورته العامة تغيير غير مرغوب فيه في أحد العناصر البيئة يؤدي إلى الإخلال بتوازنها فإن التلوث البصري وهو أحد أوجه التلوث هو تغيير غير مرغوب فيه في عناصر البيئة العمرانية من إضافات أو تشوهات أو كتل بنائية غير قانونية، أو فراغات غير مصممة أو أية إضافات تتنافر مع البيئة الطبيعية أو المناخية أو الوظيفة أو القيم الدينية أو الحضارية أو الجمالية أو المعمارية والتي تؤدي إلى النفور أو الأذى فور رؤيتها فقد امتدت يد التلوث عبثا بالطبيعة لتحطم قيمنا وتهدد تراثنا ومدننا مما أدى إلى تداعي القيم الجمالية أو المعمارية وتهديد مدننا التراثية والحضارية .

¹ المادة 24 فقرة 01، 02 من القانون 20-04، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسير الكوارث في إطار التنمية

المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 84.

² المادتان 68 و 69 من المرسوم التنفيذي 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود تعمير و تسليمها، سالف الذكر.

لقد قرر المشرع الجزائري في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير ضوابط تتعلق بالبنائيات، للحفاظ على الشكل الجمالي للمحيط، وتجنب الفوضى المعمارية، أو كما يسميها البعض "بالتلوث البصري" وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 91-175 في المواد من 27 إلى 31، وكذلك ما يخص البنائيات ذات الاستعمال السكني، والتي تطرق لها المشرع في المواد من 32 إلى 45 من نفس المرسوم.

من خلال استقراءنا لهذه المواد، نستشف أن المشرع حاول إيجاد قواعد للحفاظ على ما يسمى برونق المدينة الذي يعد غاية من غايات الضبط الإداري، باعتباره عنصرا جديدا من النظام العام، وهو عبارة عن مجموعة من القواعد والأسس أو القياسات التي يجب احترامها للحفاظ على الطابع الجمالي للبناء وتحقيق تكامل وتجانس لمجموعة من الأحكام والأشكال التي تتناسب فيما بينهما لتوفر لنا مكانا صالحا للمعيشة.

ولضمان احترام هذه القواعد، فإن المشرع فرض رقابة صارمة من خلال السماح للسلطات المختصة بزيارة البنائيات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات الضرورية وطلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء، كما أعطى الحق لمجمعيات المهتمة بحماية المحيط بالتدخل، والتي يمكنها قانونا ممارسة الحقوق المعترف بها للطرف المدني بخصوص الوقائع التي تلحق ضررا مباشرا بالمصالح الجماعية التي تهدف إلى الدفاع عنها، إضافة إلى إجبارية الحصول على شهادة المطابقة عند الانتهاء من أشغال البناء.

ثانيا: دور شهادة المطابقة في احترام قواعد التهيئة والتعمير

إن شهادة المطابقة هي وثيقة تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوعه رخصة البناء وتسلم الشهادة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء ويعتبر الحصول عليها أمرا وجوبيا فعلي المالك عند انتهاء من البناء أن يستخرج شهادة مطابقة الأشغال التي تثبت أنه يمكن استعمال واستغلال العقار المبني الذي أنجز دون أي خطر على من يشغلونه، كما

أنها تثبت أن الأشغال تمت وفقا للمواصفات وأن الأشغال والمنشآت لا تمس بحقوق الغير العامة أو الخاصة كحق الارتفاق وحق المثل.¹

أما إذا قام المالك بإنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية لتهيئة والتعمير، فإن للسلطة الإدارية الحق في رفع دعوى قضائية استعجالية لوقف الأشغال، وكذا توقيع الغرامات، وقد يصل الأمر إلى الحبس في حالة العود، إضافة إلى إمكانية الأمر بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.²

ونظرا لوجود العديد من البنايات المشيدة عشوائيا في وقت سابق على أراضي تحصل عليها أصحابها بطرق غير شرعية أو بنيت بدون رخصة بناء، فقد حاول المشرع تسوية وضعية البعض منها بإصدار القانون 08-15 المتعلق بتسوية البنايات ومطابقتها، والذي استثنى بعض البنايات التي لا تكون قابلة لتحقيق مطابقتها، كتلك التي تضر بالمحيط والمظهر العام للمواقع، والتي تشوه بشكل خطير البيئة، كالحاق الضرر بالمواد الطبيعية كالهواء والماء وباطن الأرض والتي تعتبر في كل الحالات جزءا لا يتجزأ من مسار التنمية المستدامة، إذ نصت المادة 16 من القانون 08-15 على البنايات التي لا تكون قابلة لتحقيق مطابقتها ومنها: - البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها - البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني - البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع - البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

¹ حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير، تخصص

القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، جوان 2010، ص 117

² المواد من 75 إلى 78 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، سالف الذكر.

من خلال استقراءنا لنص هذه المادة، فإنه لا يمكن تحقيق مطابقة تلك البنايات، وذلك من أجل حماية البيئة عن طريق حماية المناطق المحمية، مناطق التوسع السياحي، المناطق الأثرية والمعالم التاريخية... ، وذلك بعدم البناء فيها، وإلا ستكون موضوع هدم طبقا لما جاء في نص المادة 17 من نفس القانون.

الفرع الثاني: دور شهادة التقسيم في حماية البيئة

ليس لرخصة التقسيم دور كبير في حماية البيئة، مقارنة مع باقي الرخص والشهادات، وذلك لأن العقار المعني بشهادة التقسيم يكون قد خضع سابقا لكل الشروط البيئية، ويبقى فقط إخضاعه لاتفاقات قانونية مكملة.

وعليه سنتطرق أولا (دور شهادة التقسيم في حماية العقار الفلاحي) وثانيا (دور شهادة التقسيم في حماية العقار السياحي).

أولا: دور شهادة التقسيم في حماية العقار الفلاحي

لم ينص المشرع على شهادة التقسيم في المناطق الفلاحية، بل تحدث عن رخصتي البناء ولتجزئة، لكن من قراءتنا لبعض المواد الواردة في القوانين المختلفة، يمكن أن نستشف بعض الإشارات إلى شهادة التقسيم.

ففي قانون التوجيه العقاري 90-25 نجد ان المشرع منع إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا و/أو خصبة، إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء، وكذلك الأمر بالنسبة لبنايات ذات الاستعمال السكني، حيث لا تسلم الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين في نطاق الاحتياجات الذاتية،¹ كما نصت المادتان 36 و37 من نفس القانون على وجوب الحصول على رخصة في حالة تحويل هذه الأراضي إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير.

¹ المادتان 34 و35 من القانون 90-29، المتعلقة بالتهيئة و التعمير، سالف الذكر.

أما في المرسوم التنفيذي 97-490 المتعلق بكيفية تجزئة الأراضي الفلاحية، فقد جاء في المادة 5 منه: " كل تحويل ملكية عقارية ينصب على الأراضي الفلاحية لا يمكن أن يتم في الحالتين الآتيتين:

- إذا انصب على الملكيات الفلاحية الخاضعة لقانون الخاص، أو المستثمرات الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية والتي مساحتها تقل عن مساحة المستثمرة الفلاحية المحددة في المادة 2 أعلاه.

- إذا أفضى إلى إنشاء ملكيات تابعة للقانون الخاص أو مستثمرات فلاحية تابعة للأمولاك الوطنية، تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المحددة في المادة 2 أعلاه.

يلاحظ من خلال نص هذه المادة أن المشرع منع بصريح العبارة) كل تحويل ملكية عقارية (على الأراضي الفلاحية في الحالتين المذكورتين أعلاه، ولم يحدد المقصود من عبارة تحويل مما يمكن أن يفسر على أنه كل مساس بالأراضي الفلاحية سواء كان تجزئة أو تقسيما أو غيرها.

ثانيا: دور شهادة التقسيم في حماية العقار السياحي

يتمثل العقار السياحي في المساحات والمواقع المحمية والمناطق السياحية، وقد تكلم المشرع الجزائري عن كيفية تسليم رخصة البناء في هذا العقار، ولم يتحدث عن شهادة التقسيم، وإذا دققنا أكثر في القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، فإننا نلاحظ ورود عبارة أي تغيير أو إضافة أو تصليح على المعالم التاريخية أو العقارات الموجودة في المنطقة المحمية يخضع إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، مع العلم أن شهادة التقسيم ينتج عنها تغيير في العقار المبنى.

كما نجد عبارة يحظر تقطيع المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف وتقسيمها أو تجزئتها إلا بترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية.¹

يفهم من ذلك أن المعالم التاريخية أو العقارات الموجودة في منطقة محمية، لا يتم قسمتها إلا بترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة، بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية، والشيء الملاحظ أن نص المادة ذكر تقسيم أو تجزئة، فهنا المشرع لم يقصد التجزئة لأنها تنصب على العقارات غير المبنية، بل شهادة تقسيم باعتبار أنها تمنح في حالة العقار المبنى.

الفرع الثالث: دور رخصة الهدم في حماية البيئة

رخصة الهدم من الرخص الهامة في مجال حماية البيئة والوقاية من الأخطار التي تنتج عن عملية هدم البنايات، بحيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم كلية أو جزئية دون الحصول على رخصة هدم، خاصة عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، وأيضا لضمان انجاز عملية الهدم في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة، وما يزيد من أهمية هذه الرخصة كوسيلة قانونية وأداة للرقابة السابقة على أعمال الهدم مساهمة الأشخاص العمومية والهيئات والمصالح المهتمة بالبيئة من خلال إبداء رأيها الاستشاري أثناء عملية التحقيق العمومي في عملية الأعداد والدراسة وهو ما يجعل من رخصة الهدم الوسيلة القانونية، التي يمكن من خلالها أن تساهم هذه الهيئات والمصالح والمجتمع المدني بصفة خاصة وبطريقة وقائية في المحافظة على البيئة.²

فهذه الرخصة لها دور كبير في المحافظة على الجانب الجمالي والعمراني، خاصة وإن لها أثر بالغ يصعب تداركه لما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية والمصنفة ضمن

¹ المادتان 21 و24 من القانون 04-98، المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق ل 15 يونيو سنة 1998، يتعلق بحماية

التراث الثقافي.

² شكوك موتينه الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مرجع سابق ص 96.

المناطق الأثرية والطبيعية واحتمال إلحاق أضرار بأماكن الغير، وبالتالي فالغرض منها هو حماية هذه المناطق وبالتالي حماية البيئة، وعليه سنتطرق أولا (دور رخصة الهدم في حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف) وثانيا (دور رخصة الهدم في حماية البناءات المجاورة).

أولاً: دور رخصة الهدم في حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف

يبرز لنا دور رخصة الهدم في حماية البنايات الواقعة في مناطق مصنفة أو في طريق التصنيف من خلال توضيح المناطق التي تخضع لكل هدم كلي أو جزئي للبناء المشار إليها في المادة 46 من القانون 90-29، المعدل والمتمم.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 15-19، نجد أنه نص على إمكانية القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية، دون الحصول المسبق على رخصة الهدم،¹ وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04، المتعلق بحماية التراث الثقافي، فلا يرخص بأي هدم أو بناء من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطراً إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقاً للقوانين والتنظيمات السارية المفعول.²

ثانياً: دور رخصة الهدم في حماية البناءات المجاورة

يبرز لنا دور رخصة الهدم من خلال حماية البنايات المجاورة، إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه الأخيرة، فعلى طالب رخصة الهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المتخصصة، أن تقدم تصميماً للموقع ومخططاً للكتلة من البناية الآيلة للهدم، وعندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (03) أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها

¹ المادة 70 من المرسوم رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، سالف الذكر.

² المادة 69 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، سالف الذكر.

في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية، والعتاد المستعمل، والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.¹

كما أن حماية الأمن العام تتطلب إقامة سياج في هذه المناطق، والحصول على رخصة بالأشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويمكن أن يكون للسياج مواصفات خاصة تتعمق بطبيعته وارتفاعه ومظهره الخارجي صادرة عن السلطة المؤهلة.²

تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية.³

المبحث الثاني: التطبيق العملي للرخص العمرانية في حماية البيئة

- بلدية تيارت نموذجا -

لقد تم تقسيم المبحث إلى مطلبين، سنتناول المطلب الأول بالبحث في الطبيعة القانونية للهيئة المكلفة بالتراخيص العمرانية " بلدية تيارت"، ويتم من خلاله تبيان الأساس القانوني لمنح صلاحيات إدارة هذه التراخيص للهيئة المذكورة، ثم تبيان المهام المنوطة بالمصلحة التقنية البلدية باعتبارها المكلفة بمجال التعمير على مستوى البلدية، في حين يتناول المطلب الثاني ببيان التطبيقات العملية لعقود التعمير على مستوى بلدية تيارت.

المطلب الأول: الهيئة المكلفة بالتراخيص العمرانية وبيان مهامها

الفرع الأول: الهيئة المكلفة بالتراخيص العمرانية " بلدية تيارت - المصلحة التقنية -

سنتطرق في هذا الفرع أولا (تبيان الطبيعة القانونية للهيئة المكلفة بالتراخيص) ثم ثانيا (الأساس القانوني لهذه الهيئة وصلاحياتها في مجال التراخيص).

¹ المادة 72 المتعلق بالتهيئة و التعمير، سالف الذكر..

² المادة 71 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، سالف الذكر.

³ المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، سالف الذكر.

أولاً: الطبيعة القانونية للهيئة المكلفة بتراخيص العمران

لقد عرف المشرع الجزائري البلدية في القانون رقم 11/10 المؤرخ في 22 جوان 2011، في مادة الأولى بأنها "الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة وتحدث بموجب قانون".

ولها دور فعال وأساسي في مجال العمران، ويبرز ذلك من خلال إعدادها للمخططات العمرانية ومخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي والذي بموجبه تسلم الرخص والشهادات العمرانية حيث كلف مشرع مصلحة التعمير أو "المصلحة التقنية" على مستوى البلدية بمهمة إجراءات التحضير والتسليم لهذه الرخص العمرانية تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي خول له لقانون صلاحيات عديدة ومختلفة متمثلة في إصدار مختلف عقود التعمير، في إطار تنفيذ سياسية العمرانية ناهيك عن دورها الأساسي والهام في ميدان التعمير والبناء كونها تتوفر على المورد البشري ذو طابع تقني ومعماري مهندسين وتقنيين وهذا ما يعكسه الجدول الموالي،¹ الموضح للموارد البشرية على مستوى مصلحة التعمير ببلدية تيارت:

مصلحة التعمير والتهيئة الحضرية:

المناصب العليا	رئيس مصلحة	رؤساء المكاتب	رؤساء الفروع	التأطير	أعوان التحكم	أعوان التنفيذ	المتعاقدون
04	01	03	/	/	/	17	/
المجموع			25				

¹ الهيكل التنظيمي لبلدية تيارت، ومصدر الجدول هو مسجل على مستوى مصلحة التعمير ببلدية تيارت.

ثانيا: الأساس القانوني لتكليف البلدية بمهمة التراخيص العمرانية

لقد سنّ مشرع الجزائري في إطار سياسة العمرانية مجموعة من قوانين وتنظيمات ومراسيم في مجال التهيئة والتعمير، بهدف تمكينها من المشاركة الفعالة في تطبيق استراتيجيات التهيئة والعمرانية على غرار:

1- وفق القانون 90-29: نصت المادة 73 على " سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في معاينة أشغال البناء حتى في طور الإنجاز " يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة...¹، من خلال فحوى هذه المادة فإن هذه الزيارات ذات طابع اختياري في حين تم تعديل ذلك ضمن المادة 06 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 90/29 بجعلها وجوبية " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي... " و بهذا يقع على عاتق البلدية كهيئة إدارية سلطة المراقبة وفرض احترام قواعد العمران.

2- وفق القانون البلدية رقم 11-10: الذي جاء في فحواه أن يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يتعلق بحماية البيئة في مجال التهيئة والتعمير بصلاحيات واسعة، حيث نص هذا الأخير ضمن مواده أنه يتوجب موافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي على إنشاء أي مشروع يحتمل الإضرار بالبيئة والصحة العمومية على الإقليم البلدي.

3- وفق المرسوم التنفيذي رقم 15-19² نصت مجمل مواد المرسوم التنفيذي على تكليف البلدية ومنحها سلطة تحضير وإصدار وتسليم الرخص والشهادات العمرانية من خلال تعيينها كهيئة مخولة باستقبال كل طلبات هذه الرخص باستثناء تلك التي تعود لسلطة الوالي مع توسيع هذه السلطة إلى مراقبة ومتابعة عمليات البناء حتى الانجاز الكلي، كما يبرز جليا ضمن المادة 58 التي نصت على استحداث الشباك الوحيد على مستوى البلدية برئاسة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله بغية تحسين الخدمة العمومية ومعالجة

¹ المادة 73 من القانون 90-29 المتعلق بالهيئة و التعمير، مرجع سابق.

² مواد المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436هـ، الموافق 25 يناير سنة 2015، المعدل والمتمم

الطلبات المقدمة لاستصدار الوثائق العمرانية في أقصر مدة وبأقل التكاليف وحث المواطن على الالتزام بمقتضيات النصوص القانونية المنظمة للعمران.

الفرع الثاني: مهام الهيئة المكلفة بتحضير التراخيص العمرانية وتسليمها

أولاً: المهام المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 15-19

إن أهم ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها هو " إنشاء الشباك الوحيد " الذي يختص بتحضير هذه العقود وتسليمها لطلابها حيث طبقا لنص المادة 58 فقرة 02 من ذات المرسوم " تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية " وهذا ما يبين دورها المستحدث في تحضير الرخص العمرانية وقد كلفت بمايلي:

- استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها على مستواها.
- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها.
- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى.
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها، إلى صاحب الطلب.
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد.
- إرسال الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد.

ومن هذه المهام المذكورة يظهر دور هام الذي تقوم به المصلحة التقنية للبلدية لاسيما اجراءات تبليغ قرارات وتحفظات الشباك الوحيد البلدي وشباك الوحيد الولائي وهذا ما جاءت به نص المادة 59 فقرة 05 من نفس المرسوم.

وإن لهذا الشباك أهمية بالغة، في تنفيذ سياسية الدولة من خلال تبسيط الإجراءات الإدارية والحفاظ على النسق العمراني ومكافحة البناء الفوضوي المشوهة لرونق الجمالي والنظام العام البيئي، لاسيما في ظل تقييد اختصاصاته في تحضير العقود التعمير دون الأخرى، حيث أن المشرع الجزائري وضح فهذا الشأن الرخص التي من اختصاص الشباك الوحيد والشهادات التي أو كل دراستها لمصلحة التعمير على مستوى البلدية التي لها علاقة مباشرة في تعاملاتها مع مختلف المصالح الإدارية الأخرى فيما يتعلق برد على صاحب الطلب.

ثانيا: علاقة البلدية - المصلحة التقنية - مع الهيئات الأخرى في مجال حماية

البيئة

من أهم المظاهر البيئية التي تجسد إدماج البعد البيئي أقر المشرع الجزائري وجوب استشارة بعض الأشخاص العموميين والمصالح المختصة في مجالات معينة وحتى الجمعيات المعنية بالمشروع إذا اقتضى الأمر ذلك وهوما نصت عليه المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19، حيث ينبغي أن يقوم مكتب التعمير بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل أقصاه 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب المصالح العمومية الواجب استشارتها، والتي تتمثل أساسا في مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، كما يمكن استشارة المصالح المختصة بآثار التاريخية والثقافة والسياحة، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق ومواقع مصنفة أو داخل مناطق التوسع بهدف الحفاظ على الطابع السياحي لهذه الفضاءات ، بالإضافة إلى إلزامية استشارة مصالح الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية ، ومصالح الفلاحة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، قبل الترخيص للبنايات والمنشآت اللازمة للزري والاستغلال الفلاحي.

وفي أرض الواقع نجد غير ذلك للأسباب نقص التنسيق الفعلي الكامل بين المصلحة التقنية للبلدية ومختلف الهيئات الواجب استشارتها إلى عدة نقاط نذكر منها:

- عدم تحويل المباشر للملفات المودعة للجهات المعنية لإبداء رأي واللجوء إلى تجميع عدة ملفات لعرضها مرة واحدة على الشباك الموحد للبلدية.
- عدم استدعاء بعض الأعضاء الإضافيين حسب ما تتطلبه طبيعة كل ملف لإفادة وتنوير الشباك الموحد في اتخاذ قراراته.
- قبول ملفات ناقصة ثم التأخر في استكمالها من طرف المواطنين.
- عدم الالتزام بتطبيق محتوى التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة رقم 18 المؤرخة في 2020/12/30 المتعلقة بالقضاء على البيروقراطية والتدابير المخففة في معالجة ملفات طلبات عقود التعمير.
- نقص التحكم في التفاصيل الشكلية.
- عدم تسديد المواطنين لأوامر الدفع المستحقة ما حال دون تسليم وثائق التعمير المقبولة في الشباك الموحد.
- عدم التقيد بأحكام المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 لاسيما فيما يتعلق بإرسال الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد حيث لا يتم أحيانا إرفاق نسخ من الملفات المودعة للتمكن من دراستها وإبداء الرأي والرد في الآجال القانونية.

ميدانيا نجد المشكل في عدم تقيد بالآجال المحددة في النصوص القانونية والتنظيمية وليس بعدد الملفات المودعة خاصة فيما يتعلق برخص البناء ومن خلال فحص وتدقيق عينات من الملفات أن احترام هذه الآجال القانونية من خلال عرض الطلبات على الشباك الوحيد وتسليمها لفائدة المواطن متفاوت.

ثالثا: استحداث برنامج رقمنة عقود التعمير ببلدية تيارت

على الرغم من إنشاء نظام الشباك الوحيد الذي تم وضعه طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 20/..... حيث سمح بإضفاء الفعالية في معالجة الملفات بأكبر سرعة لمقدمي طلبات إلا أنه تم تسجيل وتلقي عديد العرائض من المواطنين تتعلق بعدم احترام الآجال القانونية لتحضير عقود التعمير وتسليمها من قبل بعض البلديات والولايات ولاسيما فيما يخص رخصة البناء باعتبارها أهم آلية قانونية، وعليه جاءت تعليمة الوزارة الأولى رقم 27 بتاريخ 13 جانفي 2021 المتعلقة بآجال تحضير عقود التعمير وتسليمها¹ بهدف الحد من البيروقراطية الإدارية وتخفيف الإجراءات المرتبطة بتحضير عقود التعمير.

في ذات السياق نصت التعليمية المذكورة على إنشاء نظام معلومات تحت سلطة الولاية على مستوى كل بلدية وتحت مسؤولية الوالي بما يسمح في المرحلة الأولى لمقدمي الطلبات بمتابعة مدى التقدم في معالجة طلباتهم لعقود التعمير المودعة، وكذا إمكانية تقديم الطعون، عبر العنوان الإلكتروني المخصص لهذا الغرض، وكذا القيام في مرحلة ثانية، برقمنة إجراءات تحضير الملفات.

¹ تعليمة الوزارة الأولى رقم: 27 بتاريخ 13 جانفي 2021 المتعلقة بآجال تحضير عقود التعمير وتسليمه.

كل هذا يندرج ضمن المسعى إلزامي إلى تعزيز الإدارة الرقمية أو الالكترونية، وتطوير عمليات الرقابة البعدية، والوقاية من الفساد ومكافحة السلوكيات غير السليمة، والتي تعد من بين العناصر الرئيسية وذات الأولوية لدى السلطات العمومية.

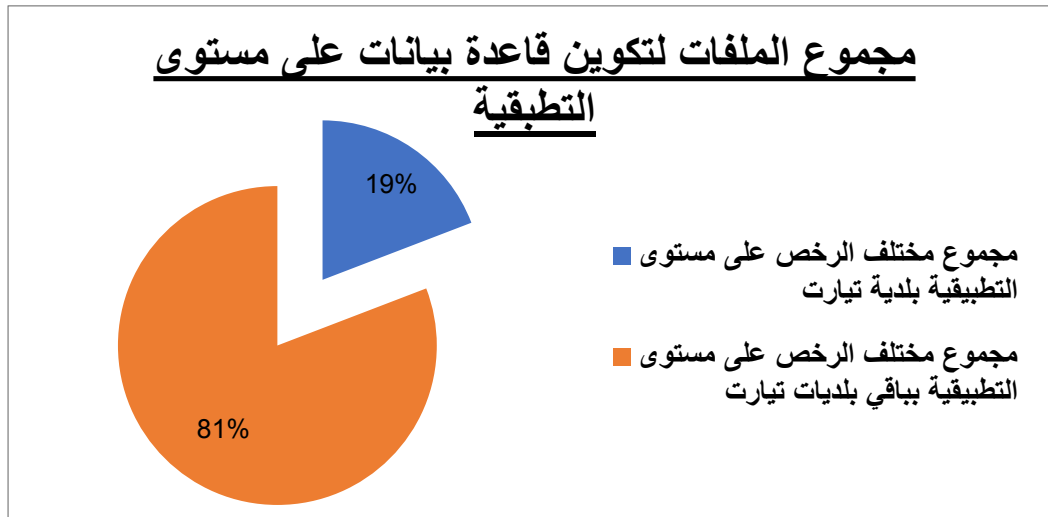
كما تعمل حاليا وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية على إطلاق منصة وأرضية رقمية لإيداع الملفات الإدارية عن بعد موجهة لفائدة المواطن دون عناء التنقل للمصالح الإدارية والتي من بينها إرسال طلبات الرخص والشهادات العمرانية عن طريق الانترنت والرد على طالبيها فور معالجتها، وذلك لتكوين قاعدة بيانات.

وقد مكنت التطبيقات الرقمية الخاصة بالتعمير مما يلي:

- متابعة مدى تقدم معالجة طلبات عقود التعمير
 - تقديم طعون عبر العنوان الإلكتروني المخصص لهذا الغرض
 - كمقارنة بسيطة فيما يخص تقدم عملية حجز الملفات لتكوين قاعدة بيانات
- نجد: ¹
- مجموع ملفات مختلف الرخص المحجوزة على مستوى التطبيقية بالولاية ككل: 31213 ملف.
 - مجموع ملفات مختلف الرخص التي تم حجزها على مستوى التطبيقية ببلدية تيارت: 5984 ملف.
 - مجموع الملفات مختلف الرخص التي تم حجزها على مستوى التطبيقية بباقي البلديات: 225229 ملف.

هذه المعطيات الرقمية نترجمها من خلال الدائرة النسبية على النحو التالي:

¹ مصدر معلومات سجلات مصلحة التعمير بلدية تيارت.



تمثيل بياني رقم (01) يوضح نسبة الحجز مختلف الرخص لبلدية تيارت مقارنة بباقي البلديات تيارت على مستوى التطبيقية

(مصدر بيانات مصلحة التعمير والبناء والتهيئة الحضرية)

يوضح الشكل رقم (01) أن نسبة الحجز على مستوى التطبيقات الرقمية لمختلف الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير في بلدية تيارت، كانت سريعة، حيث وصلت نسبة حجز الملفات 19 % مقارنة بنسبة 81 % في مجمل كل بلديات ولاية تيارت، وفي هذا دلالة على نجاح التطبيقات الرقمية في تقريب الإدارة من المواطن، وهي الفكرة التي تعبر بوضوح عن وجود إرادة حقيقية لعصرنة الإدارة المحلية.

المطلب الثاني: التطبيقات العملية لعقود التعمير على مستوى بلدية تيارت

في فترة ما بين 2020—2023

سنفصل ضمن هذا المطلب الواقع العملي من خلال المعطيات والإحصائيات الرقمية حول استصدار عقود التعمير في إطار عمل الشباك الوحيد لبلدية تيارت مع القيام بتحليلها وفقا للإطار القانوني للتشريع الجزائري، ومدى تجسيد أحكامه ميدانيا خاصة ما تعلق بمراعاة الجوانب البيئية، حيث قسمنا المبحث إلى مطلب أول خصصناه لتطبيقات عقود التعمير التي

تندرج ضمن آليات الرقابة السابقة، ومطلب ثاني لتطبيقات عقود التعمير التي تندرج ضمن آليات الرقابة اللاحقة.

الفرع الأول: نظام الرقابة السابقة للتهيئة العمرانية ببلدية تيارت

من خلال هذا المطلب يظهر دور البلدية كهيئة إدارية تجسد نظام الرقابة السابقة واللاحقة للملفات الخاصة بالتعمير في منحها لمختلف الشهادات والرخص المتعلقة بهذا المجال، وفي هذا نشير إلى أن الحصيلة العامة للرخص العمرانية، حسب البيانات المسجلة في مصلحة التعمير على مستوى بلدية تيارت قد بلغت على مستوى ولاية تيارت ككل (42 بلدية) منذ سنة 2020.

* العدد الإجمالي للملفات المودعة على مستوى الولاية: 6287 ملف.

* العدد الإجمالي للملفات المودعة على مستوى بلدية تيارت: 3523 ملف.

* عدد عقود التعمير المقبولة والمنجزة على مستوى بلدية تيارت: 3065 ملف.

أولاً- تطبيقات رخصة البناء

فيما يخص تطبيقات رخص البناء فهي تعرف نوعاً من الإجراءات المحكمة لاستصدارها، وسبب ذلك هو الأثر المحقق من وراء منحها، وهنا تظهر باعتبارها أهم آلية من آليات الرقابة السابقة أو القبلية وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 19/15.

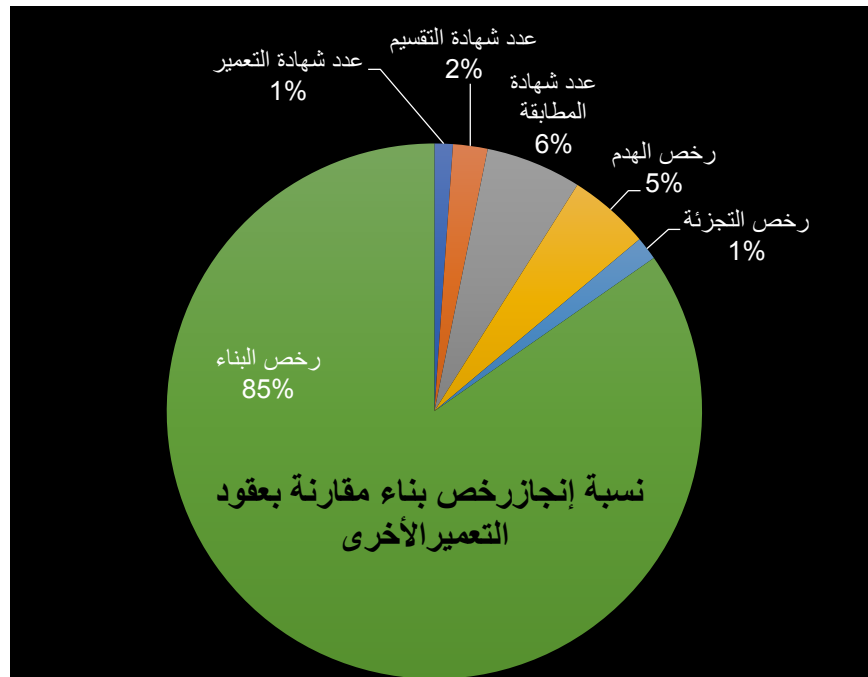
وحسب سجل القرارات المتضمن منح وتسليم الرخص العمرانية لبلدية تيارت، فقد بلغ العدد الإجمالي لكافة الملفات والطلبات المودعة على مستوى بلدية تيارت 3523 طلب رخص التعمير لنجد ما يعادل 2596 منها تمثل رخصة بناء مقبولة ومنجزة مثلاً يبينه الجدول الموالي.¹

¹ سجل القرارات المتضمن منح وتسليم الرخص العمرانية لبلدية تيارت.

الفصل الثاني: دور الرخص العمرانية في حماية البيئة في التشريع الجزائري

عدد الملفات المودعة	عدد رخص البناء المنجزة	عدد رخص الهدم المنجزة	عدد رخص التجزئة المنجزة	عدد شهادات التقسيم المنجزة	عدد شهادات التعمير المنجزة	عدد شهادات المطابقة المنجزة	مجموع الرخص والشهادات المنجزة
3523	2596	151	43	64	34	177	3065

وهي الأرقام التي تترجمها الدائرة النسبية على النحو التالي (شكل يوضح نسبة إنجاز رخص البناء مقارنة بعقود التعمير الأخرى):¹



تمثيل بياني رقم (02) يوضح نسبة إنجاز رخص البناء مقارنة بعقود التعمير الأخرى

(مصدر بيانات مصلحة التعمير والبناء والتهيئة الحضرية)

يتّضح من خلال استقراءنا للشكل البياني رقم (02) المتعلق بالعدد الإجمالي لعقود التعمير المنجزة على مستوى بلدية تيارت، أنّ رخص البناء المنجزة هي الأعلى نسبة مقارنة بباقي الرخص والشهادات المنجزة، منذ صدور المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

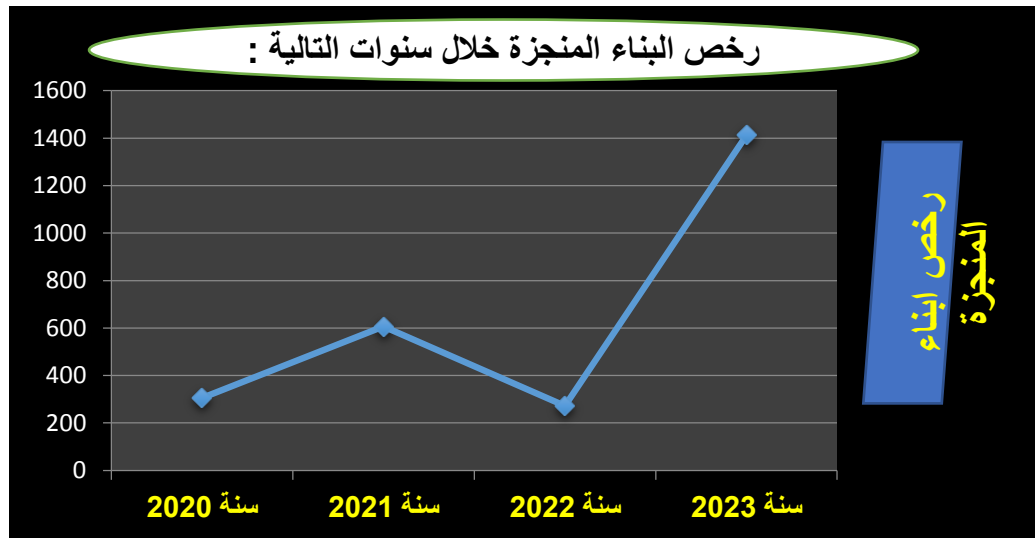
¹ سجل القرارات المتضمن منح وتسليم الرخص العمرانية لبلدية تيارت.

الفصل الثاني: دور الرخص العمرانية في حماية البيئة في التشريع الجزائري

وبوضح الجدول الموالي عدد رخص البناء التي أنجزت وتم تسليمها لفائدة لأصحابها منذ سنة 2020 إلى غاية 2023 كما هو موضح في الجدول التالي:¹

السنوات	2020	2021	2022	2023	2024
عدد رخص البناء المنجزة	306	606	272	1412	124
مجموع رخص البناء المنجزة	2596				

من خلال الجدول السابق ننجز التمثيل البياني الموضح في هذا الشكل:



تمثيل بياني رقم (03) يوضح عدد رخص البناء المنجزة خلال سنوات من 2020-2023

(مصدر بيانات مصلحة التعمير والبناء والتهيئة الحضرية)

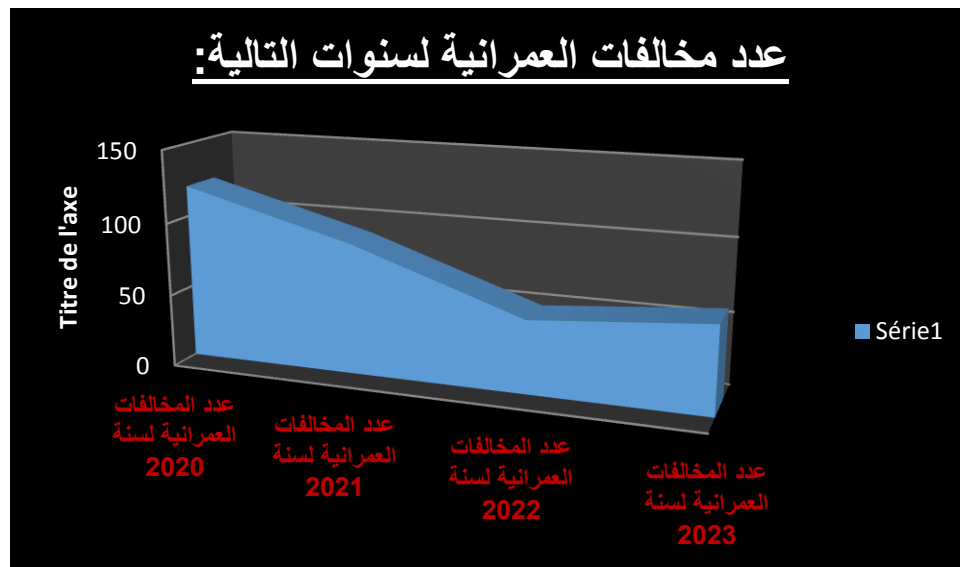
من خلال تحليلنا للتمثيل البياني الموضح في المنحنى الذي يعبر عن نسبة عدد رخص البناء المنجزة مقارنة بسنوات إيداع المواطنين لملفاتهم، نلاحظ أن هناك ارتفاعا في عدد رخص البناء المنجزة خلال سنة 2023 إلى 1412 رخصة بناء ممنوحة للمواطنين مقارنة بسنة 2020، ويعبر هذا الارتفاع عن نمو ووعي المواطن بضرورة الحصول على رخصة للبناء من أجل تلبية حاجاته في البناء وكحماية له بدلا من التوجه إلى البناء

¹ سجل القرارات المتضمن منح وتسليم الرخص العمرانية لبلدية تيارت

الفوضوي الذي يلحق أضرار بالبيئة ويضر بالمواطن نفسه بهدم بنائه المخالف للقوانين من جهة، ووعي المواطن بهذه المسألة من شأنه تمكين الدولة من التحكم في تنظيم العملية العمرانية، وبالتالي تحقيق النظام العام البيئي من خلال فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير، وهذا هو الهدف الأساسي الذي تصبو إليه رخصة البناء، مع الإشارة أخيرا إلى أنّ الإحصائيات الرقمية المذكورة تتعلق فقط بالثلاثي الأول من السنة الجارية.

في المقابل فإننا نسجل بالرغم من ارتفاع عدد طلبات رخص البناء المودعة وكذا الرخص المنجزة والمسلمة لأصحابها من طرف بلدية تيارت، عزوفا وإحجاما عند فئة من المواطنين، ونرجح أن سبب ذلك هو كم الملفات المرفقة بطلب الرخصة التي ترهق كاهل طالبها، نظرا لتعددتها وتنوعها بالإضافة إلى ما تتطلبه من جهد ومدة زمنية وكذلك مبالغ مالية لتحضيرها، وهذا العزوف يعكسه فعل "البناء دون رخصة" في السنوات الثلاث الأخيرة، ويبينه بوضوح الجدول الموالي:¹

السنوات	2020	2021	2022	2023
عدد مخالفات العمرانية	121	90	50	60

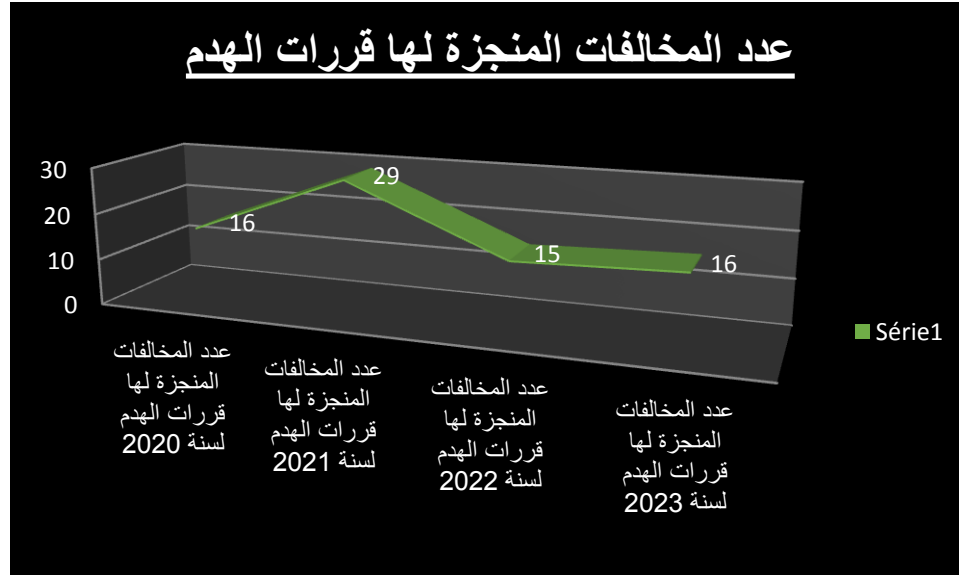


تمثيل بياني رقم (04) يوضح عدد مخالفات العمرانية خلال سنوات من 2020 - 2023

¹ سجل القرارات المتضمن منح وتسليم الرخص العمرانية لبلدية تيارت.

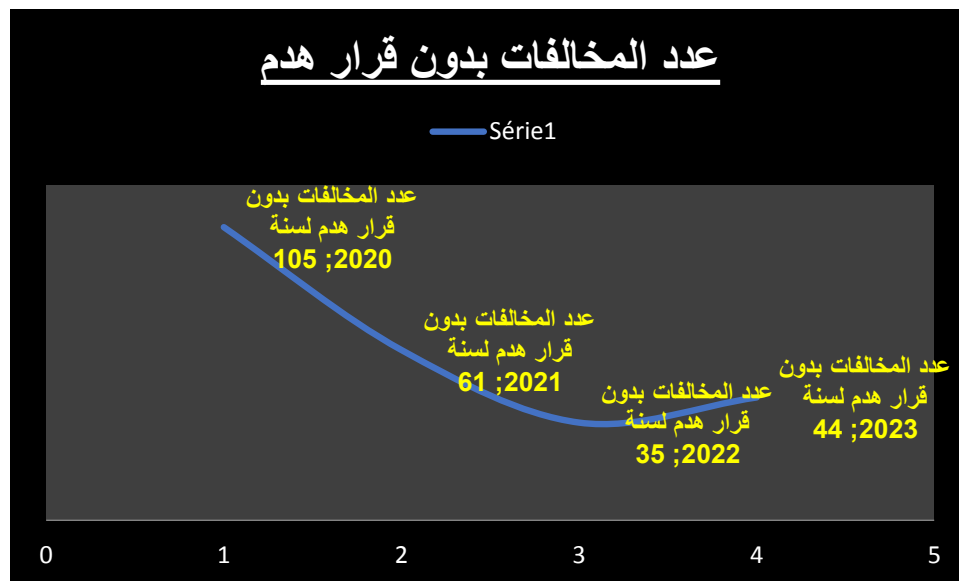
الفصل الثاني: دور الرخص العمرانية في حماية البيئة في التشريع الجزائري

2023	2022	2021	2020	السنوات
16	15	29	16	عدد مخالفات المنجزة لها قرارات الهدم



تمثيل بياني رقم (05) يوضح عدد مخالفات المنجزة لها قرارات هدم خلال سنوات من 2020 - 2023

2023	2022	2021	2020	السنوات
44	35	61	105	عدد المخالفات بدون قرار هدم



تمثيل بياني رقم (06) يوضح عدد مخالفات بدون قرار هدم خلال سنوات من 2020 - 2023

نشير أخيرا إلى أن تحرير محاضر المخالفات العمرانية يبقى غالبا بدون إصدار قرارات الهدم وحتى في حالات إصدارها تبقى دون تنفيذ خاصة عند احتسابها ضد مجهولين.

وهذا النوع من التّعدّيات رغم اشتراط المشرّع لرخصة البناء يتطلّب التكافل والتّسيق بين جميع الهيئات بدءا من البلدية إلى بقية المتدخلين من: مصالح الغابات، شرطة العمران، والمصالح الأمنية، وهوما يندرج ضمن الدور المنوط بهم في مجال حماية البيئة بمختلف عناصرها.

ثانيا: تطبيقات رخصة التجزئة

فيما يخص تطبيقات رخص التجزئة باعتبارها من آليات الرقابة القانونية القبلية فإنّها كما بيّنا في الجانب النظري لا تقل أهمية عن الدور المنوط برخصة البناء، نظرا للطابع الخاص الذي تكتسيه عملية التجزئة كخطوة أولى قبل مباشرة عملية البناء والتصرف في العقار بهدف تهيئته واستعماله في مختلف أغراض البناء.

وهي الرّخصة التي تم تنظيمها بشكل يسمح بتحقيق الموازنة بين حقوق الأفراد والمصالح العام، خاصة ما تعلق بتحقيق النظام العام البيئي.

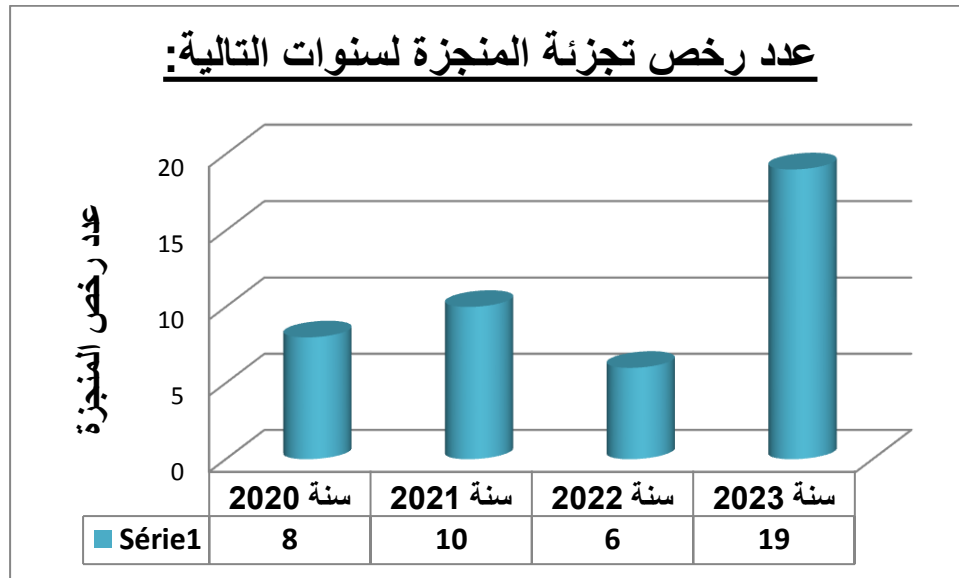
ومن ذلك يتضح الدور الذي تلعبه هذه الأخيرة في حماية الوسط البيئي من التوسع العمراني للحفاظ على النسق والطابع الجمالي من جهة، ومنع مختلف التجاوزات التي تمس الأراضي الغير قابلة للاستغلال، أي الغير قابلة للتعمير بحيث يمكن رفض منح رخصة التجزئة لأسباب تمس بالوضع البيئي كحماية الأراضي الفلاحية والمواقع التراثية الثقافية.

وفي هذا السياق نشير إلى أنّه قد تم رفض بض طلبات رخص التجزئة لكونها في أرضية معرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية كالفيضانات.

وفيما يلي نبرز إحصائيات عدد رخص التجزئة المنجزة لطالبيها منذ سنوات 2020 إلى 2023 في بلدية تيارت من خلال الجدول الموالي:¹

السنوات	2020	2021	2022	2023
عدد رخص التجزئة المنجزة	08	10	06	19
مجموع رخص التجزئة المنجزة	43			

وبترجم التمثيل البياني الموضح أدناه الأرقام الواردة في الجدول:²



تمثيل بياني رقم (07) يوضح عدد رخص التجزئة المنجزة خلال سنوات من 2020 - 2023

(مصدر البيانات مصلحة التعمير والبناء والتهيئة الحضرية)

معلوم أنه يترتب عن تسليم رخصة التجزئة مجموعة من الالتزامات البيئية المنصوص عليها في المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15 اتجاه المستفيد، حيث يحدد قرار رخصة التجزئة التوجهات التي يتكفل به صاحب الطلب، منها وجوب إنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، بإحداث شبكات الخدمة المتعلقة بالطرق، الماء،

¹ سجل القرارات المتضمن منح وتسليم الرخص العمرانية لبلدية تيارت.

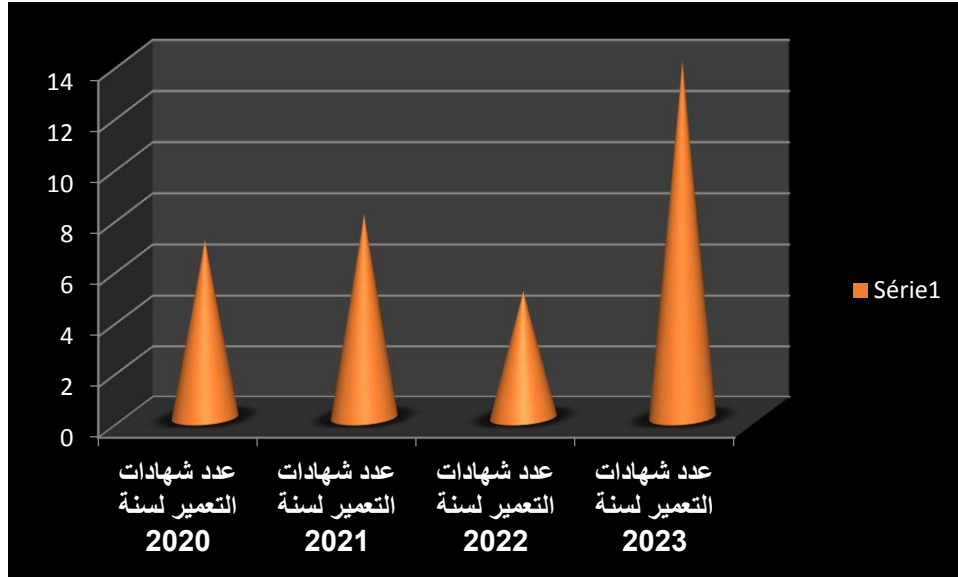
² سجل القرارات المتضمن منح وتسليم الرخص العمرانية لبلدية تيارت.

التطهير، الإنارة العمومية، الطاقة، والهاتف، من خلال انجاز مساحات توقف للسيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه، كما يضبط قرار الرخصة ارتفاعات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة.

ثالثا: تطبيقات شهادة التعمير

وفقا للمعطيات والإحصائيات الموضحة لعدد شهادات التعمير المنجزة لطالبيها منذ سنوات 2020 إلى 2023 كما هو مبين في الجدول الموالي:¹

السنوات	2020	2021	2022	2023
عدد شهادات المنجزة	07	08	05	14
مجموع شهادات المنجزة	34			



تمثيل بياني رقم (08) يوضح شهادات التعمير خلال سنوات 2020-2023

(مصدر بيانات مصلحة التعمير والبناء والتهيئة الحضرية)

¹ سجل القرارات المتضمن منح وتسليم الرخص العمرانية لبلدية تيارت

ووفقا لتحليلنا البياني رقم (05) الذي يعكس الجدول أعلاه، ويوضح عدد شهادات التعمير المنجزة خلال سنوات من 2020 - 2023، فإنه يتبين لنا أن سنتي 2021 و 2023 قد عرفت إنجاز ومنح عدد معتبر من شهادات التعمير مقارنة بالسنوات الأخرى، وفي هذا دلالة على تفعيل دور الرقابة الإدارية التي تتم من خلال البلدية ولا شك فيما لشهادة التعمير من دور كبير في حماية البيئة، إذ من شأنها تفادي أخطار طبيعية كبيرة يمكن أن تؤثر على موقع المعني كالزلازل والإنزلاقات... وغيرها.

الفرع الثاني: نظام الرقابة البعدية للتهيئة العمرانية في مجال حماية البيئة ببلدية تيارت

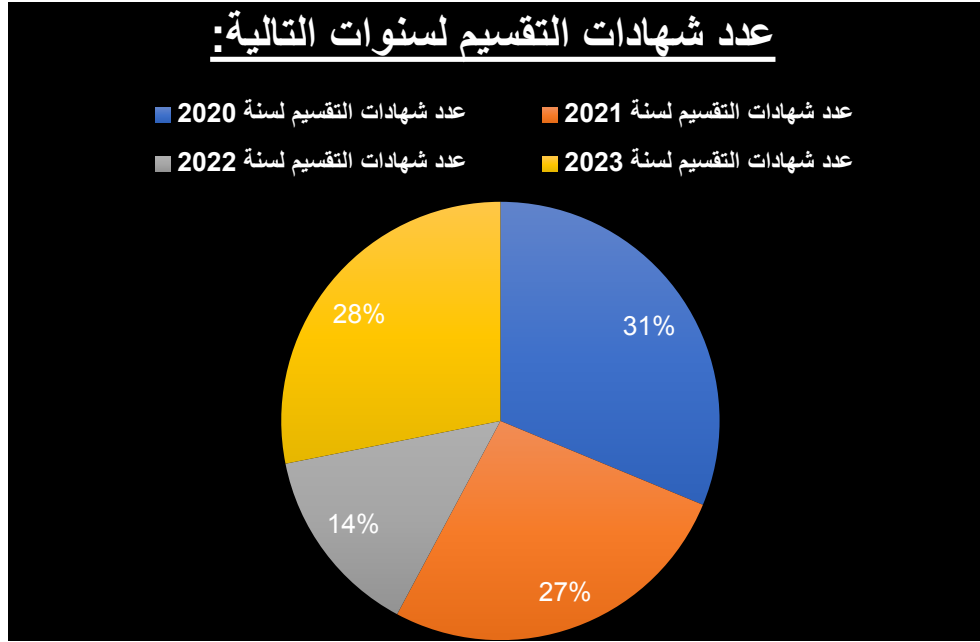
أولا: تطبيقات شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم آلية ضرورية لأشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية، وهي بمثابة إشعار سابق من قبل المالك إلى الإدارة على ما ينوي القيام به، يفترض فيه أنه يحترم الشروط المطلوبة لها وفقا لما نص عليه القانون، لتفادي أي أخطار أو أضرار يمكن أن تلحق بالمالك من جهة ومن جهة أخرى بالبيئة.

فيما يخص تطبيقات شهادة التقسيم كما هو موضح في الجدول:¹

السنوات	2020	2021	2022	2023
عدد شهادات التقسيم المنجزة	20	17	09	18
مجموع شهادات التقسيم المنجزة	64			

¹ سجل القرارات المتضمن منح وتسليم الرخص العمرانية لبلدية تيارت.



تمثيل بياني رقم (09) يوضح عدد شهادات التقسيم المنجزة خلال سنوات من 2020 - 2023

(مصدر بيانات المديرية التقنية لبلدية تيارت)

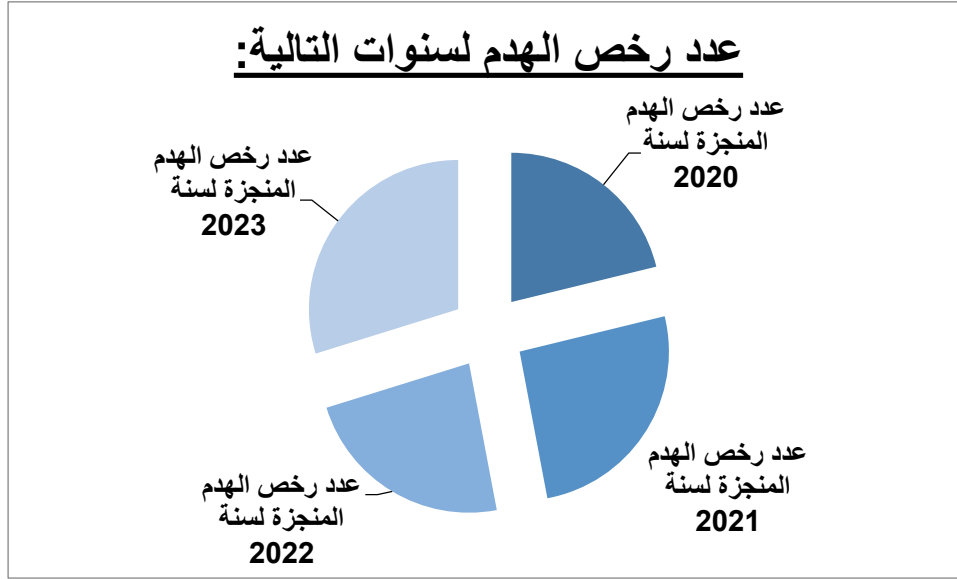
بتحليلنا لهذا الشكل البياني الموضح لعدد شهادات التقسيم الممنوحة من طرف بلدية تيارت لطالبيها منذ سنوات 2020 - 2023، يلاحظ ان سنة 2023 عرفت إنجاز 18 شهادة تقسيم مقارنة بباقي السنوات، بعد أن كانت قد بلغت الرقم 20 في سنة 2020.

ثانيا: تطبيقات رخصة الهدم

وفقا للجدول الموضح أدناه يتبين لنا عدد رخص الهدم المنجزة لطالبيها منذ سنوات 2020 إلى 2023 كما هو موضح في الجدول التالي:¹

السنوات	2020	2021	2022	2023
عدد رخص الهدم المنجزة	32	39	35	45
مجموع رخص الهدم المنجزة	151			

¹ سجل قرارات المتضمن منح وتسليم الرخص العمرانية لبلدية تيارت



تمثيل بياني رقم (10) يوضح عدد رخص الهدم المنجزة خلال سنوات من 2020 - 2023

(مصدر بيانات المديرية التقنية لبلدية تيارت)

بتحليلنا للتمثيل البياني رقم (10) الموضح لعدد رخص الهدم المنجزة من سنة 2020-2023، ندرك ما لي رخصة الهدم من دور فعال في الرقابة اللاحقة من قبل السلطات المحلية، ففي الارتفاع الواضح لنسبة الهدم الذي تم في سنة 2023، دلالة على وجود تطبيق عملي لرخصة الهدم على أرض الواقع.

أخيرا فإنه لا خلاف في أنّ عملية الهدم لا تمسّ سوى البنايات المخالفة للاشتراطات التشريعية، لأنّ الهدف منها هو الحفاظ على سلامة العمران، وضمان الأمن البيئي، ومن ثمّ فإنه لا تقبل أي عملية هدم سواء كانت كلية أو جزئية بطريقة عشوائية، بل لابد من الحصول المسبق عليها، وإلا فلا مجال لتحقيق الضبط الإداري .

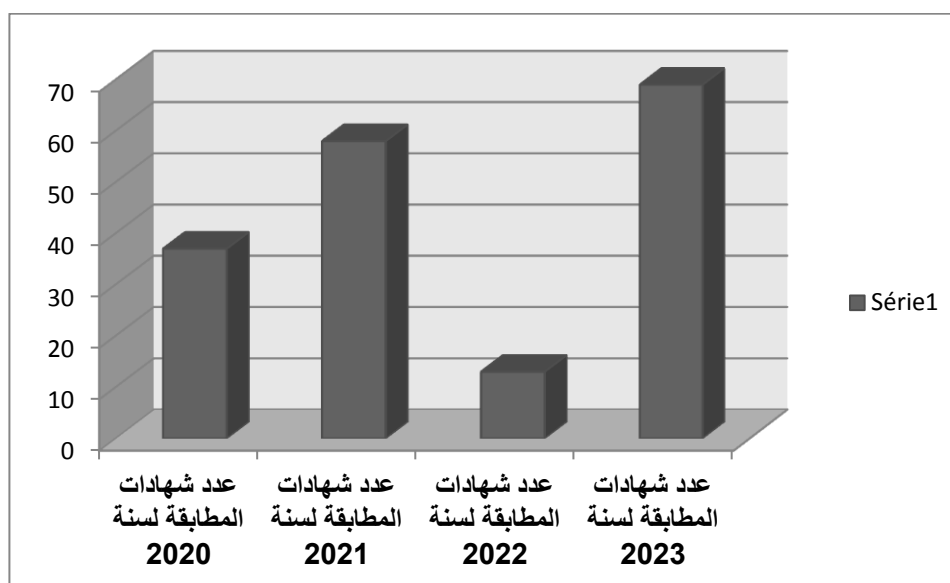
ثالثا: تطبيقات شهادة المطابقة

ووفقا لهذه المعطيات والإحصائيات الموضحة لعدد شهادات المطابقة المنجزة

لطالبيها منذ سنوات 2020 إلى 2023 كما هو مبين في الجدول الموالي:¹

¹ سجل قرارات المتضمن منح وتسليم الرخص العمرانية لبلدية تيارت.

السنوات	2020	2021	2022	2023
عدد شهادات المطابقة المنجزة	37	58	13	69
مجموع شهادات المطابقة المنجزة	177			



تمثيل بياني رقم (11) يوضح عدد شهادات المطابقة المنجزة خلال سنوات من 2020 – 2023

(مصدر بيانات المديرية التقنية لبلدية تيارت)

من خلال تحليلنا للتمثيل رقم (11) الذي يوضح عدد شهادات المطابقة المنجزة مقارنة بعدد السنوات من 2020 – 2023، نلاحظ أن سنة 201 و 2023 قد عرفت إنجاز ومنح عدد معتبر من شهادات المطابقة لطالبيها مقارنة بباقي السنوات، وفي هذا دلالة كذلك على سير العمل بشهادات المطابقة وفقا لما هو مخطط له، وعلى وجود حرص على تفعيل هذا النوع من آليات الرقابة البعدية بعدما ما ثبت دوره في حماية البيئة.

خلاصة الفصل الثاني

تبين لنا من خلال هذا الفصل دور عقود التعمير في حماية البيئة، وهوما تم إدراجه في إطار التشريع الجزائري، وقد تبينا من خلال إسهام كل من رخص والشهادات في تحقيق الحماية البيئة المنشودة، وعلمنا أن لكل نوع منها طريقة وميزته وخاصيته ينفرد بها عن آخر في الحفاظ على البيئة من الضرر الذي قد تسببه الإساءة للقواعد المطلوبة في إقامة العمران.

وقد دعمناها بدراسة تطبيقية، كانت بلدية تيارت محلا لها، وقد رأينا من خلالها كيفية التدّخل العملي للسلطات العمومية في معالجة مختلف ملفات المواطنين في مجال التعمير، وهي الملفات التي تتعدّد طبيعتها وتشكيلتها بحسب الرخصة أو الشهادة محل الطلب، كما ألقينا نظرة على برنامج الرقمنة المستحدث، والذي استحدث في إطار عصرنة المرفق العام، وهوما يعكس استجابة المشرّع لما أصبح يفرضه الواقع من ضرورة استخدام وسائل الاتصال الالكترونية، وهو البرنامج الذي يفترض أن يتمّ تعميمه بإشراك باقي الهيئات والمصالح الإدارية.

وقد دعمنا الشقّ التطبيقي بجدأو ل وأشكال وتمثيلات بيانية مختلفة تم انجازها على مستوى هيئة التعمير ببلدية تيارت، وتخصّ هذه الجدأو ل والتمثيلات الرخص والشهادات المنجزة المتعلقة بمجال تنظيم التعمير خلال سنوات الدراسة المنجزة من 2020 – 2023.

خاتمة

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع " دور رخص التهيئة والتعمير في حماية البيئة "، تبين لنا أنه موضوع يجمع بين أمرين متكاملين، كلاهما يعتبر ضرورة لا غنى عنها، يتمثل الأول في الحاجة إلى البناء، والثاني في وجوب حماية البيئة والحفاظ عليها.

إلا أن هذه رخص تعتبر من الوسائل القانونية الإدارية التي تجسد دور الدولة الحارسة باعتبارها الحارس الأول للبيئة وذلك بتقيد حرية الأفراد باتخاذ إجراءات وقائية لازمة تمثلت في رخص وشهادات التهيئة والتعمير، لحماية النظام العام في المجتمع ومن ثم حماية البيئة.

كما أن الدور الفعال الذي تلعبه رخص التهيئة في ضمان حركة البناء، هو من عمل المشرع الجزائري الذي ألماها وأحاطها بالقدر المناسب من التشريعات والتنظيمات لضمان فعالية رقابتها، وبالتالي فإن التوسع العمراني، لم يعد بطريقة عشوائية، بل عن طريق دراسات علمية تحدد ما يجب أن يكون عليه هذا التوسع من الكفاءات التي تسمح بمراعاة الاشتراطات الصحية وحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء والرونق الجمالي التي تشكل الوسط البيئي الذي يعيش فيه الإنسان فهذا يعكس الدور الفعال لهذه الأدوات في حماية البيئة.

حيث تعتبر رخص التهيئة و التعمير أداة قانونية هامة لرقابة أشغال البناء والتوسع العمراني، حيث لا تمنحها الإدارة إلا إذا توفرت الشروط والإجراءات القانونية المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير، وهذا ما أكدته المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، فهي تساهم بشكل كبير في حماية البيئة من انعكاسات العمران العشوائي و اللاشعري، فلقد سطر المشرع الجزائري سياسة عمرانية جديدة و مستحدثة من حيث إجراءات و شروط لضبط قواعد التعمير و البناء على نحو يراعى فيها البعد البيئي إجباريا من خلال آليات الرقابة القبلية و البعدية من شأنه تحقيق الضبط الإداري الخاص بالتهيئة العمرانية و الموازنة بين البيئة و التعمير،

وفي الأخير وعلى الرغم الجهود المبذولة من طرف الدولة في إدراج البعد البيئي في عقود التعمير إلا أن نرى على أرض الواقع عدة تجاوزات خطيرة ونقص فعالية لتلك العقود، وعدم تطبيق فعلي لهذه النصوص.

ولقد توصلنا في نهاية هذا البحث على مجموعة من النتائج والبعض من التوصيات من شأنها تفعيل رخص التهيئة العمرانية في توفير الحماية اللازمة للبيئة و نردها على النحو التالي:

بالنسبة للنتائج:

- تبين لنا أن المشرع الجزائري قد خصص ترسانة من نصوص قانونية في مجال العمراني إلا أن مشكلة في غياب الوعي البيئي عند أغلبية المواطنين، مما أدى الإحداث لأضرار بالبيئة.

- تفشي ظاهرة بنايات الفوضوية والقصديرية بل أصبح يوجد أحياء كاملة تتصف بالفوضوية مما أدى إلى إلحاق أضرار وخيمة بالنظام العام العمراني وتشويه للمنظر الجمالي والرونق العمراني، وهذا ما له علاقة بنقص في التأطير القانوني وعدم إلزام الهيئات المكلفة بالرقابة لأعمالها.

بالنسبة للتوصيات:

- الدعوة إلى تفعيل النصوص القانونية المتعمقة بقواعد التهيئة والتعمير، خاصة ما تعلق منها بموضوع حماية البيئة.

- إيجاد وسائل قانونية لإرغام السلطات المختصة على عدم غض الطرف في حالة الشروع في أية أشغال مخالفة لقواعد التعمير أو التي تكون دون رخصة، والأمر بتوقيف الأشغال منذ البداية، والعمل على إيقاف البناء مستقبلا للبناءات غير المطابقة، كي يجسّد

القانون على أرض الواقع، ولا يتسنى هذا كله إلا من خلال وضع حدّ نهائي للإجراءات المعقدة من قبل الإدارة.

- التفكير في استبدال أسلوب هدم البنايات غير المطابقة قدر الإمكان بأساليب الإدماج ضمن المحيط العمراني والاجتماعي، عن طريق ترقيتها وتسوية وضعيتها.

- ضرورة العمل على توعية المواطن الجزائري للإقبال على تسوية وضعية بناءاته وإدراك أهمية الاهتمام بالمظهر الخارجي لمسكنه، من خلال مباشرة حملات تحسيس وتوعية واسعة لفائدة أصحاب هذه البنايات، عن طريق تنظيم أبواب مفتوحة، والقيام بدراسات وطنية.

- ضرورة إعادة النظر في الإجراءات المطلوبة لاستصدار الرّخص والشّهادات العمرانية، وتقليص كم الوثائق الهائل المطلوب في ملفات عقود التّعمير عموماً.

- تعميم رقمنة الوثائق والعقود المتعلقة بالعمران على كافة الوطن، مع ضرورة تدعيم العمل بالرخص الالكترونية.

- التنسيق الفعلي بين جميع الهيئات التي لها علاقة بمجال التعمير.

تم بعون الله وحمده

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع:

الكتب العامة:

1. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
2. احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، الطبعة الثانية عشر، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012-2013.
3. ناصر لباد، القانون الإداري، جزء 2، مطبعة دالي ابراهيم، الجزائر، سنة 2004.
4. ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة الإسلامية، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، مصر، دون سنة نشر.

الكتب المتخصصة:

1. عيشوبة عمار، منازعات رخص البناء وفق تعديلات قانونية واجتهادات قضائية، دار الأيام، عمان، 2020.
2. حمدي باشا، المنازعات التعمير دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2021.
3. قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2019.
4. صافية أحلوي ولد رابح، قانون العمران الجزائري، دار هومة لنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
5. البشير التجاني، التهيئة والتعمير العمراني في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
6. الأودن عبد السميع سمير، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مكتبة إشعاع، الإسكندرية، 2000.
7. حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة الفكر، جامعة محمد خيصر، بسكرة، العدد 6، ديسمبر 2010.

الأطروحات والرسائل الجامعية

الأطروحات:

1. لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية: 2016-2017، ص305.
2. تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، دراسة قانونية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، السنة الجامعي 2016 - 2017.
3. سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 1، السنة الجامعية: 2017 - 2018، ص9 16.

رسائل الماجستير

1. ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون، 2007-2008، ص10.
2. شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل ماجستير في القانون العام، قانون البيئة، جامعة محمد الأمين دباغين سطيف، كمية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2015-2016.
3. الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية، تخصص قانون إداري و

- إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2011-2012، ص 103.
4. محمد لعمرى، مبدأ الحيطة للوقاية من خطر الأضرار الجسيمة المضرّة بالبيئة، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري معمق، بلقاسم دايم، كلية الحقوق، جامعة أوبوكر بلقايد-تلمسان، 2013/2016،
5. معيفي كمال، الآليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2011.
6. آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر بن عكنون، كلية الحقوق، 2003-2004، ص 106.
7. حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير، تخصص القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، جوان 2010.

المقالات العلمية

- مجاوي منصوري، دراسة مدى التأثير على البيئة كأداة لحمايتها من أخطار التوسع العمراني في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات، العدد الثالث، سنة 2009.

المجلات العلمية

1. محمد بلفضل، أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، (العدد 14، المجلد 2020، 08، جامعة ابن خلدون-تيارت)، الجزائر ص 48.

2. سعاد ميمونة، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، العدد الثاني، المجلد الرابع، جوان 2020، جامعة ابن خلدون-تيارت، الجزائر.
3. بن سالم خيرة، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون، العدد 27 جانفي لسنة 2015.

الملتقيات العلمية:

عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي، ملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17/18 فيفري 2013، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيصر، بسكرة، ص 20، راجع أيضا المادة رقم 60 من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير التي تنص على: "يخضع كل هدم كلي او جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار عليها في المادة 46 اعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية".

النصوص القانونية:

الدستور 2020، المرسوم الرئاسي رقم 442/20 المؤرخ في 2020/12/30 يتعلق بإصدار تعديل دستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020 ج. ر العدد 82.

القوانين:

1. قانون رقم 12-07 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية ج ر العدد.
2. قانون رقم 11-10 مؤرخ في 2011/06/22 يتعلق البلدية ج ر عدد 3.
3. قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 سبتمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة الرسمية الجزائرية العدد 52 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 24 أوت 2004.

4. قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وتماثل إنجازها، ج ر الجزائرية العدد 44 لسنة 2008.
5. قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن الأملاك الوطنية، جريدة رسمية الجزائرية، العدد 44، 2008.
6. القانون 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، جريدة الرسمية الجزائرية، العدد 10، 2002.
7. القانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 11، 2003.
8. القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فبراير المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ، الجريدة الرسمية العدد 11.
9. قانون رقم 98-04 مؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي.
10. قانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 سبتمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 84.
11. قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 49، 1990.
12. القانون رقم 24/22 المؤرخ في 25/12/2022 المتضمن لقانون المالية لسنة 2023. ج ر العدد 89.
13. الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 يوليو 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، جريدة رسمية الجزائرية، رقم 49، المؤرخة في 19 ماي 1966 المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 16-02 المؤرخ في ماي 2016 الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 37 المؤرخة في 22 يوليو 2016.

المراسيم التنظيمية

1. المرسوم التنفيذي رقم 91-176، يحدد كفايات تحضير شهادات التعمير ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة الرسمية الجزائرية، العدد 26، 1990 (الملغى).
2. المرسوم التنفيذي رقم 18-331 المؤرخ في 2018/12/22 المحدد لصلاحيات وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، ج ر العدد 77 بتاريخ 2018/12/23.
3. المرسوم التنفيذي رقم 20-357 المؤرخ في 30 نوفمبر 2020 المحدد لصلاحيات وزير البيئة ج ر العدد 73 بتاريخ 2020/12/06.
4. المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، المؤرخ في 2008/11/27، ج ر العدد 69 بتاريخ 2008/12/07.
5. المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المتضمن انشاء المفتشية الجهوية للعمران، المؤرخ في 27/11/2008، جريدة رسمية العدد 69، بتاريخ 2008/12/07.
6. المرسوم التنفيذي رقم 09-344، المؤرخ في 2009/10/22، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية التعمير، ج ر العدد 61 بتاريخ 2009/10/25.
7. المرسوم التنفيذي رقم 11-137 المؤرخ في 28 مارس 2011 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتهيئة وجاذبية الإقليم، ج ر 20، بتاريخ 2011/03/30.
8. المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 2020/11/22 المعدل والمتمم لمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر العدد 71.
9. المرسوم التنفيذي، رقم 22-55 المحدد لشروط التسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، المؤرخ في 2022/02/02، ج ر 09.
10. مرسوم تنفيذي رقم 06-198، مؤرخ في 04، جمادى الأولى، عام 1427، الموافق لـ 31 مايو، سنة 2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة.

القرارات الوزارية

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/09/1998 الذي يحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لوزارة السكن والعمران ج ر عدد 97 سنة 1998.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

أ	مقدمة:
6	الفصل الأول: حماية البيئة من خلال رخص و الشهادات التهيئة والتعمير
7	المبحث الأول: آليات الرقابة السابقة للتهيئة العمرانية في مجال حماية البيئة
7	المطلب الأول: النظام القانوني لرخصة البناء
27	المطلب الثاني: النظام القانوني لرخصة التجزئة
35	المطلب الثالث: النظام القانوني لشهادة التعمير
40	المبحث الثاني: آليات الرقابة البعدية للتهيئة العمرانية في مجال حماية البيئة
40	المطلب الأول: النظام القانوني لشهادة المطابقة
45	المطلب الثاني: النظام القانوني لشهادة التقسيم
49	المطلب الثالث: النظام القانوني لرخصة الهدم
61	الفصل الثاني: دور الرخص العمرانية في حماية البيئة في التشريع الجزائري
61	المبحث الأول: دور الرخص العمرانية في حماية البيئة في التشريع الجزائري
61	المطلب الأول: دور آليات الرقابة السابقة للتهيئة العمرانية في حماية البيئة
79	المطلب الثاني: دور آليات الرقابة البعدية للتهيئة العمرانية في حماية البيئة
86	المبحث الثاني: التطبيق العملي للرخص العمرانية في حماية البيئة
86	المطلب الأول: الهيئة المكلفة بالتراخيص العمرانية وبيان مهامها
	المطلب الثاني: التطبيقات العملية لعقود التعمير على مستوى بلدية تيارت في فترة ما بين
94	2020-2023
109	خاتمة

ملخص:

تعتبر الرخص والشهادات العمرانية أحد أهم الآليات فعالية في حماية البيئة، وقد تناولتها دراستنا في إطار التشريع الجزائري، محاولين من خلاله إبراز أهم الأحكام القانونية المسنة في هذا الخصوص، مدعين إياها بنموذج تطبيقي كانت بلدية تيارت محلا له.

وتظهر قيمة الرخص العمرانية في حماية البيئة عموما من خلال جملة الضوابط والاشتراطات التي أقرها المشرع الجزائري، والتي يطلق عليها اصطلاح "الاشتراطات أو الضوابط البيئية"، نظرا لدورها المحوري في حماية البيئة، وترافق هذه الاشتراطات المتعاملين مع العمران منذ اللحظة الأولى، أي بدءا من طلب الحصول على تلك الرخص والشهادات.

وعلى الرغم مما أبدى عليهما من تحفظات؛ تعكس أحكام القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير و تسليمها، اهتماما بالغا من الدولة بقضية الموازنة بين " الحق في التعمير، و الحق في بيئة سليمة ".

الكلمات المفتاحية: الرخص، الشهادات العمرانية، النظام العام البيئي حماية البيئة.

: Résumé

Les licences et certificats urbains sont considérés comme l'un des mécanismes les plus efficaces pour protéger l'environnement, et notre étude les abordés dans le cadre de la législation algérienne, à travers laquelle nous avons essayé de mettre en évidence les dispositions légales les plus importantes à cet égard, en les soutenant avec un modèle appliqué, que la commune de Tiaret était .un lieu pour

Intérêt des autorisations urbains dans la protection de l'environnement en général apparait a travers l'ensemble des

contrôles et exigences approuvés par le législateur algérien que l'on appelle le terme « exigences ou contrôles environnementaux » en raison de son rôle central dans la protection de l'environnement et .attestation

Malgré les réserves qu'ils ont exprimées, Les dispositions de la loi 90/29 relative au développement et à la construction, et du décret exécutif 15/19 relatif à la préparation et à la livraison des contrats de construction, reflètent le grand intérêt de l'État pour la question de l'équilibre « le droit à la construction et le droit de un environnement .« sain

Les mots clés : permis, certificats urbains, ordre public .environnemental

.protection de l'environnement.