



جامعة ابن خلدون

كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم الحقوق

الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير

أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث

تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة

تحت إشراف:

أ.د/ محمودي قادة

من إعداد الطالب:

سي مرابط عبد الرحمان

أمام لجنة المناقشة:

الصفة	المؤسسة الجامعية	الدرجة العلمية	الإسم واللقب
رئيساً	جامعة تيارت	أستاذ التعليم العالي	مكي خالدية
مقرراً	جامعة تيارت	أستاذ التعليم العالي	محمودي قادة
ممتحناً	جامعة تيارت	أستاذ التعليم العالي	عجالي بخالد
ممتحناً	جامعة تيارت	أستاذ محاضراً	بدارنية رقية
ممتحناً	جامعة سعيدة	أستاذ التعليم العالي	حمداوي محمد
ممتحناً	جامعة سعيدة	أستاذ محاضراً	بن فاطمة بوبكر

السنة الجامعية: 2021 - 2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

ادْعُوا رَبَّكُمْ تَضَرُّعًا وَخُفْيَةً إِنَّهُ لَا يُحِبُّ الْمُعْتَدِينَ ﴿٥٥﴾ وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ
إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا إِنَّ رَحْمَتَ اللَّهِ قَرِيبٌ مِّنَ الْمُحْسِنِينَ ﴿٥٦﴾ وَهُوَ الَّذِي
يُرْسِلُ الرِّيَّاحَ بُشْرًا بَيْنَ يَدَيْ رَحْمَتِهِ حَتَّىٰ إِذَا أَقْلَّتْ سَحَابًا ثِقَالًا سُقْنَاهُ لِبَلَدٍ مَّيِّتٍ
فَأَنْزَلْنَا بِهِ الْمَاءَ فَأَخْرَجْنَا بِهِ مِنْ كُلِّ الثَّمَرَاتِ كَذَٰلِكَ نُخْرِجُ الْمَوْتَىٰ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ
﴿٥٧﴾ وَالْبَلَدُ الطَّيِّبُ يَخْرُجُ نَبَاتُهُ بِإِذْنِ رَبِّهِ وَالَّذِي خَبُثَ لَا يَخْرُجُ إِلَّا نَكِدًا كَذَٰلِكَ
نُصَرِّفُ الْآيَاتِ لِقَوْمٍ يَشْكُرُونَ ﴿٥٨﴾

الأعراف: 55-58

صدق الله العظيم

شكر وتقدير

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم " من لا يشكر الناس لا يشكر الله "

وإنطلاقاً من هذا التوجيه النبوي الكريم، لا يسعني وأنا أنني هذا العمل المتواضع إلا التوجه بالشكر لله عز وجل الذي من علي بإتمامه .

كما لا يسعني إلا التوجه بالشكر الخالص والإمتنان الكبير للأستاذ الدكتور الفاضل " محمودي قادة" الذي تفضل بقبول الإشراف على إنجاز هذه الأطروحة ووجهني التوجيه الدقيق والقيم طيلة إشرافه، وأسأل الله أن ينفع بعلمه ويجاز به عنا خير الجزاء .

كذلك أتقدم بالشكر والتقدير الى كافة أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذه الأطروحة .

الى كل من كان لي عوناً في إعداد هذه الأطروحة من خلال التوجيهات والنصائح القيمة .

إهداء

إلى من قال الله تعالى في حقهما (وَقُلْ رَبِّ ارْحَمُهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا)

روح والدي الطاهرة التي كم تمننت أن ترى هذا العمل ولكن لم يسعفها
القدر، جعله الله مع النبيين والصديقين والشهداء والصالحين .

وإلى من يعجز اللسان عن ذكر خصالها وطيبة قلبها وزينة جواهرها الى من
لاحقتني بدعائها الى الكلمة الصغيرة ذات المعاني الكبيرة إليك يا أمي أطل الله في
عمرك .

إلى زوجتي التي وقفت بجانبني طيلة إعداد هذا العمل .

إلى أولادي داعيا الله أن يكون بحثي المتواضع حافزا لهم للجد والإجتهد .

إلى من عرفت بينهم العزة والحنان إخوتي وأخواتي .

إلى كل من وسعهم قلبي ولم تسعهم صفحتي .

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

م . ج : المشرع الجزائري

ج ر: الجريدة الرسمية

ع : العدد

ر.م.ش.ب : رئيس المجلس الشعبي البلدي

ص : الصفحة

ثانياً : باللغة الفرنسية

PDAU : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

POS : Plan d'occupation des sols

SU: Secteur urbanisé

SAU : Secteur à urbanisé

SUF: Secteur à urbanisé en future

SNU : Secteur non urbanisé

COS : Coefficient d'occupation des sols

CES : Coefficient d'emprise au sols

PSD : Plan sectoriale de développement

SIG : Systhème d'information géographique

CTC : Contrôle technique des constructions

PUG: Plan d'urbanisme principale

PUP: Plan d'urbanisme principale

PUD: Plans d'urbanismes directeur

مقدمة

مقدمة

خلق الله سبحانه وتعالى الأرض وبارك فيها (فَتَبَارَكَ اللَّهُ أَحْسَنُ الْخَالِقِينَ)¹، و قدر فيها أقواتها، وجعلها صالحة لحياة الإنسان وغيره من الكائنات الحية الأخرى التي تشاركه الحياة فيها ولقد شاءت حكمة الله سبحانه وتعالى أن يجعل من الأرض في هذا الكون محور الحياة، موفرا حولها وفوقها و في باطنها كل ما يحتاجه بني آدم من خلقه من عناصر الحياة، و كان هذا الخلق و تلك المقدرات و الأقوات بقدر معلوم، قال تعالى في محكم تنزيله: (وَإِنْ مِنْ شَيْءٍ إِلَّا عِنْدَنَا خَزَائِنُهُ وَمَا نُنزِّلُهُ إِلَّا بِقَدَرٍ مَعْلُومٍ)².

و قد عمل الإنسان منذ أن خلقه الله تعالى على الأرض على إستغلال مواردها الطبيعية في بناء حضارة يعيش من خلالها، تيسر له سبل الحياة و تمهد له الوسائل الرغدة للتمتع بها، إلا أن وتيرة إستغلاله لهذه الموارد قد ازدادت بصورة مذهلة خلال القرون المتعاقبة، حتى بلغت ذروتها في القرن العشرين، فأفسدت قدرتها على التجدد التلقائي، و أخلت بالتوازن الطبيعي للحياة، ثم جاءت الأنشطة التنموية المختلفة لتزيد من معدلات الضرر بالبيئة الطبيعية، و تثير القلق حول أهمية المحافظة على البيئة و مقومات الحياة عليها، و في ذلك صدق الله العظيم في قوله الكريم: (مَا عِنْدَكُمْ يَنْفَدُ وَمَا عِنْدَ اللَّهِ بَاقٍ)³، فلحكمة يقدرها الله سبحانه جعل موارد الأرض محدودة رغم أن خزائنه لا تنفذ وتستبان حقيقة يقف عندها أهل العلم و المعرفة فحواها أن ما عند بني البشر من موارد الأرض مهددة بالنفاد، ولا يغير من ذلك وعد الله جلّت قدرته بزيادة خيرات الأرض كثواب لمن آمن و إتقى تصديقا لقوله تعالى: (وَلَوْ أَنَّ أَهْلَ الْقُرَىٰ ءَامَنُوا وَاتَّقَوْا لَفَتَحْنَا عَلَيْهِم بَرَكَاتٍ مِّنَ السَّمَاءِ وَالْأَرْضِ وَلَكِن كَذَّبُوا فَأَخَذْنَاهُم بِمَا كَانُوا يَكْسِبُونَ)⁴، ففتح البركات و السعة في العيش و الخير في الرزق، كل ذلك معلق على الإيمان والتقوى من جانب أهل القرى من بني البشر، و الإيمان و التقوى في تناقص مستمر من جيل إلى جيل من أجيال البشرية، كما أن المتقين الموعودين بفتح البركات لا يسرفون في إستهلاك ما تحت أيديهم من نعم الله، وهم يعلمون أن الله لا يحب المسرفين .

ولما كانت موارد الأرض ليست كلها على ذات الدرجة من الأهمية في حياة بني الإنسان، فبعضها بالغ الأهمية و الضرورة و البعض الآخر اقل من ذلك، فقد تكفل الله جلّت قدرته رحمة بخلقه بتهيئة الأسباب لتجديد و إعادة إنتفاع الإنسان بأهم هذه الموارد و هي الهواء و الماء و التربة، أما الموارد الأقل أهمية

1- سورة المومنون، الآية 14

2- سورة الحجر، الآية 21.

3- سورة النحل، الآية 96.

4- سورة الأعراف، الآية 96.

كالحديد و البترول و غير ذلك من معادن، فإنها لا تتجدد تلقائيا و ستظل مناجمها تتناقص بالإستهلاك حتى تنفذ، ما لم يقوم الإنسان بالإقتصاد في إستهلاكها و إعادة إستخدامها و تدويرها .

فموضوع البيئة يعتبر من أهم موضوعات العصر و أخطرها لعلاقته المباشرة بحياة الإنسان ووجوده، و لقد انتهت البشرية في السنوات الأخيرة إلى مخاطر تلوث البيئة و ضرورة حمايتها و الحفاظ عليها، وذلك بعد أن تفاقمت المخاطر الناجمة عن ملوثات البيئة، بحيث أصبحت تندر البشرية و الكرة الأرضية بأفدح الكوارث البيئية التي لا نعرف مداها و آثارها .

و المتتبع لتاريخ البشرية يلاحظ أن علاقة الإنسان بالبيئة إقتصرت على الجوانب السلبية، التي برزت في الخضوع شبه التام للظروف الطبيعية، و مع تطور الفكر الإنساني بدأت علاقته بالبيئة تتطور في جانبها الإيجابي، و تتحسن بفضل القدرات الإنسانية على تطويع البيئة، مما أدى إلى بروز صراع كبير مع الطبيعة، و محاولة الإنسان السيطرة عليها لتلبية لحاجاته المتجددة .

و قد شهدت الدول تطورا إقتصاديا و تكنولوجيا كبيرين خلال السنوات الماضية، و أدى هذا التطور إلى زيادة نسبة التلوث، مما أثار قلقا شديدا على الصحة العامة و تدهور البيئة في جميع عناصرها و مكوناتها الطبيعية من ماء و هواء و تربة... الخ، و هذا التلوث ليس له حدود، بل أصبح عابرا لجميع القارات و الدول، بحيث أدركت هذه الأخيرة بأن العلاقة بين البيئة و التنمية وصلت إلى مرحلة حرجة، باتت معها عجلة التنمية مهددة بالتوقف بسبب النضوب المتسارع لموارد البيئة، مما إقتضى الحتم سرعة إعادة النظر في صيغة أبعاد هذه العلاقة، بما يعيد لها توازنها المطلوب، و هذا من جعل البيئة و التنمية عنصرا مرتبطان إرتباطا وثيقا و أن فرض تحقيق التنمية لا يتجسد إلا إذا تم التركيز على الإستغلال الرشيد و المحكم و العقلاني لمعطيات الأنظمة البيئية .

إن حاجة الإنسان للعديد من الخدمات، لاسيما في ظل التطور الحاصل و التكنولوجيا الحديثة جعلته يساير هذه الأخيرة، و يعمل على تحقيق متطلباته قصد العيش في فضاء يمتاز بالرفاهية المطلوبة، لكن لا يكون هذا على حساب البيئة، فالتهيئة و التعمير هي أحد المتطلبات التي تبدو في ظاهرها أنها متناقضة مع البيئة في ظل إستهلاك و إستغلال العقار إذ الحاجة تستدعي ذلك لكن في ظل حماية البيئة كقيد من القيود الواردة على حق البناء .

فالحاجة للتهيئة و التعمير تكون بصفة عامة لغرض تنمية المنطقة التي يعيش فيها الإنسان والتي عرفت نموا سريعا و تطورا متباينا، مما أدى إلى خلل كبير في هذا المجال، نتيجة الإستغلال اللاعقلاني للموارد الطبيعية، لاسيما منها الترايبية نتيجة توطين المشاريع في مواقع غير مدروسة أو مدروسة بطريقة خاطئة أو ناقصة، الأمر الذي إنعكس سلبا على البيئة من جميع مكوناتها .

إن التعمير في تاريخ البشرية يعد حضارة و علم و فن و أخلاق، إذ تعبر عن مجموعة من المعارف والمهارات، و إنبعث لثقافة حضارة التمدن التي تساهم في تطوير الإنسان و أفكاره و حياته الإجتماعية و ترجمة لها، من خلال فن تنظيم البناء و العمران، إذ تعتبر نوعية المباني و شكلها وإدماجها في المحيط العمراني و إحترام المناظر الطبيعية و الحضرية و حماية التراث الثقافي و التاريخي مع توافر شروط الأمن و السلامة و الصحة و الطمأنينة منفعة عامة لكل أفراد المجتمع .

إن العمران يعتبر مرآة مستوى التطور الحضاري للدولة، و عليه فإن الجزائر و على غرار جميع الدول سارعت إلى إقرار العديد من التشريعات و الآليات لحماية البيئة العمرانية، مع وضع الأطر اللازمة للمحافظة على عناصر البيئة في إطار التنمية المستدامة، و استحدثت هيئات و مؤسسات متخصصة في مجال حماية البيئة، و أصدرت ترسانة من النصوص القانونية و التنظيمية ترمي الى تحقيق التوازن بين حماية البيئة و تنظيم العمران و منحه النسق الجمالي الذي يعبر عن الهوية الجزائرية العمرانية .

فقد مرت سياسة التهيئة و التعمير في الجزائر بعدة مراحل، سعت من خلالها السلطات العمومية منذ الاستقلال الى تنظيم مجال التعمير الذي تأثر بمختلف الخيارات السياسية، الإقتصادية و الإجتماعية التي تبنتها الدولة في مختلف الدساتير و المواثيق الوطنية، الأمر الذي جعل الإطار القانوني للتهيئة ولتعمير يمر بالمراحل التالية :

- مرحلة 1962 - 1973 "تحديد العمل بالتشريع الإستعماري"، و ذلك عملا بالقانون رقم 62-157 المؤرخ في 13 / 12 / 1962، حيب اعتمدت الجزائر بعد الإستقلال في العمل بالأدوات التنظيمية الإستعمارية التي تضمنها قانون العمران العام الجديد، الذي بدأ تطبيقه في الجزائر إبتداء من 1960 و الذي نص على أداتين قانونيتين هما :

- مخطط العمران العام (PUG- plan d'urbanisme principale)، الذي يحتوي على التوجهات العامة و خطة التنمية .

- المخطط الأساسي للعمران (PUP- plan d'urbanisme principale)، الذي يرمي إلى تأطير التنمية العمرانية للبلديات التي يقل عدد سكانها عن الألف (1000) نسمة، التي لم تخضع إلى مخطط العمران العام .

فخلال هذه المرحلة الإنتقالية أقرت السلطات العمومية هاتين الأداتين مع جعلها تتماشى مع خيارات الجزائر تدريجيا، إلى أن أصدرت عدة نصوص تشريعية بدءا من سنة 1974، لتجسد فكرة جعل التشريعات المسيرة للتعمير جزائرية.

- مرحلة 1973/ 1990 " التخطيط الإشتراكي " بدأت هذه المرحلة مع صدور المرسوم رقم 29 /73 المؤرخ في 1973/ 05/05، الذي ألغى القانون رقم 157 /62 ابتداء من تاريخ 1975/05/ 05 ثم صدر الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/ 02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلديات، ليكون بذلك "وسيلة تشريعية تسمح بالتحكم في العقار بهدف الاستعمال الرشيد للمجال و تنظيم عملية التغيير " و قد نص هذا الأمر على أداتين أساسيتين:

- المخطط العمراني التوجيهي (PUD- plans d'urbanismes directeur) و هو أداة تهدف إلى تهيئة المجال العمراني و يحدد الخطوط العريضة و العناصر المهيكلية للتطور المراد دراسته داخل المدينة فهو " يوضع للمدن الكبرى و المتوسطة يرسم حدودها و يأخذ بعين الإعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط و يحدد إستخدام الأرض مستقبلا ، حسب الإحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن و مرافق و هياكل أساسية، و تجهيزات و منشآت إقتصادية و غيرها " .

- المخطط العمراني المؤقت (PUP- plans d'urbanismes provisoire)، لحل المشاكل التي اعترضت تطبيق الأداة السابقة تسمح للبلديات بإعداد مخطط تعميري مؤقت، من حيث الأبعاد التي ترمي إليها التهيئة، إلا أن المخطط خاص بالتجمعات الصغيرة أو شبه الحضرية .

ويمكن الفرق بينهما في قصر المدة للمخطط العمراني المؤقت، و أنه لا يحتاج إلى المصادقة بقرار وزاري كما هو الحال بالنسبة لمخطط العمران الموجه، فمصادقة الوصاية على مستوى الولاية كافية، بحيث يمكن إعدادها في وقت زمني قصير و تحدد مدة صلاحيته بخمس (5) سنوات، و بصفة عامة يمكن القول أن هذه الأدوات لم يكن لها دور فعال على أرض الواقع نظرا لعامل السرعة في إعدادها و بدون تفكير في تصور الفضاء الحضري، بحيث تم الإعتماد على هذه المخططات في بعض البلديات إلى غاية سنة 1990 .

- مرحلة 1990 إلى يومنا هذا: "إقتصاد السوق": لقد اعتمدت السياسة العقارية حتى نهاية سنة 1990 على التدخل المباشر للدولة عن طريق الإحتكار الممنوح للجماعات المحلية في مجال تسيير القطاع العمر، حيث منع المواطنون من إجراء أي عمليات عقارية غير تلك التي تكون لصالح البلدية، أمام هذه الوضعية برزت إرادة قوية لإجراء قطيعة مع آليات التسيير السابقة، من خلال إصدار نظام قانوني جديد .

في ظل الإصلاحات التي شرع فيها تطبيقا لدستور 1989، بحيث عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة و التعمير تحولا كبيرا تجسد بصدور القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي تضمن أحكام تضع الإطار العام للتحكم في العقار الحضري، ثم بعدها صدر القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 / 12 / 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الذي يعد بداية فعلية لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التهيئة و التعمير، من خلال الإعتماد على آلية أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة

في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، و في حالة غيابهما أو أنهما بصدد الإعداد يكون الإعتماد على القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، وكذلك من خلال الإعتماد على الرخص و الشهادات العمرانية، بحيث تعتبر هذه الآليات رقابة فعلية على مختلف الأنشطة العمرانية، غير أن الأزمة الأمنية الحادة التي عاشتها البلاد أفرزت تعقيدات حالت دون الإستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة، مما جعل بعض القوانين الهامة سيما تلك المتعلقة بالرقابة البعدية و ضبط قواعد البناء في المناطق المحمية تتأخر عن الصدور .

و بعد تجاوز الأزمة الأمنية بدأت هذه النصوص في الصدور إبتداء من سنة 2000، و بعد وقوع فيضانات باب الواد في سنة 2001، و زلزال بومرداس في 21 ماي 2003، و ما أبرزته هذه الكارثة من نقائص في التشريع و في ميكانيزمات الرقابة القبلية و البعدية، أدخلت تعديلات جديدة على القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و ضبطت بأكثر صرامة، و هذا من خلال صدور القانون رقم 04-05 المؤرخ 2004/08/14، بحيث ضبطت القيود المفروضة على البناء في المناطق المحمية و في الأراضي الفلاحية و في الأراضي المعرضة للكوارث الطبيعية و التكنولوجية و لاسيما الزلازل .

وفي خضم هذه التحولات تنوعت الوسائل القانونية التي يركز عليها الأسلوب الوقائي وفي مقدمتها التخطيط البيئي، الذي يمثل أحد أهم المرافق العمومية الخاصة بحماية البيئة من مخاطر العمران، والتي تركز أساسا على التوقع والتنبؤ بالمخاطر والتهديدات البيئية الناتجة عن الأنشطة العمرانية بمختلف أنواعها، حيث يقع لزاما على الإدارة أن تراعي الإنشغالات البيئية عند إعدادها بشكل يضمن إشباع الحاجات العمرانية القانونية للأشخاص بصورة مستمرة ودون الإضرار بالبيئة بل تسعى إلى ضمان حمايتها والمحافظة عليها وتحسينها.

و إلى جانب أدوات التهيئة و التعمير، فإن المشرع و في إطار ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة و مستدامة أصدر القانون رقم 01-20 المؤرخ في: 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الذي ألغى القانون رقم 87-03 المؤرخ في 1987/01/27، المتعلق بالتهيئة العمرانية للإقليم، و نص على ضوابط جديدة تتكيف مع الأهداف الإستراتيجية للنمو الحضري و إعادة التوازن للبيئة الحضرية على المستوى الوطني، من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة والذي يتفرع منه المخططات الجهوية و الولائية لتهيئة الإقليم، و كذلك المخطط الجهوي لتهيئة الحواضر الكبرى، إلى جانب المخططات القطاعية التي تضبط قواعد البناء في مجالات معينة كالمنشآت الكبرى، فالهدف من هذه المخططات هو الإستغلال العقلاني للفضاء الوطني وتوزيع السكان والأنشطة الإقتصادية على كافة الإقليم الوطني والتحكم في نمو التجمعات السكانية والأنشطة الجماعية والسياحية والمنشآت الكبرى،

بحيث يجب أن يؤخذ بعين الإعتبار التوجهات الكبرى لهذه المخططات عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير، المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وبالنتيجة فقد تطور مجال الضبط الإداري من المفهوم الذي يهدف إلى منع كل ما يخل بالنظام العمومي بعناصره الثلاث، الأمن العام، الصحة العامة والسكينة العامة، إلى المفهوم القائم على تحقيق أهداف جديدة تتعلق برفاهية الإنسان وتحقيق جودة الحياة والمحافظة على جمال ورونق وتناسق المدن وتطويرها عمرانيا بشكل سليم، من خلال توفير بيئة نظيفة جميلة ومتوازنة والتي أصبحت مطلب جوهري .

كما كرس المشرع أيضا الوسائل القانونية لممارسة الضبط الإداري في مجال التهيئة والتعمير تعمل من خلالها السلطات الإدارية على تقييد حريات الأفراد في ممارسة الأنشطة العمرانية، بإعتبار الضبط الإداري يمتاز بالطبيعة الوقائية، وهذا من خلال آليات الرخص والشهادات العمرانية والدراسات التقنية البيئية المسبقة، أو من خلال تكريس الآليات القانونية التي تضمن مساهمة مختلف الفاعلين في المجال البيئي، كالمجتمع المدني لاسيما الجمعيات البيئية بإعتبارها فاعل أساسي في تجسيد الحماية الوقائية للبيئة من مخاطر العمران .

إن إختيارنا لهذا الموضوع نابع عن عدة معايير ذاتية وجملة من العوامل الموضوعية التي دفعتنا لاختياره، فبالنسبة للأسباب الذاتية فهي تتمثل في الرغبة الشخصية والملحة في معالجة هذا الموضوع وتحديد أبعاده وزواياه وفك رموزه والتعمق في دراسته، بالإضافة إلى انجذابنا إلى مجال التهيئة والتعمير ورغبة منا في إثراء هذا الموضوع الحساس لما له من الاثر البالغ على كل فرد في المجتمع، وكذا لإبراز علاقة البيئة بالتهيئة العمرانية المستدامة، أما عن الأسباب الموضوعية ، فإن موضوع الدراسة يعتبر نقطة إلتقاء بين عدة إختصاصات مختلفة كالهندسة المعمارية، الهندسة المدنية، التهيئة والتعمير والبناء، التقنيات الحضرية، علم الإجتماع، مما جعله موضوع متداول بين دراسات مختلفة ومن زوايا مختلفة، إلا أن معالجته من الناحية القانونية البحتة مع التركيز على حماية البيئة وجعلها محور الدراسة وليس بعدا من أبعادها، يعتبر من أهم المواضيع التي أصبحت تفرض وجودها خاصة في ظل تزايد الإنتهاكات التي تتعرض لها البيئة، بسبب السياسات العمرانية المنتهجة، وفي ظل غياب الرقابة الصارمة للبنىات المخالفة لقواعد العمران من طرف السلطات الإدارية العمومية المختصة.

وتهدف هذه الدراسة إلى :

- تقديم صورة عن الحالة الحقيقية التي تتواجد فيها البيئة العمرانية، ومعرفة الواقع العمراني في الجزائر و إنعكاساته السلبية على البيئة،

- دراسة وتحليل النصوص القانونية للوقوف على مواطن الإيجاب والنقص في مجمل النصوص القانونية المنظمة للعمارة والبيئة في الجزائر،
- إبراز الوظيفة البيئية لكل من المخططات العمرانية بأنواعها وقواعد التهيئة والتعمير في المحافظة على الجانب الجمالي العمراني وعلى النظام العام البيئي، من خلال إبراز آليات الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير،
- إظهار وكشف العلاقة التي تربط التهيئة والتعمير بالبيئة، وهذا في ظل التوجهات الأساسية المتبعة في المجال العمراني،
- المساهمة في تدعيم المكتبة القانونية بمرجع متخصص في هذا المجال، إلى جنب لفت إنتباه المتخصصين، من أجل المساهمة في تطوير الأنشطة المتعلقة بالتهيئة والتعمير في ظل إحترام كلي للإشترطات البيئية .

يعتبر موضوع البيئة والعمارة من المواضيع العامة التي حظيت بكثير من الإهتمام من قبل الباحثين على إختلاف تخصصاتهم ومن هذه الدراسات نذكر:

_ أطروحة دكتوراه للطالب سلطاني عبد العظيم بعنوان " الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمارة وأثرها على حماية البيئة" تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 1، السنة الجامعية : 2017- 2018، بحيث تناولت الدراسة ماهية الرقابة على الأراضي الفلاحية وعلى الأراضي العمرانية وأثرهما على حماية البيئة .

_ أطروحة دكتوراه للطالبة العيفاوي كريمة بعنوان " الإعتبارات البيئية في وثائق التعمير المحلية " كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون العام، تخصص القانون العام، قانون الجماعات الاقليمية، جامعة عبد الرحمان سنة 2019-2020، حيث تناولت الدراسة الإطار القانوني لتكريس الإعتبارات البيئية في وثائق التعمير المحلية نحو تخطيط عمراني ببعده بيئي، وكذا تطرقت إلى الضمانات القانونية لحماية البيئة في وثائق التعمير المحلية ودراسة فعاليتها .

(1) _ أطروحة دكتوراه للطالبة غواس حسينة بعنوان " مدى تأثير قواعد التهيئة والتعمير على حماية البيئة في الجزائر"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، السنة الجامعية : 2017- 2018 ، حيث تناولت الدراسة الآليات القانونية المكرسة لحماية البيئة ضمن قواعد التهيئة والتعمير ودور التشريع البيئي في فرض الحماية البيئية ضمن قواعد التهيئة والتعمير.

على الرغم من الصعوبات التي تطرحها دراسة هذا الموضوع، التي ترجع بالأساس الى طبيعة الموضوع الذي يجمع بين معرفيين مختلفين وهما البيئة و العمارة، إلا أنه في ظل الإهتمام المتصاعد

بالبيئة في مواجهة التطور العمراني تحقيقا للتنمية العمرانية المستدامة، يبدو من الضروري الوقوف على مدى إهتمام المشرع الجزائري بالموضوعين مجتمعين معا، من خلال إثارة الإشكالية التالية :

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تحقيق حماية فعالة للبيئة من خلال قواعد التهيئة والتعمير؟

تندرج تحت هذه الإشكالية الرئيسية التساؤلات الفرعية التالية :

- هل يستطيع التشريع الجزائري إحداث التعايش التوافقي المطلوب بين قانون البيئة و قانون التهيئة والتعمير من أجل إستدامة الإقليم الوطني بتفعيل الحماية الناجمة للبيئة من خلال قواعد التهيئة والتعمير ؟

- ما مدى إستحضار البعد البيئي للمخططات المجالية و العمرانية بكل أنواعها ؟

- ما مدى إستحضار البعد البيئي للرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ؟

- هل توصل المشرع الى التوفيق بين المصلحة الخاصة المتمثلة في الحق في البناء وحرية التصرف في الملكية العقارية و المصلحة العامة المتمثلة في ضمان حماية للبيئة ؟

للإجابة عن الإشكالية الرئيسية، وكذا باقي التساؤلات سننعمد بالأساس على الإستعانة بالمنهج التحليلي والذي يظهر من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وكذا القوانين ذات الصلة ومناقشة مدى إستحضارها للوظيفة البيئية، فضلا عن الإستعانة بالمنهج الوصفي الذي تتوضح من خلاله المفاهيم الخاصة بالموضوع وتجليه بشكل أفضل، وكذا المنهج التاريخي الذي يتبين من خلال تطور المنظومة التشريعية الخاصة بقواعد التهيئة والتعمير والدواعي التي أدت إلى ذلك بالإضافة إلى الاستئناس في بعض الحالات بالمنهج المقارن، طبقا للمقتضيات الواردة في التشريع الجزائري مقارنة بالتشريعات الأجنبية الأخرى وكذلك بالنسبة للتشريع الداخلي نفسه .

و لمعالجة الإشكالية الرئيسية المطروحة والتساؤلات الفرعية وفي ظل أهمية الموضوع ودوافع إختياره، وكذا على ضوء النصوص القانونية والمراجع المتوفرة لدي، أرتأيت أن تكون المعالجة في خطة ثنائية من باين :

الباب الأول: أدوات التخطيط المجالي و العمراني ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري .

الباب الثاني: الأطر القانونية لقواعد التهيئة و التعمير ودورها في حماية البيئة .

الباب الأول

أدوات التخطيط المجالي والعمراني

ودورها في حماية البيئة

في التشريع الجزائري

الباب الأول

أدوات التخطيط المجالي و العمراني و دورها في حماية البيئة

في التشريع الجزائري

إن تجسيد مضامين مخططات التنمية لا يتأتى، إلا بعد عملية تهيئة و إعداد المجال، وهذا لتحديد فضاءات التهيئة و التعمير، المتمثلة في القطاعات المعمرة و القابلة و غير القابلة للتعمير بهدف تحقيق رغبات الأفراد في التهيئة و التعمير و عدم ترك الفضاء الذي نعيش فيه للفوضى، و على هذا وجدت آليات قانونية لتهيئة الفضاءات و إعدادها من اجل توطين مختلف المشاريع و النشاطات، لكن لا يتسنى هذا إلا في ظل احترام المقتضيات البيئية، حيث تتمثل هذه الآليات في مخططات التهيئة و التعمير¹.

ترتبط عملية التهيئة و التعمير ارتباطا وثيقا بسياسة تهيئة الإقليم، الكفيلة بوضع التوجيهات الأساسية لتحقيق بيئة عمرانية مستدامة، فقد اعتمدت الجزائر على جملة من المخططات لتهيئة إقليمها، بحيث تبنت هذه السياسة مع صدور القانون رقم 20-01²، الذي وضع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كأداة أساسية لتهيئة الإقليم، و هو المرجع العام و الأساسي لترجمة التوجيهات و الترتيبات الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة على كافة التراب الوطني³ حيث يعتمد في هذا المخطط توزيع التنمية على مختلف القطاعات و الأقاليم الوطنية و إعمارها و توضيحه للتوجيهات الواجب مراعاتها في تهيئة الإقليم و تحقيق تنميته المستدامة بشتى أبعادها و هذا ما سنوضحه في الفصل الأول.

أما بخصوص المجال المحلي أو القاعدي و يقصد بذلك المجال البلدي، باعتبارها جماعة إقليمية محلية، التي تبادر في تجسيد مختلف برامج التنمية و التهيئة و التعمير، فهي الأخرى قد تم تأطيرها بأدوات تخطيط محلية، للمساهمة في تهيئة و تعمير المجال المحلي عن طريق انجاز المشاريع التنموية المختلفة، و هذا في إطار الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة و حماية المحيط و الأوساط الطبيعية و التراث الثقافي، و كذا التسيير الاقتصادي للأراضي و حقوق البناء عليها و استخدامها أو في إطار الموازنة بين حاجيات الأفراد المتزايدة و احترام مقتضيات حماية البيئة، و كل

1- براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص، قانون إداري معمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابوبكر بلقايد تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية 2016-2017، ص 9.

2- القانون رقم 20-01 المؤرخ في 2001/12/12 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، ج ر ع 77، مؤرخة في 2201/12/15.

3- المادة 07، نفس المرجع.

هذا في ظل احترام التوجيهات الأساسية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، حيث تعرف هذه المخططات بالمخططات المحلية أو أدوات التهيئة و التعمير ، المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي المؤطرة بأحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل المتمم بالقانون 04-05¹ ، التي جاءت لمراعاة برامج التنمية، وكذا توجيه و مراقبة عمليتي التهيئة و التعمير في المجال المحلي، وهذا في إطار الموازنة بين متطلبات التعمير و متطلبات حماية البيئة، كما انه في حالة عدم تغطية إقليم البلدية بهذه المخططات، أوجد المشرع الجزائري بديل يتمثل في القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، فقد عرف المشرع التهيئة الإقليمية من خلال القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية²، حيث تنص المادة الثانية منه على أنه " التهيئة العمرانية تهدف إلى الاستعمال الأمثل للمجال الوطني من خلال الهيكلية و التوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية و الموارد البشرية والاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية و لاسيما من الموارد النادرة "، وهذا ما سنوضحه في الفصل الثاني .

1- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة و التعمير ح رع 52، مؤرخة في 1990 /12/02 معدل و متمم بالقانون رقم 05-04 المؤرخ 2004/08/14، ج رع 51، مؤرخة في 2004 /08/15 .

2- قانون رقم 87-03 المؤرخ في 1987/01/27، يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج رع 05، مؤرخة في 1987/01/28 .

الفصل الأول

البعد البيئي للتخطيط المجالي المركزي لتحقيق التنمية المستدامة

إن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يبرز الطريقة التي تعتمدها الدولة اعتمادها في اطار التنمية المستدامة، بهدف ضمان الإنصاف و التوازن الإقليميين و جاذبية التراب الوطني في جميع مكوناته وهو مرتبط بمدة زمنية على المدى الطويل (20 سنة)¹، فهو إستراتيجية شاملة لتهيئة المجال الوطني و أداة للتخطيط على مستوى كافة التراب الوطني².

بعد مصادقة الجزائر على العديد من الاتفاقيات الدولية الخاصة بالبيئة و بغرض تنفيذ التزاماتها الدولية سارعت في إيجاد سياسة لمعالجة الاختلالات الموجودة، نتيجة لعدم التوازن بين البيئة و العمران، و هذا بسبب التعمير العشوائي و التنمية التقليدية التي لا يحترم فيها مقتضيات حماية البيئية، حيث تهدف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم إلى تنمية مجموع الأقاليم على المستوى الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص و مؤهلات كل فضاء جهوي، كما تهدف إلى³:

- خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية و التشغيل،
- تساوي الحظوظ في الترقية و الازدهار بين جميع المواطنين،
- الحث على التوزيع المناسب بين المناطق و الأقاليم لدعائم التنمية و وسائلها باستهداف تخفيف الضغوط على الساحل و الحواضر و المدن الكبرى و ترقية المناطق الجبلية و الهضاب العليا و الجنوب،
- دعم الأوساط الريفية و الأقاليم و المناطق و الجهات التي تعاني صعوبات و تفعيلها من اجل استقرار سكانها،
- إعادة توازن البيئة الحضرية و ترقية الوظائف الجهوية الوطنية و الدولية للحواضر و المدن الكبرى،
- حماية الفضاءات و المجموعات الهشة ايكولوجيا و اقتصاديا و تنميتها،

1- أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء، الجزائر، طبعة 2014، ص 79.

2- سي مرابط شهرزاد، الوظيفة البيئية لأدوات التهيئة و التعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث (ل م د) تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2017-2018 ص 78.

3- المادة رقم 04 من القانون رقم 20-01، يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق.

- حماية الأقاليم و السكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية،

- الحماية و التثمين و التوظيف العقلاني للموارد التراثية و الطبيعية و الثقافية و حفظها للأجيال القادمة .

كما تساهم السياسة الوطنية لهيئة الإقليم و تنميته المستدامة في إرساء دعائم الوحدة الوطنية و تدمج بالإضافة إلى الأهداف التنموية و الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية، متطلبات السيادة الوطنية و الدفاع عن الإقليم¹، فقد انتهجت الدولة آلية التخطيط و على رأسها المخطط الوطني لهيئة الإقليم، الذي يعد كألية لتحقيق التنمية المستدامة و كمرجع أساسي لتنفيذ سياسة تهيئة الإقليم² (المبحث الأول)، ونبين بعد ذلك إستراتيجية تنفيذ هذا المخطط (المبحث الثاني) .

1 - المادة 05 من القانون رقم 20-01 متعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، مرجع سابق .

2- براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التهيئة و التعمير، مرجع سابق، ص 10 .

المبحث الأول

آلية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كأداة لتحقيق التنمية المستدامة

يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أداة مفتاحية للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، حيث يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني التوجيهات و الترتيبات الإستراتيجية الأساسية فهو يشكل الإطار العام و المرجعي لعمل السلطات العمومية المركزية و المحلية¹، و ترمي هذه التوجيهات إلى ضمان²:

- الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني و خاصة توزيع السكان و الأنشطة الاقتصادية على كافة الإقليم الوطني،
- تثمين الموارد الطبيعية و استغلالها العقلاني،
- التوزيع الفضائي الملائم للمدن و المستوطنات البشرية من خلال التحكم في نمو التجمعات السكنية و قيام بنية حضرية متوازنة،
- دعم الأنشطة الاقتصادية المعدة حسب الأقاليم،
- حماية التراث الأيكولوجي الوطني و تنميته،
- حماية التراث التاريخي و الثقافي و ترميمه و تنميته،
- تماسك الاختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية .

إن مشروع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم تم المصادقة عليه بموجب القانون رقم 02-10 المؤرخ في 2010/06/29، حيث تناولت الوثيقة الملحقة كل مجالات و قطاعات التدخل لتحقيق تهيئة متوازنة و تنمية مستدامة، من خلال المحاور الرئيسية الآتية³:

1- التشخيص: الجزائر إقليم متباين،

2- أربعة سيناريوهات لجزائر المستقبل،

- التوازن الإداري،

- ديناميكية التوازن،

1- امال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، مرجع سابق ص 80 .
2- المادة 09 من القانون رقم 20-01، يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق .
3- القانون رقم 02-10 المؤرخ في 2010/06/29، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ح رع 61، مؤرخة في

- الإقليم التنافسي،

-الإقليم المتناثر،

السيناريو المقبول التوازن الإقليمي و التنافسية

3- رهانات و تحديات تهيئة الإقليم،

4- الخطوط التوجيهية الأربعة و البرامج العشرون للعمل الإقليمي،

5- إستراتيجية تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم،

6- مراحل و أهداف إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (2030) .

المطلب الأول

ماهية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

إن صلاحية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هي مدة 20 سنة و تخضع لتقييم دوري و إلى تحيين كل (05) سنوات، فهو لا يقدم حلول للمسائل المحلية، بل يعتمد على العناصر الأساسية أو ذات الاهتمام الوطني، كما يقوم بدور الموحد للسياسات العمومية و يحترم صلاحيات كل قطاع فالتهيئة الإقليمية لا تحل مشاكل القطاعات، بل تسهر على تفعيلها و انسجام أعمالها إن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يمثل قوة توجيه للعمل و وثيقة التخطيط الاستراتيجي فتهيئة الإقليم يعني عدم إهمال الدولة لأي إقليم و تركه عرضة للمصادفة، بحيث ارتأينا التطرق في هذا المطلب إلى تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (الفرع الأول) و خصائصه (الفرع الثاني)، ثم أخيرا نعرض على مبادئ هذا المخطط (الفرع الثالث) .

الفرع الاول

تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

إن التخطيط المستدام هو من أهم الأنشطة الإدارية الفعالة و الهادفة لتحقيق برامج في المستقبل ، فهو الذي يحدد شكل و كفاءات التنمية المستقبلية، و يعرف الاحتياجات و يعمل على تحقيقها، كما يعمل على إيجاد التوازن بين الاقتصاد و البيئة و القيم الاجتماعية، و هذا لتمكين الأماكن الجديدة من تلبية احتياجات العمل و الحياة للسكان و اهتماماتهم المختلفة¹.

1 - فؤاد بن غضبان، فاطمة الزهراء البركاني، الاستدامة الحضرية و التخطيط الاستراتيجي من اجل مشروع مستدام، دار الرضوان للنشر و التوزيع، عمان، الطبعة الاولى 2017، ص ص 49-50 .

إن المخطط الوطني لهيئة الإقليم هو وثيقة توجيهية للتخطيط الإقليمي، و مخطط بيئي وفقا للمعيار الموضوعي للتخطيط البيئي¹، و هو الأداة الأساسية و المرجعية لعمل السلطات العمومية في تهيئة الإقليم²، كما انه آلية للتسيير المجالي و الحضري، و هذا ما نصت عليه المادة 19 من القانون رقم 06-06 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة³، غير أن م.ج لم يعط تعريف محدد، بل اكتفى بذكر أهدافه في القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، حيث يترجم لكافة التراب الوطني التوجهات و الترتيبات الإستراتيجية الأساسية للسياسة التي تعترم الدولة انتهاجها لهيئة و تنمية جميع أقاليم التراب الوطني بصفة منسجمة و شاملة، و هذا في إطار رؤية شمولية و استشرافية طويلة المدى⁴، كما تتبنى مساعي الدولة تحقيق التوازن بين الأقاليم الوطنية بالتوظيف العقلاني للفضاء الوطني، و تحقيق العدالة الاجتماعية و الفعالية الاقتصادية، مع إدماج البعد البيئي في مسار التنمية الوطنية حفاظا على حق الأجيال القادمة .

إن المخطط الوطني لهيئة الإقليم هو منهج، يهدف إلى حصر و دراسة كافة الإمكانيات و المواد المتوفرة في الأقاليم الوطنية، و تحديد كيفية استغلالها لتحقيق الأهداف المسطرة، و هذا خلال فترة زمنية محددة، فهو وسيلة فنية و أداة إدارية و أسلوب عملي يؤدي إلى التغيير الاجتماعي و إلى وضع أفضل اجتماعيا و بيئيا، و يهدف الى دراسة جميع الإمكانيات المتوفرة في أقاليم الدولة من اجل التحديد الدقيق للبدائل، بغرض تحسين الأوضاع و تحقيق التقدم و الازدهار، فهو عبارة عن عملية تعاونية تتخذ في صورة مكتوبة و منشورة يقال عنها الخطة⁵، كما تم تعريف المخطط الوطني لهيئة الإقليم، على انه وثيقة منهجية تحدد الوسائل و الأساليب و الأنشطة و مختلف الأعمال و تحدد الموارد و الإمكانيات المطلوبة، إضافة إلى تجديد خطط البرامج لتحقيق الأهداف المرجوة⁶.

1- يحي وناس، الاليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق للعلوم السياسية جامعة -ابوبكر بلقايد، تلمسان، جويلية 2007، ص 35 .

2 - المادة 08 من القانون رقم 01-20 يتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق .

3 - القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر ع 15 مؤرخة في 12/03/2006 .

4- تنص المادة 20 / 01 من القانون رقم 01-20، على انه " يصادق على المخطط الوطني لهيئة الإقليم عن طريق التشريع لمدة 20 سنة مرجع سابق .

5- يوسف نور الدين، المخطط الوطني لهيئة الإقليم و تنميته وسيلة للمحافظة على العقار و البيئة و عصرنة المدن، الملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد تجريبي، ديسمبر 2013، ص 434 .

6-Michel GERVAIS , contrôle de gestion , Economica , 7 eme Edition , Paris , France , 2000 , page 20.

تم الشروع في إعداد المخطط الوطني لهيئة الإقليم في بداية الألفية إلى غاية 2010، بحيث تمت المصادقة عليه بموجب القانون رقم 10-02 مؤرخ في 29/06/2010، حيث تضمن هذا القانون ثلاث مواد فقط، تنص المادة الأولى على مصادقة المخطط الوطني لهيئة الإقليم لمدة (20) سنة ويخضع لتقييم دوري و إلى تحيين كل (5) سنوات، أما المادة الثانية فألزمت كل القطاعات الوزارية والجماعات الإقليمية و المؤسسات الوطنية و المحلية باحترام ضوابط و قواعد المخطط والعمل بها في إعداد كل مشاريعها و مخططاتها، أما المادة الثالثة فتتص على نشر القانون في الجريدة الرسمية و تم إرفاق هذا القانون بوثيقة المخطط الوطني لهيئة الإقليم التي أعطت عدة تعارف ومنها : هو الفعل الذي تعلن من خلاله الدولة سياستها في تهيئة الإقليم، و المنتهج خلال العشرين سنة القادمة، كما يعني هذا المخطط بشكل قوي أننا لن نقبل أبدا بإهمال أقاليمنا و تركها للمصادفة، فكل جزء من التراب الوطني يمثل احد عناصر الثروة الوطنية، و علينا أن نعترف لكل منها بالحق في التطور و الازدهار، و لكن في إطار إستراتيجية شاملة و متحكم فيها، فالمخطط الوطني لهيئة الإقليم يشكل بالنسبة لبلادنا طموحا في مستوى الرهانات الماثلة أمامنا و يحدث قطعة مع الممارسات القديمة للتخطيط المركزي و البيروقراطي و غير القابل للتطور في اغلب الأحيان، و على العكس من ذلك، فان المخطط يرتكز على معاينة متفق عليها لوضعية أقاليمنا و على مشاورات واسعة قدر الإمكان¹، كما يتم تعريفه على انه فعل تعلن من خلاله الدولة عن مشروعها الإقليمي و يبين المخطط الوطني لهيئة الإقليم الطريقة التي تعتمده الدولة من خلالها ضمان التوازن الثلاثي، المتمثل في الإنصاف الاجتماعي، الفعالية الاقتصادية و الإسناد البيئي في إطار التنمية المستدامة على مستوى البلد برتمته بالنسبة للعشرين سنة المقبلة².

فمن خلا هاذين التعريفين فان المخطط الوطني لهيئة الإقليم يعبر عن إرادة الدولة في تجسيد سياسة معينة لهيئة أقاليمها، و هذا خلال فترة زمنية (20 سنة) على المدى الطويل، تتحقق فيها تنمية موزعة على كل أقاليم الوطن، و ذلك باستغلال كل إقليم لإمكانياته بهدف تحقيق تنمية شاملة انطلاقا من مشاورات واسعة تضم كل الفاعلين بما فيها الدولة، الجماعات الإقليمية، المؤسسات العمومية الوطنية، الخبراء، ممثلي المجتمع المدني و الجمعيات .

1- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لهيئة الإقليم، مرجع سابق، ص 06 .

2- نفس المرجع، ص 115.

تعترم الدولة من خلال المخطط لوطني لتهيئة الإقليم تحقيق التنمية المستدامة بكل أبعادها الاقتصادية، الاجتماعية والبيئية، وهذا على كافة جميع أقاليمها دون استثناء، وقد جاء هذا المخطط ثمرة نقاش وطني منظم في شكل ملتقيات ضمت 50.000 (خمسين ألف) مشارك من مختلف مناطق الوطن، التي سمحت برسم معالم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و إعداد 17 مجلدا، كانت الأساس في صياغة و إعداد هذا المخطط¹، حيث جاءت استعانة الجزائر بآلية التخطيط من اجل تامين و إعادة التوازن للإقليم الوطني و تفعيل جاذبيته و تكييفه مع متطلبات التنافسية و الاقتصاد المعاصر، بحيث أشار وزير التهيئة العمرانية و البيئة و السياحة شريف رحماني أمام البرلمان إلى أهمية الإقليم و دوره في تفعيل التنمية، و هذا بمناسبة عرض مشروع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم للمصادقة، حيث أكد أن الإقليم أكثر من التشريع و له دور في جذب و جلب الاستثمارات، بإعتباره فضاء ديناميكي يحتضن في حوضه موارد و يستقبل على سطحه نشاطات و مجموعات عمرانية².

الفرع الثاني

خصائص المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

إن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يندرج ضمن تصور شمولي و مركز، و يشكل الاطار العام والمرجعي للسياسة الوطنية في مجال تهيئة الإقليم (أولا)، كما انه تم إضفاء الطابع الإلزامي لنجاعته (ثانيا)، و تسعى الدولة من خلاله الى الوقاية من استمرارية تدهور الإقليم الوطني و الأنظمة البيئية المختلفة (ثالثا)، مع معالجة الآثار السلبية للممارسات القديمة (رابعا).

أولا : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ذو طابع مركزي و شامل

إن التخطيط المركزي أوجده المشرع الجزائري كآلية لتجسيد التوجهات الاساسية للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، حيث تتولى الدولة إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم³ باعتبارها صاحب المبادرة بوضع السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، بحيث تسير هذه السياسة بالاتصال مع الجماعات الإقليمية في إطار اختصاصات كل

1 - القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مرجع سابق، ص 43

2 - الجريدة الرسمية لمناقشات المجلس الشعبي الوطني، العدد 151، مؤرخة في 26/05/2010، الفترة التشريعية السادسة، الدورة العادية السادسة، الجلسة العلنية المنعقدة يوم الأربعاء 28/04/2010، ص 17.

3- المادة 19 من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق.

منها، و كذلك بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين و الاجتماعيين للتنمية، مع مساهمة المواطنين في إعداد هذه السياسة وتنفيذها¹.

فالتخطيط الشمولي وظيفه م.ج على المستوى المركزي، كإطار توجيهي يرمي الى تصور الحلول الكفيلة و المواجهة الشمولية للتحديات الراهنة لتهيئة أقاليم الوطن، فتوجيهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هي شاملة لكل القطاعات و تغطي كل الأقاليم، فهذا المخطط هو مشروع لمجتمع متكامل و متعدد الأبعاد يشمل جل القطاعات المطالبة بتنسيق جهودها لتحقيق اهداف التنمية الاقتصادية، الاجتماعية، الثقافية، و البيئية، و إرساء دعائم الوحدة الوطنية، و بهذا يكون مخططا وطنيا مركزيا شموليا، إذ لا يقتصر على قطاع أو مجال محدد، إنما تغلب عليه صفة الموحد لمختلف السياسات العمومية².

ثانيا : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ذو طابع إلزامي

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أعتبره (م.ج) أداة لترجمة و تطوير التوجيهات الإستراتيجية الأساسية لتهيئة الإقليم الوطني و تنميته المستدامة، و يشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية كما يحدد الفضاءات و الأقاليم الخاضعة له³، دون أن يضيفي عليها الطابع الإلزامي مما يجعل الالتزام به مجرد التزام أدبي و أخلاقي⁴، بحيث استدرك المشرع ذلك و هذا بإضافة الطابع الإلزامي على المخطط عند عرضه على نواب البرلمان الوطني للمصادقة عليه، حيث ساهم النواب في بلورة فكرة الطابع الإلزامي على إثر تدخلاتهم⁵، حيث توج هذا التدخل و التعديل بوضع مادة ثانية في قانون المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم التي أضفت الطابع الإلزامي عليه، و التي تنص على انه " تلتزم كل القطاعات الوزارية و كذلك الجماعات الإقليمية، و المؤسسات الوطنية والمحلية باحترام ضوابط و قواعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، و العمل بها في إعداد كل مشاريعها و مخططاتها "⁶.

1- المادة 1/02، من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق.

2- القانون رقم 02-10، وثيقة المخطط الوطني لتنمية الإقليم، مرجع سابق، ص 09.

3- المادة 08 من القانون 20-01 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق.

4- ADJA Djilali, DROBNKO Bernard, Droit de l'urbanisme, derti edition, Alger, 2007.

5- مداخلة النائب بركاني بوزيد، جريدة رسمية لمناقشات المجلس الشعبي الوطني، عدد 151، مرجع سابق، ص 27.

6- المادة 02 من القانون رقم 02-10، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مرجع سابق..

ثالثا : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ذو طابع وقائي

ترمي التوجيهات الأساسية المحددة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى ضمان¹ :

- الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني و خاصة توزيع السكان و الأنشطة الاقتصادية على كافة الإقليم،

- التثمين و التوظيف العقلاني للموارد الطبيعية،

- حماية التراث التاريخي و الثقافي و ترميمه و تثمينه،

- التحكم في نمو التجمعات السكنية و قيام بنية حضرية متوازنة من خلال التوزيع الفضائي الملائم للمدن و المستوطنات البشرية .

يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إحدى وسائل تفعيل الجانب الوقائي للسياسة الوطنية في تهيئة الإقليم لحماية البيئة، فالوقاية من حصول الضرر ضرورة ملحة للحفاظ على الاستقرار الايكولوجي، خاصة و أن إعادة الوضع إلى حالته الطبيعية بعد حدوث الضرر و التلوث البيئيين صعب المنال في بعض الحالات و من باب المستحيلات، فمن هذا المنطلق بات الاهتمام السياسي يعتمد على الأساليب الوقائية في حماية البيئة من بينها آلية التخطيط البيئي².

رابعا : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ذو طابع علاجي

يتجلى الطابع العلاجي لتهيئة الإقليم في الاستجابة لرهان إعادة التوازن بين اقاليم المناطق المختلفة، و التوزيع الفضائي الملائم للمدن و المستوطنات البشرية، فلقد بين الإحصاء العام للسكان والسكن لسنة 2008 أن 63 % من السكان يجتمعون في الشمال على مساحة 4 % من التراب الوطني و يتموقع 28% من السكان في الهضاب العليا على مساحة 09 % من مساحة الإقليم الوطني، في حين ان مناطق الجنوب تستقبل 09 % من السكان على مساحة تشكل 87 % من المساحة الإجمالية للبلاد إن هذه الاختلالات في تموقع السكان و النشاطات في الإقليم هي مكلفة بالنسبة للمجموعة الوطنية³ كما تعرف المدن نموا ديمغرافيا استثنائيا، بسبب جذبها للمهاجرين و انتشار ظاهرة النزوح الريفي حيث تضم حاليا 70 % من السكان⁴.

1- المادة 09 من القانون رقم 20-01 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق .

2- دعموش فاطمة الزهراء، سياسة التخطيط البيئي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو الجزائر – 08 جويلية 2010، ص 11 .

3- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتنمية الإقليم، مرجع سابق، ص 05 .

4- نفس المرجع، ص 22 .

من خلال هذه الوضعية التي ساهمت في ظهور عدة انعكاسات سلبية المتمثلة في أزمة العقار الحضري والفلاحي و الأزمة الحادة للسكن، مع انتشار رهيب ومقلق لظاهرة البناءات الفوضوية الخ بحيث تشكل هذه الاختلالات مصدر توتر بالنسبة للموارد الطبيعية، ففي هذا السياق تهدف الدولة إلى تنمية قوية للهضاب العليا و الجنوب، تسمح بكبح تطور الساحل من حيث السكان و القواعد الإنتاجية، حيث يتعين من خلال ذلك ان يتواجد 55 % من السكان في الشمال في حين يتوزع 45 % منهم في الهضاب العليا و الجنوب، وهذا في آفاق 2030، و تقوم الدولة بالشروع في سياسة للأشغال الكبرى، تهيكّل البيئة الحضرية للأقاليم التي يعاد فتحها ثانية لاستقبال سكان جدد، مع بعث الأنشطة التي تدعم التنمية الاقتصادية و الاجتماعية¹.

الفرع الثالث

مبادئ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

إن أهم المبادئ التي يركز عليها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، هي مبدأ التشاور (أولاً)، مبدأ التنمية المستدامة (ثانياً)، و مبدأ الحكم الراشد (ثالثاً) .

أولاً: مبدأ التشاور

إن الممارسات القديمة التي كانت ترتكز على التخطيط المركزي دون إشراك الغير تم القضاء عليها و الحد منها، من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، فكان لزاماً على الدولة عدم الانفراد في اتخاذ القرارات ، و هذا لانتهاج اللامركزية كبديل عن المركزية المطلقة، و الموازنة بين الأسلوبين نتيجة الخروج من النظام الاشتراكي إلى نظام الاقتصاد الحر، بإشراك الغير في ذلك، فالمستوى المحلي هو مكان للتشاور لمجمل الفاعلين المحليين، و يتم هذا التشاور على مستوى كل فضاء للبرمجة الإقليمية مع مجمل الفاعلين العموميين و الشركاء الخواص و الحركة الجمعوية²، و هذا ما يترجم في العديد من النصوص القانونية، لاسيما قانوني الولاية و البلدية اللذان يعطيان صلاحيات للجماعات المحلية أو الإقليمية، و كذا المواطنين للمشاركة في تسيير شؤونهم و تهيئة أقاليمهم³، حيث اعطى القانون رقم 07-12 المتعلق بالولاية⁴، دور للمجلس الشعبي الولائي من أجل المساهمة في السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم من خلال المادة 78، التي تنص على " يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد تهيئة

1- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مرجع سابق، ص 24

2- نفس المرجع، ص 105 .

3- براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء، مرجع سابق، ص 31 .

4- القانون رقم 07-12، المؤرخ في 21/02/2012، يتعلق بالولاية، ج ر ع 12، مؤرخة في 29/02/2012 .

اقليم الولاية و يراقب تطبيقه طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها، و يعلمه الوالي بالنشاطات المحلية أو الجهوية، أو الوطنية الخاصة بتهيئة الإقليم و يتداول قبل المصادقة على كل أداة مقررة في هذا المجال لها انعكاسات على مخطط تهيئة الإقليم " .

ونفس الأمر بالنسبة للبلدية إذ تنص المادة 11- 2 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية¹ المعدل و المتمم ، على أنه " يتخذ المجلس الشعبي البلدي كل التدابير لإعلام المواطنين بشؤونهم واستشارتهم حول خيارات و أولويات التهيئة و التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية حسب الشروط المحددة في هذا القانون " و تنص المادة 108 على دور المجلس الشعبي البلدي في تهيئة الإقليم و تنميته " ، بحيث يشارك المجلس الشعبي البلدي في إجراءات إعداد عمليات تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة و تنفيذها، طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما " .

كما أعطت الدولة دور للقطاع الخاص في المشاركة في تهيئة الإقليم و تنميته، و تعتبره أداة في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، حيث يترتب عند تنفيذ المخططات و المخططات التوجيهية و خطط التهيئة، لا سيما في المناطق الواجب ترقيتها إبرام عقود تنمية²، تشترك فيها الدولة و الجماعات الإقليمية و المتعاملين و الشركاء الاقتصاديين³، فالفاعلين الكبار لتهيئة الإقليم هم الدولة، الجماعات الإقليمية، القطاع الخاص و المواطنين⁴ .

ثانيا : مبدأ التنمية المستدامة

ظهر مفهوم التنمية المستدامة في بداية الثمانينات، حيث اخذ العديد من المعاني الجديدة و راح يستأثر باهتمام علمي و فكري متجدد، و عرف هذا المفهوم تطورا في كل مناسبة عالمية، حيث إتخذ :

- في تقرير الاتحاد العالمي للمحافظة على الموارد سنة 1981 ، الذي حمل عنوان الإستراتيجية الدولية للمحافظة على البيئة، فقد تم تعريف التنمية المستدامة على أنها " السعي الدائم لتطوير نوعية الحياة الإنسانية مع الأخذ بعين الاعتبار قدرات و إمكانات النظام البيئي الذي تحتضن الحياة

1- قانون رقم 10-11 مؤرخ في 2011/06/22، يتعلق بالبلدية، ج ر ج ع 37، مؤرخة في 2011/07/03 المعدل و المتمم بالأمر رقم

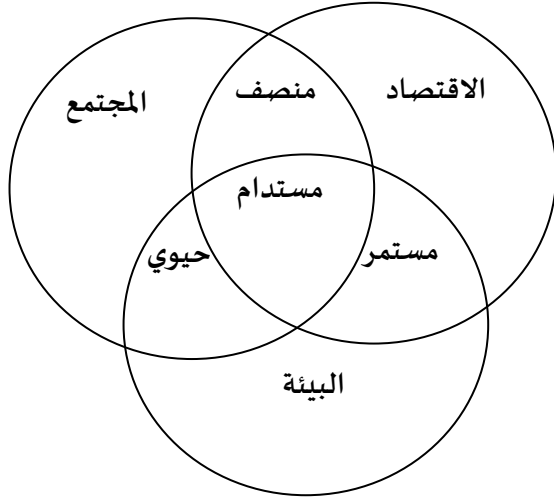
19-21 مؤرخ في 2021/08/31، ج ر ج ع 67، مؤرخة في 2021/08/31 .

2- عقد التنمية هو إتفاقية تشترك فيها الدولة و مجموعة او عدة مجموعات إقليمية أو متعامل أو عدة متعاملين أو شريك أو عدة شركاء اقتصاديين للقيام بأعمال و برامج تحدد انطلاقا من المخططات التوجيهية و خطة التهيئة لمدة معينة.

3 - المادة رقم 59 من القانون 20-01 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق

4 - القانون رقم 02-10 ، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الملحق ، مرجع سابق ، ص 104 .

" مع الإشارة أن هذا التعريف لقي استعمالا مكثفا عند تعريف الاستدامة في الزراعة و ضرورة المحافظة على خصوبة الأرض الزراعية¹، أما في تقرير مستقبلنا المشترك لسنة 1987، فقد تم الدمج لأول مرة بين الاحتياجات الاقتصادية، الاجتماعية، و البيئية في تعريف واحد، حيث عرفت التنمية المستدامة بأنها " تلبية احتياجات الحاضر دون أن تؤدي إلى تدمير قدرة الأجيال المقبلة على تلبية احتياجاتها الخاصة "، و بهذا يتم توضيح هذا التعريف بالمخطط التقليدي المشهور للدعائم الثلاثة للتنمية المستدامة بشكل رقم 01².



الشكل رقم 01 : التمثيل التقليدي لمفهوم

التنمية المستدامة

و في معاهدة ريو دي جانييرو سنة 1992، و بعد أن عرفت التنمية المستدامة كمفهوم مبسط، حيث أن له الحق في حياة صحية و منتجة و متجانسة مع الطبيعة³.

أما الاتحاد الأوروبي فقد عرف التنمية المستدامة في سنة 1992، على أنها " أسلوب للتنظيم و إستراتيجية تهدف إلى ضمان الاستمرارية عبر الزمن لتنمية اجتماعية و اقتصادية في إطار احترام البيئة، و دون تهديد المصادر الطبيعية التي هي ضرورية للنشاطات الإنسانية"، أي الهدف من سياسة التنمية المستدامة هو تطبيق أسلوب لإنتاج متجانس عبر الزمن يركز على الإنسان⁴.

إن التنمية المستدامة تستخدم آلية التوازن بين البيئة والتنمية، بالشكل الذي يمكنها من تلبية الحاجات و المطامح الإنسانية على مر الأجيال، فهي إذا كانت تعمل على توجيه موارد البيئة

1 - زرمان كريم، التنمية المستدامة في الجزائر من خلال برنامج الإنعاش الاقتصادي من 2001-2009، أبحاث اقتصادية و إدارية العدد --السابع جوان 2010، المركز الجامعي خنشلة، الجزائر ص 7.8

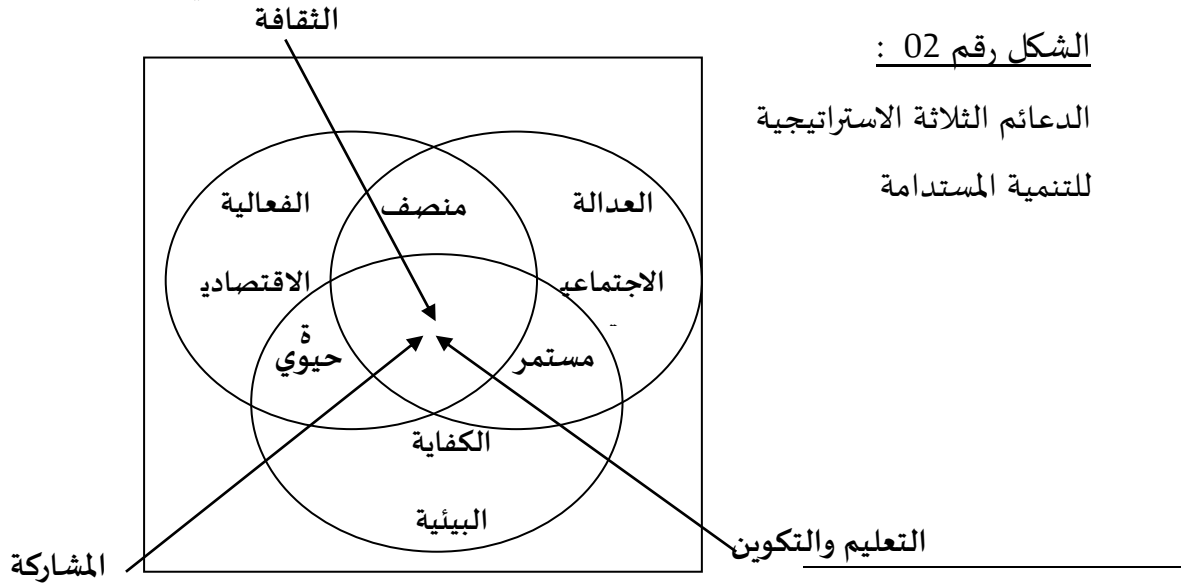
2- فؤاد بن غضبان، المدن المستدامة و المشروع الحضري، نحو تخطيط استراتيجي مستدام، دار صفاء للنشر و التوزيع عمان الطبعة الأولى 2018، ص 39.

3- فؤاد بن غضبان، فاطمة الزهراء البركاني، الاستدامة الحضرية و التخطيط الاستراتيجي من اجل مشروع حضري مستدام، مرجع سابق، ص 24.

4- فؤاد غضبان، المدن المستدامة و المشروع الحضري، نحو تخطيط استراتيجي مستدام، مرجع سابق، ص 40.

لتحقيق النمو الذي يسمح بتلبية الحاجات الأساسية للجيل الحاضر، فإنها تشترط على هذا الأخير أن يكون استخدامهم لهذه الموارد بطريقة عقلانية بغرض الحفاظ على حق الأجيال القادمة¹ فالتنمية المستدامة ليست مجرد نظرية فقط، بل هي مقارنة إستراتيجية متكاملة تركز على² :

- التضامن في المكان : أي التضامن بين الأقاليم الغنية بالموارد و الفقيرة منها و بين الأماكن ذات المقاييس الكبرى و الأماكن المحلية،
- التضامن في الزمن : وهو التضامن بين الأمس، اليوم و الغد، فيجب أن تأخذ القرارات السياسية و الاقتصادية بعين الاعتبار الخصائص التاريخية، الثقافية، الاقتصادية والاجتماعية المحلية،
- الفعالية الاقتصادية (Efficacité économique) : هي القدرة على إنتاج أقصى ما يمكن باستعمال اقل قدر ممكن من المصادر،
- العدالة الاجتماعية (équité sociale) : هي تحقيق المساواة في النوع الاجتماعي و العدالة في التوزيع وإيصال الخدمات الاجتماعية و المشاركة الشعبية لكافة فئات المجتمع في عملية صنع القرار،
- الكفاية البيئية (efficace environnementale) : هي القدرة الآلية على الإنتاج دون تجاوز قدرة الطبيعة على الاحتمال، أي المحافظة على قاعدة ثابتة من الموارد الطبيعية وتجنب الاستنزاف المفرط للموارد المتجددة، و تم توضيح الدعائم الثلاثة في الشكل رقم 02



1 - عادل عبد الرشيد عبد الرزاق، التشريعات البيئية العربية ودورها في إرساء دعائم التخطيط البيئي، ندوة (دور التشريعات والقوانين في حماية البيئة العربية)، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، 7-11 ماي 2005، ص 04 .

2 -BEREZOWSKA- AZZAG Ewa ,projet urbain:guide méthodologique-connaître le contexte de développement durable ; Synergie:collection urbanisme, 2011,Alger, p15-16 .

أما (م. ج) فقد عرف التنمية المستدامة من خلال المادة 04 من القانون رقم 03-10 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة¹، على أنها " مفهوم يعني التوفيق بين التنمية الاجتماعية والاقتصادية قابلة للاستمرار و حماية البيئة، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة و الأجيال المستقبلية"، كما أن المشرع قد كيف سياسة تهيئة الإقليم على ضوء متطلبات التنمية المستدامة، من خلال المادة الأولى من قانون رقم 01-20، المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة على أنها " تحدد أحكام هذا القانون التوجيهات و الأدوات المتعلقة بتهيئة الإقليم التي من طبيعتها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة و مستدامة".

كما تسمح إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بتحقيق التنمية المستدامة، و هذا في ظل احترام أبعادها الثلاثة المنحصرة في البعد الاقتصادي الذي يتمحور حول الانعكاسات الراهنة و المستقبلية للاقتصاد على البيئة، حيث تطرح مسألة اختيار و تمويل و استعمال التقنيات الحديثة الصناعية في مجال توظيف الموارد البيئية²، و البعد الاجتماعي الذي يعتمد على الإنسان باعتباره مركز التنمية، و هذا بالسعي لتحقيق العدالة و الإنصاف بين أفراد الجيل الواحد و كذا بين الجيل الحاضر و الأجيال المستقبلية، حيث أن مسؤولية الدولة في تصحيح فوارق الظروف المعيشية قد اقرها (م. ج) من خلال محاربة كل أشكال و أسباب التهميش و الإقصاء الاجتماعيين و توفير الخدمات العمومية في المدن و الأرياف على حد سواء، و ذلك في إطار تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة³، و في الأخير البعد البيئي، حيث ترتكز فلسفة التنمية المستدامة على حقيقة هامة مفادها الاهتمام بالبيئة و هو الأساس الصلب للتنمية الاقتصادية⁴، لذا فانه من الواجب وضع حد في استنزاف الموارد الطبيعية و أنماط الإنتاج السيئة و الاستهلاك اللاعقلاني و النمو السكاني⁵، كما أشار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لمبدأ التنمية المستدامة، حيث اعتمد عليه في خطته التوجيهية

1- قانون رقم 03-10، مؤرخ في 2003/07/19، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدام، ج ر ع 43 مؤرخة في 2003/07/20.

2- زمان كريم، التنمية المستدامة في الجزائر من خلال برنامج الإنعاش الاقتصادي، 2001-2009، مرجع سابق، ص 198.

3- المادة رقم 2/06 من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق.

4- زرنوح ياسمين، إشكالية التنمية المستدامة في الجزائر "دراسة تقييمية"، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 127.

5- ناصر مراد، التنمية المستدامة وتحدياتها في الجزائر، مجلة التواصل، جامعة باجي مختار، عنابة، العدد 26، جوان 2010 ص.ص 135. 136.

التي ترمي إلى بناء إقليم مستدام، يقيم علاقة متينة بين تهيئة الإقليم و الديمومة و يجعل من هذه الأخيرة انشغالا مسبقا لأي تدخل في ميدان التهيئة¹.

ثالثا : مبدأ الحكم الراشد

إن مفهوم الحكم الراشد قد ظهر في عام 1989 في كتابات البنك الدولي، حيث لم تعد الحكومة هي الفاعل الوحيد في صنع و تنفيذ السياسات العامة، بل أصبح هناك فاعلون آخرون كالقطاع الخاص و ممثلي المجتمع المدني، إضافة إلى تطور علم الإدارة العامة و محاولة الاستفادة من أساليب ادارة الاعمال و الادارة العامة².

عرف (م. ج) الحكم الراشد من خلال المادة الثانية من القانون رقم 06-06، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، على انه " الحكم الراشد الذي بموجبه تكون الإدارة مهتمة بانشغالات المواطن و تعمل للمصلحة العامة في إطار الشفافية "، هذا التعريف يقتصر على ذكر الدولة في الاستجابة لانشغالات المواطنين و تكريس الشفافية، دون التطرق إلى المبادئ التي تمثل مقومات الحكم الراشد لتحقيق ملاءمة أفضل للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، من خلال الاعتماد على عنصر المشاركة لأجل فسح المجال لمشاركة مختلف الأطراف و الفاعلين في تهيئة الإقليم، حيث أقر (م. ج) على ضرورة العمل على هذا المبدأ أثناء وضع السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، مع إعداد المخطط وفق مسعى تساهمي واسع و وفق مقاربة تشاركية و يتجلى ذلك في وضع لجنة وزارية مشتركة لمختلف القطاعات و التي عقدت اجتماعات منتظمة مع الفاعلين الاقليميين (لجنة الولاية) و مع مكاتب الدراسات المعنية و وزارة التهيئة العمرانية و البيئة و مختلف الوزارات³.

إن الحكم الراشد يحاول إدماج جميع الاختلافات و الاصطدامات بين مختلف الفاعلين و يحاول تجنب التغيرات غير المرغوب فيها، عن طريق وضع تحكيم ديمقراطي للاختيارات الجماعية⁴ و بموجبه تكون الإدارة المحلية مهتمة بانشغالات السكان و تعمل للمصلحة العامة في إطار الشفافية، كما أن إصدار القرارات يجمع عدد كبير من الفاعلين و هو ما يعكس وجود عدة تحديات للحكم، وهذا ما

1- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مرجع سابق، ص 45 .

2 - معاوي وفاء، الحكم المحلي الراشد كآلية للتنمية المحلية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2009-2010، ص 22 .

3 - القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مرجع سابق، ص 115 .

4 - فؤاد بن غضبان. المدن المستدامة و المشروع الحضري نحو تخطيط استراتيجي مستدام، مرجع سابق، ص 218 .

يسمح بممارسة الحكم الراشد من خلال وضع ميكانيزمات و آليات للتسوية و محاولة التوفيق بين مصالح الجميع¹.

الفرع الرابع

أهم أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مجال التهيئة العمرانية

إن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يهدف الى تنظيم متناسق للفضاء الوطني وفق إطار مستدام و تنافسي لتجاوز كل الرهانات و التحديات، حيث يحتاج اليوم إلى أداة للتخطيط قادرة على دفع و تنسيق تنميته بغض النظر عن المقاربات القطاعية، تكون بمثابة مرجع استدلالي لجميع القطاعات و يحاول المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الأخذ بعين الاعتبار لتحدياته و الاستجابة لهذا قصد وضع معالم جزائر متوازنة و مستدامة و تنافسية²، هذه بعض الأهداف العامة التي لا تتحقق الا بتحقيق الأهداف الخاصة بمجال التهيئة و التعمير و هو جزء منها، حيث نلخصها فيما يلي :

أولا : تأطير عملية التهيئة و التعمير

لقد عرفت المدن و الارياف الجزائرية تحولات عميقة تحت تأثير النمو الديمغرافي و التطورات الاجتماعية و الاقتصادية في العقود الاخيرة، حيث عرف النسيج العمراني توسعا و تدهورا لا يسمحان بقيام المدن لمجمل وظائفها و تطوير الخدمات و التجهيزات الضرورية، من اجل سيرها الحسن و اشعاعها، و قد أدى هذا النمو الى تدهور في اطار الحياة الذي ميزه توسع عمراني غير مهيكل و سيئ التجهيز، هذا ما أدى تهميش أحياء بكاملها و انتشار البناءات الفوضوية و بناء سكنات مخالفة لقواعد العمران ، كما أدى هذا النمو الديمغرافي الى تطور المشاكل المرتبطة بالتنقلات و النقل و التلوث و زيادة التعرض للمخاطر الكبرى³.

فقد عمل المخطط الوطني لتهيئة الاقليم على تأطير عملية التهيئة و التعمير في اطار التنمية المستدامة على ضمان التوزيع الفضائي الملائم للمدن و المستوطنات البشرية، من خلال التحكم في نمو التجمعات السكنية و قيام بيئة حضرية متوازنة⁴ ، كما يجب الاخذ بعين الاعتبار المخاطر الكبرى الطبيعية و الصناعية في تأطير عملية التهيئة و التعمير، لأن التعمير المتزايد لا يأخذ في الحسبان هذه

1- فؤاد بن غضبان ، فاطمة الزهراء البركاني، المشروع الحضري ،أداة جديدة للتخطيط الحضري ،دارالمنهجية للنشر والتوزيع الطبعة الاولى، 2016، ص 85 .

2- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 43 .

3- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 21 .

4- المادة 09 من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق .

المخاطر و يتسبب في الكثير من الانعكاسات المدمرة في حالة حدوث الكوارث¹، ما ادى بالمشرع الجزائري الى الاسراع في تعديل المنظومة القانونية في مجال التهيئة و التعمير، من خلال اصداره القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير²، وهذا طبقا و تماشيا مع السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم المجسدة في المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، كإطار مرجعي و عام لباقي السياسات القطاعية و مختلف المخططات الاخرى³.

ثانيا : التوازن الجهوي للعمران

يعرف الاقليم الوطني جملة من الاختلالات تهدد الفضاء المجالي بيئيا بسبب عدم التوازن في توزيع السكان، حيث يعرف الساحل و المناطق الحضرية تزايد كبير في السكان و اصبحت لا تستوعب هذا النمو الديمغرافي مقارنة بمناطق الهضاب و الجنوب، بالاضافة الى انتشار ظاهرة البناء الفوضوي و الاحياء القصديرية، التي اصبحت تحاصر حدود المحيط العمراني للمدن و تعرقل تنميتها، فالسياسة الوطنية لتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة المجسدة في المخطط الوطني لتهيئة الاقليم تعمل على تعزيز مبدأ الوحدة الوطنية اقليميا و سكانيا، و هذا من خلال إرساء نسيج عمراني متناسق و منسجم على كامل التراب الوطني⁴، بحيث تعمل على إدماج كل السكان سواء الحاليين أو في المستقبل في الحياة الحضرية و الريفية بدون تمييز⁵.

لتصحيح هذه الاختلالات قامت الدولة باتخاذ استراتيجية لاعادة التوازن في مناطق الساحل و اعمار مناطق الهضاب و الجنوب، إضافة الى تنمية مناطق الحدود و هذا ما يتجلى في المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، الذي يحدد كمييات ضمان المحافظة على المناطق الساحلية و الجرف القاري و حمايتها و تميمها و المرتبطة باحترام شروط تمدن المناطق الساحلية و شغلها⁶، حيث تنص المادة 14 من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، على أن المخطط الوطني

1- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 14 .

2 - - قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ح ر ع 52، مؤرخة في 02/12/1990، معدل و متمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ 14/08/2004، ج ر ع 51، مؤرخة في 15/08/2004 .

3- براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء، مرجع سابق، ص 35 .

4-Djilali Adja , Bernard Drobenko , Droit de l'urbanisme , Berti édition , 2007 , P78-80

5- توكأشت كمال، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009 ص 71 .

6- المادة 13 من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق .

لتهيئة الاقليم يحدد تنمية اقتصاد متكامل في المرتفعات الجبلية المرتبطة بترقية مراكز للحياة و اقامة التجهيزات والخدمات الضرورية للعيش في هذه المناطق، إضافة الى فك العزلة لتحسين شبكات المواصلات والاتصالات السلكية و اللاسلكية، كما يحدد الاحكام المتعلقة بترقية الهضاب العليا وتهيئة السهوب ومكافحة التصحر و الاستغلال الفوضوي للاراضي، مع تجنيد سكان السهوب وإشراكهم في اعمال التنمية و ترقية مراكز الحياة و رصد و متابعة تطور المجال السهبي باستمرار¹، أما عن مناطق الجنوب فقد نصت المادة 16 من القانون رقم 20-01، على ان المخطط الوطني لتهيئة الاقليم يأخذ بعين الاعتبار المميزات و الخصوصيات الطبيعية والاقتصادية، من خلال انشاء مراكز للحياة مطابقة لخصوصيات هذه المناطق و لأنشطتها و تطوير البنى التحتية و الانشطة الاقتصادية ونفس الشيء للمناطق الحدودية، حيث يعمل المخطط الوطني على فك العزلة و تنمية شبكات المواصلات و ترقية مراكز للحياة .

ثالثا : ترقية المدن

لقد نص القانون رقم 20-01، المتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة على مفاهيم لبعض المصطلحات الاتية² :

- برنامج الجهة لتهيئة الاقليم و تنميته : الاقليم الذي يتكون من عدة ولايات متاخمة، لها خصوصيات فيزيائية ووجهات إنمائية مماثلة أو متكاملة،
- الحاضرة الكبرى : التجمع الحضري الذي يشمل على الاقل ثلاثمائة ألف (300.000) نسمة ولها قابلية لتطوير وظائف دولية، زيادة على وظيفتها الجهوية و الوطنية،
- المساحة الحضرية : الاقليم الذي يجب أخذه بعين الاعتبار، بهدف التحكم في تنمية حاضرة كبرى وتنظيمها،
- المدينة الكبيرة : تجمع حضري يشمل على الاقل مائة ألف (100.000) نسمة،
- المدينة الجديدة : تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال أو إنطلاقا من خلية أو خلايا السكنات الموجودة،
- المنطقة الحساسة : فضاء هش من الناحية الايكولوجية، لا يمكن أن تنجز فيها عمليات إنمائية دون مراعاة خصوصيتها.

1- المادة 15، من القانون رقم 20-01، يتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق ..

2- المادة 03، نفس المرجع .

كما نصت المادة 03 من القانون رقم 08-02، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها¹ على انه "يندرج انشاء المدن الجديدة ضمن السياسة الوطنية الرامية الى تهيئة الاقليم و تنميته المستدامة من اجل اعادة توازن البنية العمرانية التي تهدف اليها ادوات تهيئة الاقليم".

ينص المخطط الوطني لتهيئة الاقليم على امكانيات انشاء المدينة الجديدة و يحدد وظائفها و موقعها، فكل مدينة جديدة يجب ان يتم انشاؤها بالتلاؤم مع تنظيم و تنمية المنشآت القاعدية الكبرى و المرافق الجماعية ذات المنفعة الوطنية المقررة في المخططات القطاعية، المنبثقة عن المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، كما نصت المادة 04 من القانون رقم 08-02 على انه " لا يمكن انشاء مدن جديدة الا في الهضاب العليا و الجنوب"، غير انه و بصفة استثنائية و تخفيفا للضغط على المدن الكبرى وهران، الجزائر، قسنطينة و عنابة، يمكن انشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد .

استكمالا للقانون رقم 08-02، صدر القانون رقم 06-06، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة و نص على انه يهدف هذا القانون الى تحديد الاحكام الخاصة الرامية الى تعريف عناصر سياسة المدينة في اطار سياسة تهيئة الاقليم و تنميته المستدامة²، التي تهدف الى توفير آليات حسن التسيير و الادارة لشبكة العمران، و هذا باستخدام التكنولوجيا الحديثة في تسيير المدن، مثل نظام المعلومات الجغرافية "SIG" المطبق في معظم المدن العالمية في مسائل اتخاذ القرارات و التطبيقات العمرانية³ كما يصنف هذا القانون المدن و يبين سياستها .

إضافة لهذه الترسانة القانونية الخاصة لمعالجة اختلالات المدن في الجزائر، فقد جاء المخطط الوطني لتهيئة الاقليم لترقيتها بالتوافق مع هذه القوانين، حيث ان المدن توجد في الخط الاول من المعركة التنموية، فهي معنية اكثر تفاعل في المبادلات الدولية، بحيث يقع على عاتقها مسؤولية تطوير اقاليمها و تستدعي هذه الوضعية القيام بتحويلات راديكالية في مواقع التجمعات السكانية الكبرى، مما يؤدي الى إعادة تشكيل عميق للانظمة العمرانية لامتناس تزايد سكان المدن و اعادة توازن الاقليم الوطني و انشاء شبكة من المدن متكاملة و انجاح عملية تأهيل المدن الكبرى و تحديثها⁴.

1- قانون رقم 08-02، مؤرخ في 08/05/2002، يتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة و تهيئتها، ج ر ع 43، مؤرخة في 14/05/2002 .

2- المادة الاولى من القانون رقم 06-06، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، مرجع سابق .

3- محمد الهادي لعروق، المدينة الجزائرية و رهانات العولمة، مجلة التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، مخبر التهيئة العمرانية الجزائر العدد 04، سنة 2005، ص 21 .

4- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 22 .

إن المدن المستدامة هي التي تلبى الاهداف الثقافية، السياسية، البيئية، الاجتماعية والاقتصادية، فهي تنظيم متعدد الواجه وديناميكي معقد ومتجاوب مع المتغيرات، حيث تعمل على تحقيق مايلي¹ :

- مدينة عادلة : وهي المدينة التي يراعى فيها أثناء التصميم و البناء عدم وجود أي معوقات لحركة الناس بمختلف شرائحهم و في جميع احتياجاتهم، مدينة خالية من كل الحواجز و العوائق، بحيث يستطيع الاشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة من الوصول الى مختلف الاماكن بما فيها المرافق والمنشآت .

- مدينة جميلة : تكون ذات بيئة عمرانية متميزة وجميلة، حيث تجمع بين حداثة العمارة و المحافظة على الطبيعة، و يجب أن تشمل العديد من المساحات الخضراء .

- مدينة مبتكرة : تتجاوب مع المتغيرات و موسعة الآفاق و التجارب .

- مدينة بيئية : لا تؤثر على البيئة أو تأثيرها يكون بنسبة ضعيفة، حيث يكون إستغلال الموارد الطبيعية بطريقة عقلانية و رشيدة، و تتضمن على بنية تحتية آمنة و سليمة و تتوازن فيها المساحات الخضراء مع الجزء المبني، كما تعتمد على تدابير واضحة و فعالة من أجل الحد من التلوث الضوضائي، مع إعداد و تفعيل مخطط ناجع لتدوير النفايات المنزلية لانتاج الطاقة .

- مدينة سهلة التواصل: تدعم تبادل المعلومات و تضمن تشجيع التجمعات .

- مدينة متنوعة : تشجع على ممارسة مختلف النشاطات الصديقة للبيئة و فيها حركة و إلهام و تغذي الحياة الحيوية العامة .

رابعا : التسيير الحديث لشبكة العمران

إن كل إنسان حر في التصرف في ملكيته العقارية، و أي منع للإنتفاع بارضه و بنائها ينطوي على مصادرة ضمنية للملكية و إلى وسائل الإنتفاع بها، على إعتبار أن الملكية هي وسيلة وليست غاية في حد ذاتها، كما أن مبدأ حرية الشخص في التصرف في ملكيته العقارية، قد يجعله يتعسف في إستعمال حقه في البناء أو القيام بأنشطة عمرانية مختلفة، بغرض تلبية حاجاته وهذا دون مراعاة الاضرار التي قد يسببها ضد الجماعة في عدة جوانب من نمط حياتهم الاجتماعية، التي تتأثر بشكل البناء و موقعه، ما يؤدي الى تشويه صورة النسيج العمراني الحضري في حالة عدم إحترام قواعد

1- مجد عمر حافظ ادريخ، إستراتيجيات و سياسات التخطيط المستدام و المتكامل لاستخدامات الاراضي و المواصلات في مدينة نابلس مذكرة ماجستير في التخطيط الحضري و الاقليمي، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا، نابلس، فلسطين، 2005 ، ص . ص . 25 . 24 .

التنظيم العمرانية¹ ، و لتقييد هذه الحرية التي كانت لها إنعكاسات سلبية على الجماعة، تدخل (م.ج) لتقييد الاصل العام بإستثناء، و هذا بصدور القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، يهدف تحديد القواعد العامة الرامية الى تنظيم الاراضي القابلة للتعمير للمحافظة على الاوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي²، بحيث أن هذا القانون أعطى للإدارة سلطة فرض هذه القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة و التعمير، من خلال إلزامية الحصول على عقود التعمير قبل القيام بأي نشاط عمراني، و هذا لضمان عدم المساس بالمصلحة العامة العمرانية التي تفرض الاستغلال العقلاني للعقار و إحترام طبيعتها القانونية و عدم المساس بعناصر البيئة و المنظر الجمالي العام للنسيج العمراني³ .

لتغيير البيئة الحضرية و القضاء على السكنات غير الصحية، بذلت الدولة مجهودات معتبرة في الجانب التشريعي و عملت على إعداد أساليب بناء مستحدثة، من خلال برنامج عملها و تعميمها قصد تطويرها، مع تحديث الانسجة القديمة و إصلاحها و إنشاء مدن جديدة، و هذا ما نصت عليه المادة 2/02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره⁴ .

المطلب الثاني

علاقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم بالمخططات الاخرى

ان المخطط الوطني لتهيئة الاقليم هو المرجع العام و الركيزة الاساسية الذي تعتمد عليه الدولة في اطار التنمية المستدامة للاقليم، و يعتبر المخطط أداة فعالة لحماية البيئة و على هذا تربط علاقات مختلفة مع المخططات الاخرى، منها مخططات التسيير المجالي (الفرع الاول) و المخططات البيئية (الفرع الثاني) .

1 - عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السادس، 2009، ص 30 .

2 - عادل بن عبدالله، تأثير توسيع إختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، اعمال الملتقى الدولي الخامس " دور مكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية "، المنعقد يومي 04/03 ماي 2009، مجلة الإجتهد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السادس، افريل 2010 ، ص 207 .

3- عزري الزين، مرجع اعلاه، ص 31 ..

4- المرسوم التنفيذي رقم 91-148، المؤرخ في 12/05/1991، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره، ج رع 25 ، مؤرخة في 29/05/1991 .

الفرع الاول

علاقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم بمخططات التسيير المجالي و الحضري

إن التخطيط هو من بين الأساليب المفضلة التي تنتهجها الدولة الحديثة، بحيث يكون اتخاذ القرارات المتعلقة بتسيير أي مجال مبني على التشاور و مشاركة كل الفاعلين، وهذا من اجل تحسيسهم بالمهام المنوطة به¹، فالتخطيط هو منهج يهدف إلى حصر و دراسة كل الموارد و الإمكانيات الموجودة في الإقليم الوطني، و تحديد كيفية استغلالها لتحقيق الأهداف المرجوة على كافة المستويات ابتداء من الشركة، المدينة، المؤسسات، القرية، الإقليم أو الدولة²، و لتحقيق بيئة عمرانية مستدامة يجب أن يكون التخطيط المجالي و العمراني وفق منهج علمي و بيئي و عمراني متكامل و شامل عند الاضطلاع بمشاريع التنمية العمرانية، حيث يراعي التوازن بين إحتياجات الأجيال الحالية و المستقبلية و علاقة المشاريع التنموية بالبيئة لضمان الاستقرار و عدم حدوث انتكاسات حضرية في الحاضر و المستقبل³.

لوصول إلى تهيئة إقليم مستدام يجب الاعتماد على التخطيط المجالي و الحضري، حيث تركز منظومة التسيير المجالي و الحضري على عدة أدوات للتخطيط المجالي، المتمثلة في المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم، المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى، مخطط تهيئة الإقليم الولائي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، مخطط شغل الأراضي و مخطط تهيئة المدينة الجديدة....⁴ و تكمن علاقة هذه المخططات بالمخطط الوطني لتهيئة الاقليم، كون هذا الأخير هو المرجع الأساسي لتنفيذ السياسة العامة للدولة في تهيئة اقاليم الوطن، و للتفصيل اكثر في هذه العلاقة سوف نتطرق الى تحديد طبيعة العلاقة (أولا)، ثم إلى نطاق تطبيق كل منها (ثانيا).

أولا : من حيث طبيعة العلاقة

تحتاج عملية التنمية العمرانية المستدامة الى منظومة تشريعية عمرانية تمكن السلطة العمومية من اداء الدور المنوط بها في المجال العمراني، و ما يتعلق به من تنمية إجتماعية

1- وناس يحي، الاليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، مرجع سابق، ص 28 .

2- فؤاد بن غضبان، المدن المستدامة و المشروع الحضري نحو تخطيط استراتيجي مستدام، مرجع سابق، ص 102 .

3- مصباحي مقداد، قواعد التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جمعة محمد لمن دباغين، سطيف 2، 2015-2016، ص 63 .

4- المادة 19 من قانون رقم 06-06، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، مرجع سابق .

واقصادية والاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية والحفاظ عليها، فأهمية القوانين العمرانية في التخطيط المجالي تكمن في تنظيم و تلبية احتياجات المجتمع و الأفراد معا، و هذا بغرض تحقيق عوامل المنفعة العامة والخاصة وفق اطار من التوازن بين احتياجات الأفراد و المجتمع المادية و المعنوية.

يتواجد المخطط الوطني لهيئة الإقليم على أعلى هرم أدوات التخطيط المجالي، حيث اعتبره (م.ج) الآلية الأولى و الرئيسية و العامة في تنظيم الفضاء الوطني¹، يفرض توجيهاته على المخططات الأدنى منه درجة و تليه المخططات الجهوية التي تمثل أداة تفصيل للمخطط الوطني²، مدعمة على المستوى الولائي بمخططات تهيئة إقليم الولاية و المخططات التوجيهية لهيئة الحواضر الكبرى، التي تجسد تصورات المخططات الجهوية. ثم تأتي أدوات التهيئة و التعمير المحلية كأخر درجة في سلم الترتيب، بحيث يجب ان يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مخططات التهيئة بعين الاعتبار كما يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي الذي يعتبر قاعدة أدوات التخطيط المجالي³.

لقد ورد قانون التهيئة و التعمير العديد من المصطلحات للتعبير عن علاقة مخططات التعمير بتوجيهات و أدوات سياسة تهيئة الإقليم، حيث جاء في المادة الأولى من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم السالف الذكر، انه يتم تحديد قواعد التعمير على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية. و كذلك في المادة 13 يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الاراضي ببرامج الدولة و الجماعات الاقليمية و المؤسسات العمومية و تفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها في هذين المخططين، بينما المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها

1 - تنص المادة 08 من قانون رقم 20-01، يتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق، على انه "يترجم المخطط الوطني لهيئة الاقليم الذي يدعى في صلب النص (المخطط الوطني) و يطور التوجيهات الاستراتيجية الاساسية لهيئة الاقليم و تنميته المستدامة ..."

2- نظم المشرع الجزائري المخططات الجهوية بموجب المواد من 46 الى 51 من القانون رقم 20-01، نفس المرجع .

3- أنظر المادة 16 من القانون رقم 29-90، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

المعدل والمتمم¹ قد بين علاقة مخططات التعمير فيما بينها، من خلال المادة 18 منه بوجوب تقديم مذكرة تثبت تلاؤم مخطط شغل الاراضي مع احكام المخطط التوجيهي للهيئة و التعمير².

وعلى هذا فان هناك إختلاف بين مبدأ المطابقة و مبدأ التوافق، فيقصد بالاول مطابقة المخططات الدنيا للمخططات التي تعلوها مطابقة كاملة و كلية، اما الثاني فيقصد به الى عدم وجود تعارض بين المبادئ و التوجيهات الواردة في كل مخطط من مخططات التسيير المجالي³، لكن يمكن أن تتضمن المخططات الدنيا بعض الإختلافات و الفروقات غير المتعارضة مع المخططات التي تعلوها، بحيث هذه الأخيرة لا تسمح للمخطط الادني مخالفتها بأي شكل من الاشكال عن اهدافها الحقيقية، فقد بين (م.ج) فيما اذا كان المخطط الادني درجة يخضع للمخطط الذي يليه مباشرة أم يخضع لجميع المخططات التي تعلوه درجة⁴.

يجب ان تتكفل ادوات الهيئة و التعمير المحلية بكل الاجراءات و الترتيبات الواردة في القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تنميته⁵، و هذا ما نصت عليه المادة 17 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 يحدد اجراءات إعداد المخطط التوجيهي للهيئة و التعمير و المصادقة

1- مرسوم تنفيذي رقم 91-178، مؤرخ في 28/05/1991، يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر ع 26، لسنة 1991، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 10/09/2005، ج ر ع 62، لسنة 2005، وبالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 مؤرخ في 05/04/2012، ج ر ع 21، لسنة 2012.
2- جاءت صياغة المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، مرجع سابق، باللغة الفرنسية كما يلي:

Le plan d'occupation des sols traduit par à) - la note de présentation dans la quelle sera justifiée la **compatibilité** des dispositions du plan d'occupation des sols avec celles du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.... »

3-La compatibilité peut être définie comme « L'absence de la contrariété entre les règles inferieurs et superieurs, ce qui permet une adoption en considération des exigences ou des contraintes locales,sans Remettre en cause les orientations fondamentales « , voir ADJA Djilali, DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme ,Edition Galino ,EJA (Paris), 2006, Berti édition (Alger) ,2007,p86.

4 - بين المشرع الجزائري ان المخطط الادني يخضع لجميع المخططات التي تعلوه درجة و ليس للمخطط الذي يليه مباشرة، و هذا ما نصت عليه المادة 08 من قانون رقم 01-20 "ان المخطط الوطني لهيئة الاقليم يشكل الاطار المرجعي لعمل السلطات العمومية"، كما نصت المادة 02 من قانون رقم 02-10 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لهيئة الاقليم على انه " تلتزم كل القطاعات الوزارية وكذلك الجماعات الاقليمية و المؤسسات الوطنية المحلية، باحترام ضوابط و قواعد المخطط الوطني لهيئة الاقليم، و العمل بها في كل مشاريعها و مخططاتها"، و هذا ما يوحي بان المخططات القاعدية تخضع لكل المخططات العليا بصفة عامة و ليس فقط للمخططات التي تليها مباشرة، كذلك يمكن الاستدلال بذلك من خلال نص المادة 52 من قانون رقم 01-202 التي تنص على " طبقا لاحكام المخطط الوطني لهيئة الاقليم و ترتيبات المخطط الجهوي لهيئة الاقليم المعني، يحدد المخطط التوجيهي لهيئة المساحة الحضرية على وجه الخصوص...."

5- قانون رقم 02-02، مؤرخ في 05/02/2002، يتعلق بحماية الساحل و تنميته، ج. ر. ع. 10، مؤرخة في 12/02/2002.

عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم¹، كما نصت المادة 04 من القانون رقم 02-02 المذكور اعلاه، على وجوب سهر الدولة و الجماعات الاقليمية في اطار اعداد ادوات التهيئة و التعمير على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل و الشاطئ البحري، مع السهر على تصنيف المواقع ذات الطابع الايكولوجي او الطبيعي او الثقافي او السياحي في وثائق تهيئة الساحل كمساحات مصنفة خاضعة لارتفاقات منع البناء عليها، كما تشجع و تعمل على تحويل المنشآت الصناعية القائمة التي يعد نشاطها مضرا بالبيئة الساحلية الى مواقع ملائمة و تنقل حدود المجال المحمي في مخطط شغل الاراضي و في المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير...².

و أخيرا تجدر الاشارة أن تحقيق التوافق بين مخططات تهيئة الاقليم و أدوات التهيئة و التعمير هي مهمة صعبة من الناحية الواقعية، و هذا لان أغلب ادوات التهيئة و التعمير، فقد تم اعدادها و المصادقة عليها قبل تاريخ 2010/06/29، و هو تاريخ المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، ما جعلها تفتقر للتوجيهات الاساسية و المرجعية له، و كذلك بالنسبة للمخططات الجهوية التي لا يزال عدد منه في طور الانجاز³، اما مخططات تهيئة الاقليم الولائية فلم يصدر النص التنظيمي المحدد لاجراءات اعدادها إلا في سنة 2016⁴.

كما انه لم يتطرق (م.ج) الى تنظيم الاحكام المتعلقة بمسألة الاجال، التي يجب فيها تكييف مخططات التعمير المحلية مع مخططات تهيئة الاقليم التي تعلوها، أي جعلها متوافقة مع توجهاتها كما لم يبين اجراءات ذلك، فهل يتعلق الامر بمراجعة ادوات التهيئة و التعمير ام تعديلها، و هذا

1 - مرسوم تنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28/05/1991، يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ع 26، لسنة 1991. المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 مؤرخ في 10/09/2005، ج ر ع 62، لسنة 2005، و المرسوم التنفيذي رقم 12-148 مؤرخ في 28/03/2012، ج ر ع 19، لسنة 2012.

2 - المادة 31 من قانون رقم 11-02 مؤرخ في 17/02/2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر ع 13، مؤرخة في 28/02/2011.

3 - فقد تم الشروع في المخططات الجهوية بعد المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، حيث بلغ بعضها مراحل متقدمة جدا، كما يمكن للاطلاع على تقارير و دراسات تتعلق بالمخططات الوطنية الخاصة بالهضاب العليا شرق غرب و المخططات الجهوية للشمال و وسط، اضافة الى شروع اعداد المخطط الجهوي للجنوب الكبير - الموقع الالكتروني التالي:

4 - يتعلق الامر بالمرسوم التنفيذي رقم 16-83 المؤرخ في 01/03/2016، يحدد كيفية اعداد مخطط تهيئة اقليم الولاية، ج ر ع 13، مؤرخة في 02/03/2016.

خلافًا لقانون التعمير الفرنسي الذي حدد مدة (3) سنوات لجعل المخطط المحلي للتعمير موافقًا مع مجموعة المخططات الأخرى، مثل مخطط التناسق الإقليمي والبرنامج المحلي للسكن¹.

إن أدوات التعمير تساهم في تسيير المدينة، حيث تعد هذه الأخيرة من أهم رهانات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، وذلك مما تعانیه المدينة الجزائرية من مشاكل تتعلق بنسيجها الحضري البناء الفوضوي، أزمة السكن، تدهور نوعية الأطوار المعيشي للمواطن، نقص المرافق والخدمات العمومية وانتشار الآفات الاجتماعية كالفقر والبطالة بسبب الإقصاء و التهميش الاجتماعيين، ففي ظل كل هذه المشاكل و المظاهر، كان لزامًا على (م.ج) إصدار عدة قوانين التي تكفل للدولة والجماعات الإقليمية التدخل لضمان الحق في التنمية العمرانية المستدامة العادلة و تسيير أفضل لسياسة المدينة².

ثانياً: من حيث نطاق التطبيق

نتطرق إلى تبيان علاقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بمخططات التسيير المجالي و الحضري من حيث نطاق التطبيق المكاني و الموضوعي .

أ- نطاق التطبيق المكاني :

يعتبر البعد المكاني المجال الذي يحوي فيه كل مشاريع و برامج السياسة الوطنية للتنمية و التهيئة الإقليمية، حيث يسري المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على كافة التراب الوطني، باعتبار كل مجال منه يشكل احد عناصر الثروة الوطنية، يعترف له بالحق في الازدهار و التقدم و يضم برنامج الجهة لتهيئة الإقليم، كما يتكون إقليم الجهة من عدة ولايات متاخمة، لها خصوصيات فيزيائية ووجهات انمائية مماثلة و متكاملة³، كما تكمن أهمية برنامج الجهة إلى توحيد التدخل المحلي، و يقوم على إيجاد مخططات و برامج متكاملة للتدخل ضمن وسط طبيعي معين، مثل المناطق الغابية او الجبلية، السهبية، الساحلية أو الصحراوية⁴، و قد تم تقديم اقتراح من المجلس الوطني

1- للتفصيل أكثر راجع :

CARPENTIER Elise ,SOLER - COUTEAUX pierre, Droit de l'urbanisme, 6 eme édition, Dalloz , paris,2015,p.p. 273-274.

2- العيفاوي كريمة، الاعتبارات البيئية في وثائق التعمير المحلية في الجزائر، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، تخصص القانون العام، قانون الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2019-2020، ص 85.

3- المادة رقم 03 من القانون رقم 20-01، يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق.

2- يعي وناس، الاليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، مرجع سابق، ص 66.

الاقتصادي والاجتماعي بضرورة وضع اجراءات و آليات للتضامن و التكامل بين الولايات على المستوى الجهوي بهدف انشاء التخطيط الجهوي، مما يوفر الاطار الامثل لتجاوز الصعوبات المحلية و إرساء الخيارات الكبرى للنشاط الجهوي، في اطار المشروع الشامل للتهيئة العمرانية¹، و بخصوص مخططات تهيئة اقليم الولاية، والمخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى فهي ذات بعد ولائي، أما ما بين البلديات، دون الاخذ بعين الاعتبار الحدود الادارية الفاصلة بينها، فقد اصبح التخطيط لاقليم بلدية واحدة كوحده جغرافية مستقلة لا معنى له و غير مجدي في مواجهة ظاهرة البناءات الفوضوية وانتشارها، فلماذا انه من الضروري ايجاد آلية تنسيق و تنظيم بين مختلف البلديات على مستوى مجال الاقليم الولائي²، و بعدها تأتي أدوات التهيئة و التعمير، حيث يجب ان يغطي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إقليم بلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة³، و هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي⁴، كما يغطي هذا الاخير كل بلدية او جزء منها⁵، ويحدد حقوق استخدام الاراضي والبناء و بهذا تتدرج مستويات التخطيط المجالي في ابعادها الاقليمية لتغطي كل أجزاء التراب الوطني .

ب- نطاق التطبيق الموضوعي :

يرسم المخطط الوطني لتهيئة الاقليم الخطوط الرئيسية لسياسة تهيئة الاقليم الوطني، حيث يهدف الى اعادة التوازن الجهوي، و ذلك بضبط الاستغلال العقلاني و تحقيق الانصاف الاجتماعي والاقليمي، كما يحدد المبادئ التي تحكم تموقع البنى التحتية الكبرى ذات المنفعة الوطنية و يدمج مختلف سياسات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، التي تساهم في تنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم، أما المخطط الجهوي لتهيئة الاقليم فوظيفته تتمثل في تبسيط و تكييف اعمال التهيئة العمرانية الواردة في المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ، و هذا قصد القضاء التدريجي على إختلالات مناطق الجهة الواحدة ومواجهة المشاكل البيئية، في حين تركز و وظيفة مخططات تهيئة اقليم

1- المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، رأي في ملف " الجزائر غدا "، ج ر ع 21، مؤرخة في 09/04/1997، ص 13 .

2- محمد الهادي لعروق، المدينة الجزائرية ورهانات العولمة، مرجع سابق، ص 157 .

3- المادة 24 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، مرجع سابق .

4- المادة 16 ، نفس المرجع .

5- المادة 34 ، نفس المرجع .

الولاية على الاستغلال الامثل للمجال و فك العزلة عن المناطق النائية و المحرومة، بإعادة توزيع مشاريع التنمية و رفع المستوى المعيشي للسكان، و فيما يخص وظيفة المخططات التوجيهية لتهيئة الحواضر الكبرى فوظيفتها الاولى عمرانية، تهدف الى تأطير حركة التهيئة و التعمير و البناء و تطوير المدن الكبرى لاكتساب الخبرة التنافسية، و كذا الدخول ضمن شبكة المدن العالمية، أما الوظيفة الثانية فهي تهدف الى ادماج البعد البيئي في عملية التنمية¹.

تحدد ادوات التهيئة و التعمير التوجهات الاساسية لتهيئة الاراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير و قواعده و تحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات و وقاية النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة و المواقع و المناظر و من جهة اخرى تعيين الاراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة و البنائات المرصودة للاحتياجات الحالية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية و تحدد أيضا شروط التهيئة و البناء للوقاية من الاخطار الطبيعية².

الفرع الثاني

علاقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم بالمخططات البيئية

ان الجزائر اندمجت في سياق تحولات السياسة البيئية الدولية، بعد ان تيقنت بأن مستقبل التنمية الاقتصادية والاجتماعية مرهون بحالة الوضعية البيئية و ايماننا منها بضرورة الاصلاح و تغيير استراتيجيات التدخل في المجال البيئي، فعمدت الى تبني آليات لحماية المكونات البيئية، حيث اتخذت وسيلة التخطيط كأداة أساسية لحماية البيئة من مختلف المخاطر التي تهددها³.

يشكل التخطيط الوسيلة الاساسية التي بموجبها تضمن الدولة تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية، و يكون ذلك وفق تقدير الإمكانيات و تسطير الاهداف الواجب بلوغها، حيث ترتبط فكرة التخطيط البيئي بعناصر البيئة في حد ذاتها، فمن الواجب علينا البحث عن هذه العناصر للتمكن من تحديد طبيعة التخطيط المرتبط بها، حيث نصت المادة 04 الفقرة 07 من القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة على العناصر المكونة للبيئة، المتمثلة في الموارد

1- كمال تكواشت، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 76.

2- المادة 11 من القانون 29-90، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

3- دعموش فاطمة الزهرة، مرجع سابق، ص 12.

الطبيعية اللاحوية و الحيوية كالهواء، الجو، الماء، الارض، باطن الارض، النبات و الحيوان، بما في ذلك التراث الوراثي و أشكال التفاعل بين هذه الموارد، و كذلك الاماكن و المناظر و المعالم الطبيعية.

ينقسم التخطيط البيئي في الجزائر الى نوعين من المخططات التي تتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، و تتمثل في المخططات البيئية الشمولية (أولا) و المخططات البيئية القطاعية (ثانيا). .

أولا: علاقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم بالمخططات البيئية الشاملة

بعد غياب إدراج البعد البيئي ضمن المخططات الاقتصادية، و بعد تكريس التخطيط القطاعي ظهرت بوادر الاهتمام بحماية البيئة ضمن الاهداف المسطرة لتجسيد الفترة الممتدة من 1993 الى 1997، حيث حدد المخطط الوطني لسنة 1993، الانشطة المصرح بأولويتها في معالجة و تصفية ورسكلة النفايات الصلبة و الموانع السائلة و الغازية و ترميم المواقع التاريخية و الأثرية و الأماك الثقافية المصنفة¹.

لقد أنتهج (م.ج) اسلوب التخطيط الشمولي الى جانب التخطيط القطاعي، بسبب عدم تحقيق هذا الاخير لكل الاهداف المسطرة، و هذا من خلال المادة 14 من القانون المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، التي نصت على مبدأ التخطيط البيئي الشمولي المركزي و المحلي حيث تعد الوزارة المكلفة بالبيئة مخططا وطنيا للنشاط البيئي و التنمية المستدامة لمدة (5) سنوات كما يحدد هذا المخطط مجمل الانشطة التي تعتم الدولة القيام بها في مجال البيئة، و هذا ما نصت عليه المادة 13 من نفس القانون، و تجلى ذلك في اعداد اول مخطط للبيئة و هو المخطط الوطني للعمل من اجل البيئة و التنمية المستدامة، الذي تم إعداده من طرف الوزارة المكلفة بالبيئة سنة 2001- 2002 برعاية البنك العالمي، و وكالة التعاون التقني الالمانية GTZ، و لقد جاء هذا المخطط بالعديد من برامج العمل المرتبطة بتحسين اطار و نوعية الحياة²، بحيث تم إعداده بتاريخ 2001/08/12، كما شكل هذا المخطط في سنة 2011 خطوة هامة في مسار الاصلاح البيئي بإعتماده على الطريقة التدريجية لتجسيد اهدافه، لاسيما معالجة المشاكل البيئية، من خلال اعتماد

1- زينب شطبي، الجباية كآلية لحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، اطروحة مقدمة في اطار نيل شهادة دكتوراه ل م د في القانون العام، فرع ادارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2016- 2017، ص 113.

2- فؤاد بن غضبان، المدن المستدامة و المشروع الحضري نحو تخطيط استراتيجي مستدام، مرجع سابق ص 393.

المخطط العشري 2001-2011 لتحقيق نتائج على الامد المتوسط و الطويل¹، إضافة الى استراتيجية ذات اهداف يتم تحقيقها على الامد القصير و المتوسط، على أن يدعم بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم .

كما أن المخطط الوطني للاعمال من اجل البيئة و التنمية المستدامة قد نص على مخطط الاهداف القصيرة و المتوسطة المدى، بحيث تم تخصيص استثمارات هامة ، من خلال اعتماد مخطط الاعمال ذات الاولوية في اطار برنامج الانعاش الاقتصادي (2001-2004) ، و من أهم أهدافه²:

- تحسين الظروف الصحية و المعيشية للمواطن، من خلال تحسين الخدمات المرتبطة بالصرف الصحي، تصفية المياه المستعملة، محاربة التلوث الصناعي ... الخ،
- حفظ الرأسمال الطبيعي و تحسين انتاجيته، وذلك من خلال تطوير الزراعة المستدامة، ترشيد استعمال مياه السقي، مكافحة التصحر، الحفاظ على التربة ... الخ،
- خفض الخسائر الاقتصادية و تحسين القدرة التنافسية، من خلال ترشيد استعمال الموارد المائية الطاقوية و المواد الاولية، مع غلق او تحويل المؤسسات العمومية الاكثر تلويث الخ،
- حماية البيئة الشاملة و ذلك من خلال تنمية القطاع الغابي و الاماكن المحمية ... الخ،
- خفض الانبعاثات الغازية المتسببة في الاحتباس الحراري و القضاء على المواد المؤذية لطبقة الاوزون ... الخ،

فهذا المخطط قد اعطي حماية للبيئة، من خلال المخططات الاقتصادية و هذا بعدما كانت مهمشة، لقد تبنت وزارة التهيئة الاقليمية و البيئة سنة 2001 الحوار الوطني حول حالة و مستقبل البيئة في الجزائر، حيث تم اعتماد الميثاق البلدي للبيئة و التنمية المستدامة في اطار برنامج الانعاش الاقتصادي 2001-2004 ، وجاء ضمن اهدافه تحديد الاعمال التي يجب ان تقوم بها السلطات المحلية البلدية، من اجل الحفاظ على بيئة صحية، مع إتجاه سياسة فعالة لتحقيق تنمية مستدامة بإقليم البلديات³، فلقد نص الميثاق على إحداث المخطط المحلي للعمل البيئي أجندا 21

1- دعموش فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 73 .

2- وناس يحي، تبلور التنمية المستدامة من خلال التجربة الجزائرية، مجلة العلوم القانونية و الادارية، كلية الحقوق، جامعة ابوبكر بلقايد، تلمسان، رقم 01، سنة 2003، ص 52 .

3- فؤاد بن غضبان، المدن المستدامة و المشروع الحضري، نحو تخطيط استراتيجي مستدام، مرجع سابق، ص 393 .

المحلي، الذي يعتمد على التنبؤ و التصور في العمل المحلي البيئي¹، الهادف الى تحسين الوضع البيئي و ضمان تنمية مستدامة للبلدية، و هذا على نحو ما أقرته ندوة الامم المتحدة في ريو دي جانيرو 1992، عن طريق إحداث آليات و أدوات للتعاون بين البلديات من اجل تسيير فعال للبيئة²، فقد أثبت هذا التخطيط المحلي قصوره و محدوديته، بسبب عدم مراعاته لخصوصيات موضوع البيئة القائم على ضمان تجانس العناصر البيئية و امتدادها، و كذلك عدم تغطية الجماعات المحلية لنطاق تلوث الاوساط المستقبلية في اغلب الحالات، بالنظر الى التقسيم التقليدي الذي لا يتلاءم و تسيير البيئة بصورة متكاملة³.

ثانيا: علاقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم بالمخططات البيئية القطاعية

منذ الاستقلال انتهت الجزائر على غرار الدول النامية الأخرى سياسة تنمية من اجل النهوض باقتصادها، بهدف تحقيق العدالة الاجتماعية، و هذا من خلال إعداد مخططات وطنية تمتد لعدة

سنوات، إلا أن هذه السياسة كرس الاهتمام بالبعد التنموي على حساب البعد البيئي، و كان ذلك انعكاس لموقف الدول النامية خلال ندوة ستوكهولم⁴، حيث كرس (م.ج) التخطيط البيئي ضمن العديد من القوانين ذات الصلة بالبيئة، ما ترتب عنه ظهور العديد من المخططات البيئية القطاعية حيث سنتطرق الى المخطط الوطني لتسيير المياه ، ثم الى المخطط الوطني لتسيير النفايات، و هذا باعتبارهما اكثر المواضيع طرحا في المجال البيئي، و اخير الى مخططات حماية التربة .

أ- العلاقة التوافقية بين المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و مخططات المياه

أكد المجلس العالمي في إطار الرؤية العالمية للمياه، بان الأزمة التي يعيشها هذا القطاع، لا تعد أزمة مائية في ذاتها ناتجة عن نقص الموارد المائية، بل هي أزمة إدارة لتلك الموارد في إطار الملتقى العالمي الثالث للمياه المنظم في اليابان، خلال الفترة الممتدة من 16 الى 23 مارس 2003 ، و بالتعاون

1- بن بولراح العيد، التخطيط البيئي المحلي كآلية لحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، اطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الدكتوراه، تخصص قانون البيئة و التنمية المستدامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة احمد دراية ادرار، السنة الجامعية 2016-2017، ص 104 .

2- وناس يعي، دليل المنتخب المحلي لحماية البيئة، دار الغرب للنشر و التوزيع، وهران، 2003، ص 32 .

3 - Ahmed REDDAF , " l'établissement public national à assise territoriale : Un outil de gestion intégré de l'environnement " In: revue Idara volume 17 N° :1-2007 ,p 56

4- علي بن علي مراح، المسؤولية الدولية عن التلوث عبر الحدود، رسالة مقدمة في اطار نيل شهادة دكتوراه، اطروحة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2006-2007، ص.ص 115 . 118 .

مع 23 هيئة من هيئات الأمم المتحدة تعمل في مجال المياه العذبة، حيث تم التأكيد على أن المياه هي العمود الأساسي لتحقيق النمو الاقتصادي المستدام والقضاء على الفقر وتحقيق الامن البشري بشكل عام، بحيث يهدف التخطيط في المجال المائي، سواء من حيث التعبئة او الاستعمال الى تلبية طلب الماء و الى توازن التنمية الجهوية و القطاعية، و يتجلى ذلك برفع كميات الموارد المائية و حماية نوعيتها و ترشيد استعمالها، بالتوافق مع البيئة و الموارد الطبيعية الأخرى¹، و على هذا الأساس أقر (م.ج) نظام التخطيط الوطني لتهيئة الموارد المائية و استغلالها بغرض وضع إجراءات تنسيق للمخططات الجهوية لتهيئة المياه و استعمالها و توقع حالات تحويل الموارد المائية و شروطها، ضمن الأطر الاقليمية لمختلف الأحواض الهيدروغرافية، و هذا ما تم تأكيده في المرسوم التنفيذي رقم 01-10، المتعلق بالمخطط التوجيهي للموارد المائية و المخطط الوطني للماء².

كما ان (م.ج) عمل على توظيف التخطيط لإدارة المورد المائي بصورة متكاملة كآلية لضمان استدامتها و تحسين نوعيتها و حمايتها³، مدعما هذا بمرجعية تخطيطية مركزية تتمثل في المخطط الوطني للماء، يحدد الاهداف و الاولويات الوطنية في مجال حشد الموارد المائية و تسييرها المدمج و تحويلها و تخصيصها، كما يحدد التدابير المرافقة ذات الطابع الاقتصادي و المالي و التنظيمي و الثقافي الضرورية لتنفيذه، و هذا ما نصت عليه المادة 59 من القانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه المعدل و المتمم⁴، كما نصت المادة 25 من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة على إقرار المخطط التوجيهي للمياه، الذي يهدف الى تطوير البنى التحتية الخاصة بحشد الموارد المائية السطحية و الباطنية، و كذلك توزيع هذه الموارد بين المناطق، طبقا للخيارات الوطنية في مجال شغل الاقليم و تطويره، كما يشجع المخطط التوجيهي للمياه تامين المورد المائي و الاقتصاد فيه و إستعماله العقلاني و تطوير الموارد المائية غير التقليدية المستمدة من رسكلة المياه القذرة و من تحلية مياه البحر و استعمالها، فقد اصبح اللجوء الى استعمال المياه غير التقليدية حتمية ضرورية

1- المادة 125 مكرر من الامر رقم 96-13، مؤرخ في 15/06/1996، ج ر ع 37، مؤرخة في 16/06/1996، المعدل و المتمم للقانون رقم 83-17، مؤرخ في 16/07/1983، المتعلق بالمياه، ج ر ع 30، مؤرخة في 19/07/1983.

2- المرسوم التنفيذي رقم 10-01، المؤرخ في 04/01/2010، يتعلق بالمخطط التوجيهي للموارد المائية و المخطط الوطني للماء، ج ر ع 01 مؤرخة في 06/01/2010.

3- المادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-399 المؤرخ في 23/12/2007، يتعلق بنطاق الحماية النوعية للموارد المائية، ج ر ع 80 مؤرخة في 26/12/2007.

4- القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04/08/2005 يتعلق بالمياه، ج ر ع 60، مؤرخة في 04/09/، المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-03 مؤرخ في 23/01/2008، ج ر ع 04، مؤرخة في 27/01/2008، المعدل و المتمم بالقانون رقم 09-02 مؤرخ في 22/07/2009، ج ر ع 44 مؤرخة في 26/04/2009.

نظرا لمعاناة الجزائر من مشكلة ندرة المياه و سوء استغلاله و توزيعه¹، فالموارد المائية تشكل دافع وعامل إضافيين في تمركز السكان و توطين الأنشطة الاقتصادية و الصناعية، لذا فإنه من الواجب على الجهات الادارية المسؤولة عن اعداد مخططات المياه، الاخذ بتوجهات سياسة التهيئة الاقليمية ، وهذا ما نصت عليه المادة 2/07 من المرسوم التنفيذي رقم 01-10 السالف الذكر، خاصة تلك المعلن عنها في المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة و المتعلقة اساسا بالتوزيع المنصف للماء بين الاقاليم وجعله عامل لإعادة التوازن الاقليمي .

نص المشرع في الإطار المؤسسي للتسيير المدمج للموارد المائية على انشاء المجلس الوطني الاستشاري للموارد المائية، يكلف بدراسة الخيارات الاستراتيجية و ادوات تنفيذ المخطط الوطني للماء، وكذا كل المسائل المتعلقة بالماء، التي يطلب منها ابداء الرأي فيها² ، كما وضعت مؤسسات أخرى لضمان تنفيذ السياسة الوطنية للتزويد بمياه الشرب عبر كامل التراب الوطني، و لدعم الخدمة العمومية في المجال المائي، من خلال إنشاء الجزائرية للمياه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-101³ ، و الديوان الوطني للتطهير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-102⁴ .

إن تغطية الطلب على الماء الشروب تقتضي انتهاج سياسة رشيدة، تدرج الاهتمام بالموارد المائي ضمن اولويات الانشغال الحكومي، وفي هذا الصدد إن الحكومة الجزائرية و نتيجة لإقتناعها بالحاجة الملحة للامن المائي، سعت جاهدة لحشد الموارد المائية بالقدر الذي يغطي حاجيات السكان المتزايدة وتوسيع النشاط الاقتصادي و سيستجيب لمتطلبات التنمية المستدامة، فاعتمدت في سبيل ذلك على استراتيجية وطنية، تهدف الى مضاعفة و توزيع مصادر حشد الموارد المائية لتغطية الطلب المتزايد للمياه الصالحة للشرب، مع تثمين المياه المستعملة من خلال تعميم عملية التطهير، توسيع المساحات المتبقية و تحسين مستويات الاداء و التسيير للموارد المائية المتاحة⁵، حيث تضمن المخطط الوطني التوجيهي للمياه برنامج للتطهير، يهدف الى أنجاز 28 مضخة تطهير، كما سطر المشاريع الكبرى المرصدة في هذا المجال⁶، حيث اكد على اهمية التسيير الراشد و الموحد للمصالح و المؤسسات

1- قانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 12 .

2- المادة 62 من القانون رقم 05-12 يتعلق بقانون المياه ، المعدل و المتمم ، مرجع سابق .

3- المرسوم التنفيذي رقم 01-101 المؤرخ في 21/04/2001، يتضمن انشاء الجزائرية للمياه، ج ر ع 24، مؤرخة في 22/04/2001 .

4- المرسوم التنفيذي رقم 01-102 المؤرخ في 21/04/2001، يتضمن انشاء الديوان الوطني للتطهير، ج ر ع 24، مؤرخة في 22/04/2001.

5- برنامج الحكومة، الموافق عليه من طرف المجلس الشعبي الوطني في 28 جوان 2007، عبد القادر بن صالح رئيس الحكومة، ص 89.

6- نفس المرجع، ص 92 .

العمومية للمياه والتطهير و تأطيرها بشروط لإمكانية تعويضها، بمراعاة فرض الشراكة بين القطاع العام و القطاع الخاص¹ ، إذن فيعد التخطيط المركزي و القطاعي للمياه وسيلة جوهرية في يد الدولة للتحكم في مصير المياه في الجزائر.

ب- العلاقة التكاملية للمخطط الوطني لتهيئة الاقليم بمخططات تسيير النفايات :

تقتضي الضرورة تسليط الجهود على مواجهة مشكل النفايات، الذي اصبح هاجس خطر امام الاستقرار الايكولوجي و الاقتصادي والاجتماعي، و هذا بإعتماد الطرق الوقائية أو العلاجية²، و في هذا الصدد كرس (م.ج) قانون خاص بتسيير النفايات و مراقبتها و ازلتها، يتمثل في القانون رقم 01-19³ الذي يندرج ضمن السياق الاصلاحى للمنظومة القانونية البيئية، حيث نصت المادة 03 منه على تعاريف بعض المصطلحات، من بينها مصطلح النفايات التي عرفتها بأنها " كل البقايا الناتجة عن عمليات الانتاج او التحويل او الاستعمال وبصفة أعم كل مادة او منتج وكل منقول يقوم المالك أو الحائز بالتخلص منه أو قصد التخلص منه أو بإزالته "، كما صنفّت المادة 05 النفايات الى النفايات الخاصة بما فيها النفايات الخاصة الخطرة، النفايات المنزلية وما شابهها و النفايات الهامدة، كما أحالت على التنظيم تحديد قائمتها، و هذا من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-104 المؤرخ في 28/02/2006⁴، وقد خص (م.ج) النفايات الخاصة بمخطط وطني لتسييرها، و هذا حسب نص المادة 12 من القانون رقم 01-19، حيث عرفها المشرع على " انها كل النفايات الناتجة عن النشاطات الصناعية، و الزراعية و العلاجية و الخدمات و كل النشاطات الاخرى، و التي بفعل طبيعتها ومكونات المواد التي تحتويها، لا يمكن جمعها و نقلها و معالجتها بنفس الشروط مع النفايات المنزلية وما شابهها والنفايات الهامدة"، كما خصها المشرع بمخطط مركزي نظرا لخطورتها و تأثيرها على صحة الانسان والبيئة، محيلا على التنظيم مهمة تحديد كفيات و اجراءات إعدادة⁵، بحيث تعد الوزارة المكلفة بالبيئة المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة، و هذا بالتنسيق مع الوزارات المكلفة بالصناعة الطاقة، الصحة، الفلاحة و النقل، التجارة، الجماعات المحلية، تهيئة الإقليم الموارد

1- نفس المرجع، ص 94 .

2- ميلود تومي، النفايات في الجزائر و ضرورة معالجتها اقتصاديا، مجلة العلوم الانسانية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، العدد 16، 2001، ص 161 .

3- القانون رقم 01-19 المؤرخ في 12/12/2001، يتعلق بتسيير النفايات و مراقبتها و ازلتها، ج ر ع 77، مؤرخة في 15/12/2001

4- المرسوم التنفيذي رقم 06-104 المؤرخ في 28/02/2006، يحدد قائمة النفايات بما في ذلك النفايات الخاصة الخطرة، ج ر ع 13 مؤرخة في 05/03/2006 .

5- دعموش فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 94 .

المائية، التعمير المالية، الدفاع الوطني و كل هيئة او مؤسسة معنية¹، و قد تم تحديد كميّات وإجراءات إعداد هذا المخطط ونشره ومراجعته بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-477².
يجب أن يتضمن المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة، جرد كميات النفايات الخاصة لاسيما الخطرة منها المنتجة سنويا، تحديد الحجم الاجمالي لكميات النفايات المجزئة مؤقتا أو بصفة دائمة، مع تحديد أصنافها، تحديد المناهج والمواقع والمنشآت الخاصة لمعالجتها، تحديد الاحتياجات فيما يخص قدرة معالجة النفايات، مع الأخذ بعين الإعتبار القدرة المتوفرة، وكذا الأولويات المحددة لانجاز منشآت جديدة ومراعات الامكانيات الاقتصادية والمالية الضرورية لوضعها حيز التطبيق³ وللحد من الاضرار التي تسببها النفايات الخاصة، كان لزاما على (م.ج) إنشاء اطار مؤسسياتي كفيل بتنفيذ محتوى المخطط الوطني لتسيير النفايات، و يتجلى ذلك في المؤسسات الوطنية الموضوعة من طرف وزارة تهيئة الاقليم و البيئة، كالمركز الوطني للبيئة و التنمية المستدامة⁴، الوكالة الوطنية للنفايات (AND)⁵، المركز الوطني لتكنولوجيا انتاج اكثر نقاء⁶ و المعهد الوطني للتكوين البيئي⁷، كما تناول القانون المتعلق بتسيير النفايات و مراقبتها و ازلتها تدابير متنوعة لمواجهة خطر النفايات الخاصة كالمنع القانوني لاستيرادها، وهذا ما نصت عليه المادة 1/25 منه، مع شرط الرخصة في نقلها التي تمنح من طرف الوزير المكلف بالبيئة بعد استشارة الوزير المكلف بالنق⁸، كما حدد المرسوم التنفيذي رقم 04-409 كميّات نقلها⁹.

- 1- المادة رقم 14 من القانون رقم 19-01، يتعلق بتسيير النفايات و مراقبتها و ازلتها، مرجع سابق
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 03-477 مؤرخ في 09/12/2003، يحدد كميّات و اجراءات اعداد المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة ونشره و مراجعته، ج ر ع 78، مؤرخة في 14/12/2003.
- 3- المادة رقم 13 من القانون رقم 19-01، مرجع سابق
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 02-115 مؤرخ في 03/04/2002، يتضمن انشاء المرصد الوطني للتسيير و التنمية المستدامة، ج ر ع 22 مؤرخة في 03/04/2002
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 02-175، مؤرخ في 20/05/2002 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للنفايات و تنظيمها و عملها، ج ر ع 37 مؤرخة في 26/05/2002.
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 02-262 مؤرخ في 17/08/2002، يتضمن انشاء المركز الوطني لتكنولوجيا إنتاج أكثر نقاء، ج ر ع 56، مؤرخة في 18/08/2002
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 02-263 مؤرخة في 17/08/2002، يتضمن انشاء المعهد الوطني للتكوينات البيئية، ج ر ع 56، مؤرخة في 18/08/2002.
- 8- المادة رقم 1/24 من القانون رقم 19-01، يتعلق بتسيير النفايات و مراقبتها و ازلتها، مرجع سابق.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 04-409 مؤرخ في 14/12/2004، يحدد كميّات نقل النفايات الخاصة الخطرة، ج ر ع 81، مؤرخة في 19/12/2004.

توحي انواع التخطيط البيئي الممارسة على المستوى المركزي، سواء ذات الطابع الشمولي أو القطاعي بتبلور التخطيط البيئي على المستوى المركزي، عكس التخطيط البيئي على المستوى المحلي الذي يعرف تأخر من حيث التجسيد¹.

ت- العلاقة التكاملية بين المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و مخططات حماية التربة :

أعطى (م.ج) حماية للأرض و باطنها و الثروات التي تحتوي عليها من كل اشكال التدهور و التلوث² و المحافظة على توازن مكوناتها و منع تصحرها، كما نصت المادة رقم 60 من القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، على انه " يجب ان تخصص الارض للاستعمال المطابق لطابعها و يجب ان يكون استعمالها لاغراض تجعل منها غير قابلة للإسترداد محدودا، و يتم تخصيص و تهيئة الارض لاغراض زراعية أو صناعية أو عمرانية أو غيرها طبقا لمستندات العمران و التهيئة و مقتضيات حماية البيئة "، كما انه قد تم النص على وضع مخططات مكافحة التصحر التي يجب ان تشمل الانشغالات البيئية، من خلال المادة 63 من نفس القانون وهذا نظرا لكون آلية التخطيط هي وسيلة وقائية و أكثر فاعلية .

ان المخطط الوطني للمحافظة على التربة و حماية التصحر هو آلية تخصص لحماية التربة حيث يضع دراسة ترمي العلاقة بين الانتاجية و الموارد الطبيعية و النزوح و الفقر، و يكون الغرض منها إعداد خريطة تصنيف الاراضي الفلاحية و توضيح التنظيم العقاري للاراضي الفلاحية و السهبية السماح بمساهمة السكان المحليين و المجموعات و الشركاء و الفلاحين في مشاريع مرتبطة بالمحافظة على الثروة الطبيعية لتحسين القدرة الانتاجية الفلاحية، من خلال تأهيل المستثمرة الفلاحية و برنامج لإستصلاح الاراضي و وضع تقنيات جديدة لمحاربة زحف الرمال في اطار مكافحة التصحر... الخ³.

لقد عمدت الجزائر الى وضع مخطط العمل الوطني لمكافحة التصحر، وهذا تنفيذا لإلتزاماتها الدولية، حيث يندرج هذا المخطط ضمن برنامج مكافحة التصحر في المناطق القاحلة و نصف القاحلة و الجافة و شبه الرطبة ، و يهدف الى المحافظة على الاراضي و ترميم المناطق الجبلية و مكافحة الترمل و تعرية الاراضي، مكافحة ظاهرة الاحتطاب... الخ، كما تسعى الدولة من خلال هذا

1- دعموش فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 97 .

2- المادة 59 من القانون رقم 10-03، يتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، مرجع سابق.

3- القانون رقم 10-02، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و تنميسته المستدامة، مرجع سابق، ص 52 .

المخطط الى تطوير المقاربة التشاركية و تدعيم القدرات و البحث التكنولوجي في مجال مكافحة التصحر¹.

بما ان اراضي المناطق الساحلية، الجبلية، السهبية و الصحراوية، أصبحت عرضة للتهديد بفعل العوامل الطبيعية و البشرية، قام (م.ج) بدمج مخططات حماية التربة ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة لتكون بمثابة أداة تكميلية و تفصيلية له .

المطلب الثالث

البعد البيئي في المحاور الأساسية للمخطط الوطني لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة

إن المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة يرتكز على محاور أساسية لتحقيق التنمية المستدامة، المتمثلة في اربعة خطوط توجيهية تشكل الخيارات الاساسية والاهداف الوطنية الكبرى للتنمية الاقليمية، حيث تتجلى ابعادها في جعل مبدأ الديمومة البيئية عاملا للتحكم في استراتيجيات تهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، يعمل على ايجاد توافق بين الديمومة والتوازن الاقليميين (الفرع الاول) وكذلك التنافسية و الانصاف الاقليميين (الفرع الثاني) .

الفرع الأول

آلية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في تحقيق الديمومة و التوازن الإقليميين

يرمي المخطط الوطني لتهيئة الاقليم الى بناء اقليم مستدام، يقيم علاقة متينة بين تهيئة الاقليم و الديمومة، حيث يهدف الى تحقيق الديمومة عن طريق الحفاظ على رأس المال الطبيعي والثقافي (أولا) ، و إلى تحقيق التوازن الاقليمي عن طريق تخفيف الضغط على الشريط الساحلي نتيجة توفر الموارد الاولية و الهياكل الأساسية (ثانيا) .

أولا: تحقيق ديمومة الإقليم

إن مبدأ ديمومة الاقليم يكمن في التناسب بين التنمية و طاقة تحمل بيئي، وهذا المبدأ لا يكمن في تقديس هذه الموارد أو ذاك التراث، بل في اتخاذ الاجراء المتغير في الزمان والمكان لحمايته و تنميته² بما يضمن ديمومة رأس المال الطبيعي و الثقافي، قصد نقله للأجيال القادمة، كما سطرت الدولة من خلال المخطط الوطني لتهيئة الاقليم استراتيجية للحفاظ على المورد المائي، المحافظة على التربة

1 -Ministère de l'agriculture et du développement rural , Rapport nationale de l'Algérie sur la mise en œuvre de la convention de lutte contre la désertification , septembre 2004 , p.p.09-11

2- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ، مرجع سابق، ص 46 .

ومكافحة التصحر، حماية الانظمة البيئية، الحماية من المخاطر الكبرى، و أخيرا حماية التراث الثقافي وهذا ما سنتطرق اليه بالتفصيل .

أ- الحفاظ على ديمومة المورد المائي :

إن الماء هو عنصر أساسي للحياة، كما انه محدد اساسيا للتطور الاقتصادي والاجتماعي كما يشكل موردا حيويا و استراتيجيا لتهيئة الاقليم، فوفرتة تؤثر في توزيع تمركز السكان و التعمير والانشطة الاقتصادية، فالماء هو أثن الثروات الطبيعية و الحيوية للبشرية¹ ، فمشكل المياه في الجزائر من ناحية الكمية و النوعية يعتبر من اكبر التحديات التي تواجه نموها الاقتصادي ورفاهية مواطنيها²، حيث أن حصة الفرد الجزائري من المياه سنويا 600 م³، مما يجعل الجزائر في مرتبة البلدان الواقعة تحت سقف الندرة، و تسجل عجزا مخيفا في المياه، بالإضافة الى الندرة ، فإن ما يزيد في تعقيد هذه الوضعية وجود فوارق فضائية في ميدان توزيع المورد و نقص في تسيير الماء³ علما أن البنك الدولي يحدد مقدار 1000 م³ للفرد الواحد سنويا كحد أدنى⁴، وهذا ما يقتضي وضع سياسة تنشيط في تعبئة المورد المائي، مع إستعمال الأجهزة الحديثة في الادارة و التسيير لتلبية حاجيات الاقتصاد الوطني و السكان و الحفاظ على حاجيات الأجيال القادمة⁵، و الانتقال البيئي هو انتقال موازي لنجاح الانتقال الاقتصادي، و على هذا وضع المخطط الوطني لتهيئة الاقليم برنامج عمل خاص للحفاظ على ديمومة المورد المائي يتمثل في⁶ :

- تعبئة متزايدة في الموارد المائية التقليدية و غير التقليدية بإنجاز 19 سدا في الفترة الممتدة ما بين 2010 و 2014، حيث تسمح بتوفير كمية من الماء تتراوح ما بين 7.1 و 9.1 مليار متر مكعب، في حين كانت هذه الكمية 4.2 مليار متر مكعب في سنة 1999، كما سيتم إنجاز 15 وحدة كبيرة لتحلية المياه بإمكانها انتاج 938 مليون متر مكعب من الماء في السنة .

1 - بوطالبي سامي، النظام القانوني للتخطيط البيئي في الجزائر ودوره في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد الامين دباغين 2، 2016-2017، ص 113.

2- حاروش نور الدين، "إستراتيجية ادارة المياه في الجزائر"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد السابع، جوان 2012، ص 59 .

3- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 11 .

4- محمد بلغالي، التخطيط الاستراتيجي للموارد المائية، سياسة تسيير الموارد المائية، الجزائر نموذجاً، دار الكتاب الحديث، الجزائر 2013، ص 88 .

5- حاروش نور الدين، مرجع سابق، ص 59 .

6- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 48 .

- القيام بتحويلات الماء بين الاقاليم، إنطلاقا من فضاءات ذات فائض نسبي من الموارد المائية تسمح بمواجهة الإحتياجات المستقبلية للفضاءات التي تعاني عجزا في هذا المورد خاصة الهضاب العليا وكذلك السعي لتحقيق الإنصاف في إستعمالاته و تحسين نوعيته بتزويد التجمعات السكنية بمحطات معالجة و تطهير المياه المستعملة، إضافة الى تجديد و تسيير المياه بواسطة إقتصاد الماء .

يجب أن يصبح مبدأ الديمومة للبيئة عاملا للتحكيم في استراتيجيات تهيئة الاقليم و التنمية الإقتصادية و الإنتقال البيئي هو إنتقال مواز لنجاح الإنتقال الاقتصادي¹.

ب- المحافظة على التربة و مكافحة التصحر:

تعرف التربة في الجزائر حالة من الهشاشة و التدهور المستمر بسبب الممارسات الزراعية و التلوث و العوامل الطبيعية و فعل الانسان، فتلاثة أرباع تربة الفضاء الشمالي تربة شبه جافة و غير قادرة على إعادة خصوبتها، الأمر الذي يؤدي الى تشعب و إفقار المناطق المخصصة للفلاحة في الشمال و تنقل نشاط الفلاحة نحو مناطق الهضاب العليا و الجنوب أقل ملاءمة للفلاحة²، تتطلب المحافظة على هذا المورد إعداد للمخطط الوطني للمحافظة على التربة و محاربة التصحر³، و وضع إجراءات خاصة تطبق على الأراضي القابلة للتدهور في المناطق الشاطئية، الجبلية و السهبية، فعلى مستوى الشاطئ يجب تفعيل مجمل الترتيبات المحددة في القوانين و التنظيمات الخاصة بالساحل، كتفعيل مخطط تهيئة الشاطئ في البلديات المجاورة للبحر، من أجل حماية الفضاءات الشاطئية⁴، في حين يتم الحفاظ على تربة المناطق الجبلية و الغابية بتهيئة احواض السفوح و توسيع الثروة الغابية و وضع برنامج خاص بمكافحة التصحر و إستئناف السد الأخضر⁵، في اطار إستراتيجية متجددة تشمل مجمل اعمال التهيئة و التطوير، ذات الطابع الفلاحي الرعوي بالخصوص⁶، كما تقوم المحافظة السامية لتنمية السهوب باعمال إصلاح لحماية التربة السهبية⁷، فيكون الحفاظ على التربة و مكافحة التصحر عن طريق المحافظة على الأراضي الغابية و الجبلية و الفلاحية و جميع

1 - براي نور الدين، عمارة نعيمة، أثرآلية التخطيط البيئي في دعم الشراكة البيئية من اجل تحقيق التنمية المستدامة (المخطط الوطني لتهيئة الاقليم نموذجاً)، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 01، عدد 10، جوان 2018، ص 311 .
2- القانون رقم 02-10، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 132
3- جمان محمد، سياسة تهيئة الاقليم في الجزائر، واقع و تقييم، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع الدولة و المؤسسة العمومية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2011-2012، ص، 174 .
4- المادة 26 من القانون رقم 02-02، المؤرخ في 02/05/2002، يتعلق بحماية الساحل و تثمينه، ج رع 10، مؤرخة في 12/02/2002 .
5- القانون رقم 02-10، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 52 .
6- جمان محمد، سياسة تهيئة الاقليم في الجزائر، واقع و تقييم، مرجع سابق، ص 219 .
7- نفس المرجع، ص.ص 153 . 154 .

المواقع التي تمثل طابعا إيكولوجيا طبيعيا، ثقافيا، سياحيا، بما في ذلك المواقع الحرجة والحساسة¹.

في هذا الشأن وضعت الدولة جملة من الآليات القانونية لذلك من خلال استعمال وظيفتها الادارية، المتمثلة في الضبط الاداري، و إتمادها على مجموعة من القوانين و إستصدار قوانين جديدة أو تعديل، إذ نلمس ذلك من خلال القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم الذي يهدف الى حماية الغابات و الاراضي ذات الطابع الغابي و التكوينات الغابية الاخرى و تميمها وتوسيعها و تسييرها و إستغلالها و المحافظة على الأراضي و مكافحة كل اشكال الإنجراف²، بالاضافة الى مهام الإدارة في مجال الضبط العمراني المنصوص عليه في القوانين المتعلقة بالعمران، المتمثلة في القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم والقانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، الذي يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية الى تنظيم انتاج الاراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة، و أيضا وقاية المحيط والاوساط الطبيعية والمناظر و التراث الثقافي و التاريخي، على أساس إحترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية³، بالاضافة الى القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي⁴ الذي نص على جملة من الادوات لتوجيه الفلاحة، من بينها المخطط الوطني للتوجيه الفلاحي المتكون من مجموعة البرامج كإستصلاح الاراضي و التشجير و إعادة التشجير ومكافحة التصحر وتنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية⁵، فالتصحر مشكلة رئيسية تؤثر على مستقبل الزراعة في الجزائر حيث يهدد العديد من الاراضي الزراعية الخصبة⁶، ففي ظل كل هذه الترسانة القانونية المذكورة على سبيل المثال، فإن المخطط الوطني لتهيئة الاقليم يضمن برنامجا لذلك في اطار القوانين السارية المفعول للحفاظ على التربة من كل اشكال التهديد، حيث تعتبر أشغال التهيئة و التعمير غير المرخصة و غير المدروسة، أكبر التهديدات التي تغير طبيعة التربة و تدمر الغطاء النباتي، مما يؤدي الى زيادة نسبة التصحر.

1- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ، مرجع سابق، ص 52 .

2- المادة الاولى من القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23/06/1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج ر ع 26، مؤرخة في 26/06/1984 معدل ومتمم بالقانون رقم 91-20 المؤرخ في 02/12/1991، ج ر ع، مؤرخة في 04/12/1991 .

3- المادة الاولى من القانون، رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

4- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر ع 46، مؤرخة في 10/08/2008 ..

5- المادة 10 من القانون رقم 08-16، مرجع سابق 5.

6- بن حليلة سليمة، خضراوي ساسية، واقع وأفاق التنمية المستدامة في الجزائر، مجلة دفاتر بوادكس، العدد رقم 06،

سبتمبر 2016 ص 126 .

ت- حماية الأنظمة البيئية :

يتميز الإقليم الوطني بتنوع كبير في الأنظمة البيئية، تتمثل أساسا في السهوب، الساحل، الجبال الواحات، الغابات، الفضاءات المحمية، هذه الأنظمة لم تعد في منأى عن المشاكل البيئية ما يجعلها مهددة بالإختلال، و على هذا يجب أن تحظى بالاهتمام اللازم من أجل حمايتها، حيث سطر (م.ج) في ظل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم جملة برامج عمل، تهدف إلى إعادة الإعتبار لهذه الأنظمة وحمايتها¹، و التي تتمثل في² :

- 1- حماية و تثمين الساحل : يوصي المخطط الوطني لتهيئة الإقليم انطلاقا من نتائج الدراسة الوطنية للمسح العقاري للساحل تصنيف مجموعة من الحظائر و المحميات البرية و البحرية³.
- 2 - حماية و تثمين الجبل : عرف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و حدد عشرين كتلة جبلية لتهيئتها وتنميتها، حيث تم تحديد مخططات تهيئة السلاسل الجبلية و مخططات إستعمال التربة و التهيئة الرعوية، مع إشراك السكان المحليين في مجهودات التنمية و دعم المناطق الجبلية بالمنشآت و الهياكل و التجهيزات الإجتماعية، الإقتصادية و القاعدية، التي من شأنها الرفع من مستوى المعيشة للسكان⁴.
- 3- حماية و تثمين الأنظمة البيئية السهبية : إن الوسط السهبي يشكل رأسمال إيكولوجي له تأثيرات إجتماعية و إقتصادية هامة، كما يشكل حاجزا مناخيا و إيكولوجيا أمام زحف التصحر و القحط التدريجي، الذي يهدد الساحل و التل و حتى القارة الأوروبية، كما تشكل السهوب وسط متميز كفيلا بتدعيمه بإجراءات لصالح السكان في مجال تربية المواشي و تنمية الفلاحة، و هذا ما جعل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم تخصيصه بحماية، من خلال مخطط خاص بالسهوب .
- 4- حماية و تثمين الأنظمة البيئية للواحات : إن الواحات هي أحد أهم الأوساط و الأنظمة البيئية التي تميز الإقليم الوطني في الجهة الجنوبية الصحراوية، حيث أصبحت مهددة بعدد من المشاكل كتجمع الرمال و الإستغلال اللاعقلاني للمياه و ظاهرة صعود المياه، الأمر الذي دفع بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم التركيز على هذا الجانب، حيث تم تسطير برامج تهدف الى محاربة زحف الرمال ويكون

1- بوطالبي سامي، النظام القانوني للتخطيط البيئي في الجزائر ودوره في حماية البيئة ، مرجع سابق، ص. 92.91 .

2- القانون رقم 02-10، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ، مرجع سابق، ص. 54. 55 .

3- سيتم تصنيف وتهيئة 11 حضيرة بحرية و برية و 21 محمية برية و بحرية في افاق 2030 -وثيقة القانون رقم 02-10، مرجع سابق، ص.54.

3- جمان محمد، سياسة تهيئة الاقليم في الجزائر، واقع و تقييم، مرجع سابق، ص 220 .

ذلك بإنجاز احزمة خضراء و إدخال أصناف تتكيف مع الندرة المائية و تسيير مشاكل صعود المياه و مع حماية المدن من الفيضانات¹.

5- حماية و ترميم النظام البيئي الغابي : يشكل الحفاظ على التراث الغابي إحدى الأولويات الرئيسية لحماية البيئة، و هذا لما لها من دور فعال في حماية التربة من الإنجراف و التصحر، و قد تراجع دورها بسبب كثرة الحرائق و الإحتطاب، لذا يهدف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الى توسيع الغطاء الغابي و توسيع السد الأخضر، من خلال تفعيل المخطط الوطني للتنمية الغابية².

6- المحافظة على الفضاءات المحمية و ترميمها : إعتد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم 25 موقعا لتصنيف كفضاءات محمية في آفاق 2030، منها 11 موقعا مخصصا للمجال الحيوي، مع إنشاء حظائر محلية بالإتفاق مع الجماعات الإقليمية، و بالتشاور مع جميع الشركاء.

ث - الوقاية من المخاطر الكبرى و تسيير الكوارث :

في إطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، تم إستصدار القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة³، الذي يهدف إلى سن قواعد الوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، حيث عرفت المادة 2 منه، الخطر الكبير على أنه " كل تهديد محتمل على الإنسان و بيئته، يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية إستثنائية و/أو بفعل نشاطات بشرية"، فمن بين الأخطار الكبرى التي تتكفل بها ترتيبات الوقاية من الأخطار الكبرى ما نصت عليها المادة 10 من القانون السالف الذكر، المتمثلة في الزلازل و الأخطار الجيولوجية الفيضانات، الأخطار المناخية، حرائق الغابات، الأخطار الصناعية و الطاقوية، الأخطار الإشعاعية و النووية، الأخطار المتصلة بصحة الإنسان، الأخطار المتصلة بصحة الحيوان و النبات أشكال التلوث الجوي أو الأراضى أو البحري أو المائي، و أخيرا الكوارث المترتبة عن التجمعات البشرية الكبيرة، و في هذا الصدد ألزم (م.ج) بضرورة إحداث المخطط العام للوقاية من الأخطار الكبرى كما يحدد كل واحد منه المناطق المثقلة بإرتفاق عدم البناء عليها، و كذا التدابير المطبقة على

1- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مرجع سابق، ص 55.

2- يقدر المخطط الوطني للتنمية الغابية الأراضى التي يتعين إعادة تشجيرها ب 4.700.000 هكتار، و يتعلق الأمر في المجموع ببلوغ وتيرة إعادة تشجير تقدر ب 60.000 هكتار في السنة، الأمر الذي يسمح ببلوغ نسبة إعادة تشجير 2.1 بالمائة، بالنسبة لمجمل الإقليم و 13.5 بالمائة، بالنسبة للمنطقة الغابية (للشمال) وحدها في آفاق العشرين سنة القادمة (وثيقة القانون رقم 10-02، مرجع سابق، ص 55).

3- القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25/02/2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ج، ر، ع 84 مؤرخة في 29/12/2004.

البنائات الموجودة لها قبل صدور هذا القانون¹، وعليه فإن الوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث تشكل في إطار التنمية المستدامة منظومة شاملة، تبادر بها و تشرف عليها الدولة، و تقوم بتنفيذها المؤسسات العمومية و الجماعات الإقليمية في إطار صلاحياتها، بالتشاور مع المتعاملين الإقتصاديين والإجتماعيين والعلميين و باشرارك المواطنين، وهذا ما نصت عليه المادة 09 من القانون رقم 20-04 السالف الذكر.

فمن خلال ما سبق ذكره، فان المخطط الوطني لهيئة الإقليم، يهدف الى تجديد و مراقبة التعمير في المناطق ذات المخاطر، و هذا بالحد من التمرکز العمراني في المناطق التلية و خاصة الساحلية، قصد الوقاية من المخاطر الزلزالية، و ذلك بإعادة توزيع السكان و نقل المؤسسات ذات المخاطر من الحواضر السكانية الكثيفة و مناطق الخطر الزلزالي الى مناطق خارج الخطر²، كما يهدف الى وضع مخططات للوقاية من المخاطر الكبرى و إدماجها في وثائق التعمير، فعلى سبيل المثال يتم انجاز خرائط للمناطق الزلزالية الصغيرة بالمواصفات الخاصة بها، و ذلك في مخططات التعمير المحلية³، بالإضافة الى وضع إجراءات للحد من حرائق الغابات و إنعكاساتها و إعداد مخطط الحد و التكيف مع المخاطر المناخية⁴.

ج- حماية التراث الثقافي :

يرتبط التراث الثقافي بالبيئة إرتباطا وثيقا و دائما، فكلهما يشكل الآخر، و نظرا لاهميته خصه (م.ج) بحماية قانونية، من خلال القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁵، حيث قام بتصنيفها إلى المعالم التاريخية، المواقع الأثرية و المجموعات الحضرية أو الريفية، إذ تندرج ضمن المناطق المحمية و تخضع لإجراءات حماية خاصة بها، كما تعد عنصر تنمية الفضاء الوطني⁶، حيث يعد هذا التصنيف أحد إجراءات الحماية النهائية⁷، كما يلزم المشرع ضرورة

1- المادتين 16، 24 من القانون رقم 20-04، نفس المرجع .

2- القانون رقم 02-10، وثيقة المخطط الوطني لهيئة الاقليم ، مرجع سابق، ص 55 ..

3- يوسف نور الدين، مرجع سابق، ص. ص 437 . 438 .

4- تتمثل المخاطر المناخية في الرياح القوية ، سقوط الأمطار الغزيرة، الجفاف، التصحر، الرياح الرملية و العواصف الثلجية حسب المادة 26 من القانون رقم 20-04، مرجع سابق .

5- القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15/06/1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر ع 44، مؤرخة في 17/06/1998 .

6- للتفصيل أكثر حول هذه المناطق راجع: الصادق بن عزة. دور الإدارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية تخصص قانون اداري و الإدارة العامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 2011-2012، ص 129-131 .

7- المادة 1/16 من القانون رقم 04-98، مرجع سابق .

الحصول على ترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة عند القيام بانجاز أي مشروع تعديلي او ترميمي حتى ولو كان ملك خاص، وهذا ما نصت عليه المادة 15 من نفس القانون السالف الذكر، كما نصت المادة 23 منه على انه " اذا تطلبت طبيعة الاشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنف أو مقترح تصنيفه أو على عقار يستند الى معلم تاريخي مصنف او واقع في منطقة المحمية الحصول على رخصة بناء أو تجزئة للأرض من أجل البناء، فإن هذه الرخصة لا تسلم إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة"، كما أوجب (م.ج) على السلطات المكلفة بإعداد مخططات التوجيه و التعمير و مخططات شغل الاراضي في مستوى كل بلدية من الإطلاع على المحميات المسجلة في قائمة الجرد الإضافي او المصنفة الخاصة بالتراث الثقافي¹.

وعلى هذا الأساس فإن برنامج المخطط الوطني لهيئة الاقليم يقترح استراتيجية لحماية التراث الثقافي، من خلال إنشاء اقطاب اقتصاد التراث، ووضع إجراءات لجرد و حماية التراث الثقافي حيث تكون البداية من عملية الجرد الى عملية التصنيف و الاسترجاع و تنتهي بالثمين، اضافة الى ادراج اهتمامات حماية التراث الثقافي في السياسة القائمة، مع إعداد مخطط توجيهي للممتلكات والخدمات والتجهيزات الثقافية الكبرى، و مخطط توجيهي للمناطق الاثرية و التاريخية، وكذا وضع برنامج للأعمال ذات الأولوية يقوم على جرد وتصنيف الممتلكات الثقافية المنقولة وغير المنقولة².

ثانيا: تحقيق التوازن الإقليمي

إن عدم التوازن الجهوي تسبب في عدة إختلالات، تمثلت أساسا في تشريع ظاهرة الهجرة المكثفة نحو الساحل في ظل الإقتصاد الموجه وكذلك ظاهرة النزوح الريفي، جراء عدم وجود المرافق الضرورية في الريف، وكذلك بسبب الظروف الأمنية التي عرفت البلاد خلال فترة التسعينات، وهذا نتيجة إفتقار الدولة الى سياسة رشيدة تعمل على توزيع عادل للسكان في أقاليم الوطن، فالنمو غير العادي لمدينة واحدة أو إثنين يكون سببا في زيادة تؤدي إلى إمكانية حدوث عواقب وخيمة على الوحدة الوطنية و الإستقرار السياسي³، وهذا ما أدى الى تدخل الدولة و تبني سياسة وطنية لهيئة الاقليم لتصحيح هذه الإختلالات و إزالة كل الأسباب المؤدية لعدم التوازن، بحيث لا يتحقق هذا إلا

1- المادة 36 ، نفس المرجع .

2- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لهيئة الاقليم ، مرجع سابق ، ص. 58 .59 .

3- مصباحي مقداد، قواعد الهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مرجع سابق، ص 74 .

بإعادة التوزيع الأمثل للتجهيزات الكبرى و البنى التحتية الأساسية و المشاريع التنموية بين مختلف الأقاليم على المستوى الوطني¹، وذلك عن طريق :

أ- كبح التسحل و توازن الساحل :

التسحل هو تركز السكان في الشريط الساحلي، وهذا ما جعل الساحل الوطني يعاني من ضغط كبير، و على هذا الاساس إرتأت الدولة ضرورة وضع برنامج عمل اقليمي 6 (PAT) عنوانه كبح التسحل وتوازن الساحل²، يهدف هذا البرنامج الى التحكم في نمو الساحل و تمكينه من تنمية نوعية و ضبط التوسع المفرط له، حيث يفرض احترام شروط التمدن في هذه المناطق، و هذا من خلال³ :

- تحديد و مراقبة تعمير الساحل و كبح التوسع الطولي للمدن الشاطئية. و هذا ما نصت عليه كذلك المادة 12 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، و التي جاء فيها "يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني، للمجمعات السكانية، الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد من ثلاثة كيلومترات (3كلم) من الشريط الساحلي"، تشمل هذه المسافة النسيج العمراني الموجود والبناء الجديد، كما تمنع أيضا التوسع في مجمعين سكانيين متجاورين على الشريط الساحلي، إلا اذا كانت المسافة الفاصلة بينهما تبلغ خمسة كيلومترات (05كلم) على الأقل من الشريط الساحلي"،

- كبح توسع التجمعات السكنية في الوسط الفلاحي بتشجيع نقل الانشطة و الخدمات خارج الساحل وإنشاء مدن جديدة، كأداة لتخفيف الضغط على الساحل (مدينة سيدي عبد الله في العاصمة، ورأس فالكون في وهران) و كبح التسحل،

- حيازة و إستعمال الأراضي الساحلية، مع الحفاظ على الفضاءات البرية و البحرية البارزة في الاوساط الضرورية للحفاظ على التوازن الطبيعي، و كذا منع شق الطرق التي تكون موازية لخط الشاطئ (من 800م الى 03 كلم)، كونها تشوه نوعية المواقع و المناظر، و هذا ما نصت عليه المادة 09 من القانون رقم 02-02 ، و التي جاء فيها " يمنع المساس بوضعية الساحل الطبيعية و ي جب حمايته وإستعماله و تثمينه وفقا لوجهته الطبيعية".

1- الصادق بن عزة، دور الادارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري مرجع سابق، ص 07 .

2- جمان محمد، سياسة تهيئة الاقليم في الجزائر، واقع و تقييم، مرجع سابق، ص 132 .

3- القانون رقم 02-10، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم . مرجع سابق ، ص.ص 61-62 .

ب- خيار الهضاب العليا :

يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أحكاما متعلقة بترقية مناطق الهضاب العليا وفق برنامج يهدف الى إعادة هيكلية عميقة للفضاءات الداخلية، قصد التصدي لظاهرة نزوح سكانها أو مخاطر التهميش التي تعاني منها، كما يهدف الى جعل الهضاب العليا فضاءا جذابا لسكانها ومجمل الجزائريين و إدراجها في حركيات اقليم متوازن¹، حيث تتبنى إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في هذا المجال على :

- دعم النظام الحضري للهضاب العليا بغرض جذب السكان، وهذا عبر مدن التوازن ومدن الربط التي تهدف الى تنمية قواعد الإنتاج والخدمات، مما يسمح بإعادة انتشار طوعي لجزء من سكان الشمال².

- إعداد مخططات عمل خاصة و إضافية للهضاب العليا، و وضع تدابير تحفيزية لجذب المستثمرين وخلق مناصب شغل و انشاء مدن جديدة تكون كأقطاب للنشاطات و الخدمات و الإسكان تكون قادرة على خلق هجرة عكسية من المدن الساحلية الى مدن الهضاب الجديدة، مثل مدينة بوغزول³ بحيث تأتي هذه المدينة لتستقطب الفضاء الوسطي للهضاب العليا و يعيد التوازن للدعامة الحضرية للهضاب العليا، و ذلك بإنخراطها الى مدنها الرئيسية، فهي تشكل قطبا جذابا لسكان الهضاب العليا والشمال⁴، فقد تم إنشاء هذه المدينة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-04 المؤرخ في 2004/04/01⁵، كما أنه قد تم تأسيس و تحديد مهام هيئة هذه المدينة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-304 المؤرخ في 2006/10/10⁶، أما المصادقة على مخطط تهيئتها فقد تم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16-149 المؤرخ في 2016/05/23⁷.

1- براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 50 .

2- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 63 .

3- توأكشت كمال، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 68 .

4- القانون رقم 10-02 وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 63 .

5- المرسوم التنفيذي رقم 97-04 المؤرخ في 2004/04/01، يتضمن انشاء المدينة الجديدة بوغزول، ج ر ع 20، مؤرخة في 2004 /04/04 .

6- المرسوم التنفيذي رقم 06-304 المؤرخ في 2006/09/10، الذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة لبوغزول وتنظيمها وكيفيات سيرها، ج ر ع 56، مؤرخة في 2006 /09/11 .

7- المرسوم التنفيذي رقم 16-149 المؤرخ في 2016/05/23، يتضمن المصادقة على مخطط تهيئة المدينة الجديدة بوغزول، ج ر ع 31 مؤرخة في 2016 /05/25 .

ت- خيار تنمية الجنوب :

تعد أقاليم الجنوب مناطق قاسية نتيجة لظروفها الطبيعية، حيث يهدف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الى تقديم تحفيزات لتثبيت السكان فيها، و ذلك من خلال الموارد الطبيعية و خاصة المائية منها و حماية المنظومات البيئية في الواحات و الصحاري¹، و تكييف التعمير مع الوسط الصحراوي و إعادة الاعتبار لإقتصاد الواحات و الإستغلال المستدام للمياه الجوفية الصحراوية و دعم التنافسية و الجاذبية و النمو بتفعيل المؤسسات التنافسية الخصوصية للجنوب و خاصة من خلال التنمية المحلية².

من أجل تدعيم النظام الحضري للجنوب و حماية البيئة الطبيعية الصحراوية من اخطار التعمير و التهيئة و البناء، فقد برمج المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على إنشاء مدن جديدة، و هي متليلي بجوار مدينة غرداية، و مدينة جديدة بالمنيعية يتوقع ان تحتضن 40.000 نسمة، و كذلك إنشاء مدينة جديدة بحاسي مسعود بغرض إعادة تموقع المدينة الحالية في مكان جديد، و هذا نظرا لوجودها في منطقة مخاطر صناعية متعلقة بالصناعات البترولية .

ث- تغيير تموقع الأنشطة و التمركز الاداري :

إن برنامج تغيير تموقع الأنشطة و التمركز الإداري لا يعيد النظر في الوظيفة الرئيسية للجزائر العاصمة ولا في الطاقات الإنتاجية للشمال، بل يأتي لدعم إنشاء قواعد انتاج و خدمات قوية في الاقاليم الاقل تجهيزا، فمهدف هذا البرنامج المسطر من خلال المخطط الوطني لتهيئة الاقليم إلى دعم النشاط و التشغيل في الهضاب العليا و أيضا في بعض الفضاءات التلية و في الجنوب، و يهدف الى تغيير مواقع مؤسسات الإنتاج الواقعة في فضاءات مختلفة، حيث تم التعرف على ثمانية (8) مؤسسات مصنفة ذات مخاطر كبرى³، و لهذا الغرض تم إنشاء صندوق لتهيئة الإقليم لمساعدة المستثمرين على إعادة التموقع في الهضاب العليا ، مع تقديم تحفيزات أخرى كالمزايا الجبائية للمؤسسات التي إختارت التموقع أو التي سبق و أن تموقعت في أقاليم ذات أولوية، و كذا تقديم قروض بنسب منخفضة تمنح للمؤسسات الراغبة في الإقامة في مناطق ذات اولوية في تهيئة الاقليم ضف إلى ذلك إتخاذ جملة من الإجراءات لمرافقة إعادة التموقع، قصد تحضير الأقاليم لهذه

1- الصادق بن عزة، دور الادارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 08 .

2- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ، مرجع سابق، ص 64 .

3- هذه المؤسسات توجد في تجمعات ذات كثافة سكانية كبيرة و المتمثلة في الوحدتين الانتاجيتين للكور في بابا علي، و مستغانم، مركز تعبئة الغاز في الخروبة، و المحطة الكهربائية في باب الزوار، و مراكز تخزين و توزيع المحروقات في عنابة، باتنة، و حدتي إنتاج التبغ و الكبريت في باب الواد و بلكور .

الانشطة الجديدة و تسهيل وصول سكان جدد، من خلال إنشاء إطار حياة جذاب و من ثم تفادي الإضطرابات الإجتماعية¹.

ج- نظام حضري متسلسل و متمفصل :

يرتكز النظام الحضري للجزائر على أربع مدن كبرى، حيث توجد على رأس النظام الحضري وتتولى دفع مجمل الديناميات كونها أماكن لتمرکز الكفاءات، رأس المال التقني و المالي، اقطاب الخدمات العليا و الأنشطة، عوامل للإنفتاح الإقتصادي و الابتكار التكنولوجي، و تتمثل هذه المدن في الجزائر العاصمة و التي يهدف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم جعلها بوابة دولية للجزائر، و كذا كل من مدينة وهران، عنابة و قسنطينة باعتبارها مدن كبرى متوسطة²، بالإضافة الى مدن الربط للتل قصد تامين الصلة بين الشمال و الهضاب العليا و المدن الكبرى بباقي المدن الأخرى، و كذلك مدن التوازن للهضاب العليا التي تعمل على تقوية تنمية الهضاب العليا و تساهم بصفة أساسية في إعادة التوازن الإقليمي للجزائر، و أخيرا مدن لتنمية الجنوب التي تشكل مراكز للنشاط و الخدمات القادرة على دفع التنمية في الاقاليم الواسعة المترامية الاطراف التي تستقطبها و تساهم في تنمية جاذبية مناطق الجنوب، كما تهدف إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الاقليم إلى إقامة ثلاثة (3) أنماط من المدن الجديدة تتمثل في :

- المدن الجديدة للإمتياز التي تتحكم في التوسع الحضري فهي في الحزام الأول في التل (سيدي عبد الله، بوينان، عقاز)،

- المدن الجديدة لإعادة التوازن الإقليمي وهي مدن الحزام الثاني في الهضاب العليا (بوغزول)،

- المدن الجديدة لدعم التنمية المستدامة وهي مدن الحزام الثالث في الجنوب (المنيعه، حاسي مسعود).

الفرع الثاني

آلية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في تحقيق التنافسية و الإنصاف الإقليمين

سوف نوضح آلية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في تحقيق التنافسية الإقليمية (أولا)، ثم في تحقيق الإنصاف الإقليمي (ثانيا) .

1- القانون 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص. 67. 68 .

2- نفس المرجع ، ص 69 ..

أولاً: تحقيق التنافسية الإقليمية

إن موضوع التنافسية يحظى باهتمام كبير على الصعيد العالمي، و هذا لمواكبة التطورات التي يشهدها العالم، المتمثلة في الإدماج في الإقتصاد الدولي، العولمة، الإنفتاح و تحرير الاسواق وكذلك التطورات الهائلة في تكنولوجيا المعلومات و الإتصال، و أمام هذا الواقع أصبح من الصعب على أي دولة ان تعيش في معزل عن هذه التحولات¹.

فالجزائر قد سايرت هذه التحولات الدولية، بالعمل على خلق و توفير شروط التنافسية و الجاذبية للأقاليم، و هذا من خلال إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم التي تركز على عصنة هياكل الأشغال العمومية و النقل و الإمداد و تكنولوجيا الإتصال و الإعلام، تأهيل و عصنة المدن الأربع الكبرى، إنشاء اقطاب الجاذبية، إنشاء فضاءات البرمجة الإقليمية، تدعيم التنمية المحلية الانفتاح الدولي، و أخيرا الإدماج في الفضاء المغاربي .

أ- عصنة و ربط هياكل الأشغال العمومية و النقل و الإمداد و تكنولوجيا الإعلام و الإتصال:

يهدف هذا البرنامج إلى وضع شبكة من الهياكل المادية و غير المادية تكون فعالة و متشابكة و متسلسلة تضمن ربط الإقليم، ضمان جاذبية و تنافسية الإقليم بواسطة شبكة من الهياكل الناجعة دعم إعادة توازن الإقليم و إنصافه يكون بضمان إتصالات بين مختلف الفضاءات و المساهمة في تنمية منسجمة و مستدامة للإقليم بواسطة نظام نقل متمفصل، و يتجسد هذا بإتباع إستراتيجية لتحديد برامج الهياكل الداعمة لسياسة تهيئة الإقليم، الإستخدام الأمثل للهياكل بواسطة دعم تنمية خدمات فعالة للنقل و الاتصالات، من خلال إنجاز برنامج العمل المتمثل في تطوير و تدعيم منشآت الطرق و الطرق السيارة، تطوير و عصنة هياكل السكة الحديدية، تطوير و تدعيم طاقات مينائية جديدة، دعم و تطوير و تحسين الهياكل المينائية الجوية، تطوير الأرضية اللوجيستية للتبادل، دعم البنى التحتية للطاقة و رقمنة الأقاليم².

1 - سرحان سامية، أثر السياسات البيئية على القرارات التنافسية لصادرات الدول النامية " دراسة للآثار المتوقعة على تنافسية الصادرات الجزائرية"، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير جامعة فرحات عباس، سطيف، السنة الجامعية 2010-2011، ص 33.

2- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص.ص 72. 82.

ب- تأهيل وعصرنة المدن الأربع الكبرى :

أصبحت المدن في ظل هذه العولمة تتنافس فيما بينها خارج إقليم الدولة الواحدة¹، و من هذا المنطلق ركزت الدولة جهودها في تحديث المدن الأربعة الكبرى، من خلال المخطط الوطني لهيئة الإقليم، بحيث يهدف هذا البرنامج الى جعل المدن الكبرى الاربع مولدا لنمو يشكل محطات لإقتصاد معولم، كما أنها تكون قاطرة لشبكة نمو تغذي في العمق إقليما متوازنا، و كذلك جعل الجزائر العاصمة مدينة كبيرة دولية و وهران و قسنطينة و عنابة مدنا كبيرة متوسطة، و هذا وفق استراتيجية اقليمية تتجسد عن طريق دعم جاذبية الحواضر الكبرى و دعم التنافسية و الإنفتاح الدولي لهذه المدن. تحديد تموقع قطاعي و جغرافي خاص بها، مع اقامة مستويات جديدة للحكم و تعاون اقليمي²، كما يتضمن هذا البرنامج محاور للتدخل تشمل مختلف النشاطات الموجهة لهذه المدن الكبرى، و ذلك من خلال تأهيل الخدمات الموجهة لتحديث المدن الكبرى، تنمية ثلاثة اقطاب للجاذبية، وضع إطار حضري جذاب و عملياتي عبر التجهيزات الكبرى و الخدمات في الحواضر الكبرى إنجاز مداخل و طرق ربط ناجعة و خلق صور ايجابية للمدن الكبرى³.

ت- إنشاء أقطاب للجاذبية و المناطق المندمجة للتنمية الصناعية :

إن اعتماد الجزائر على الإندماج و الإنفتاح أكثر على السوق الدولية، ألزم عليها وضع ترتيبات اقليمية متميزة تدعم جاذبية الأقاليم و التنسيق بين القطاع العام و الخاص في إطار المخطط الوطني لهيئة الإقليم لتجسيد برنامج العمل الذي يقوم على⁴ :

- إنشاء اقطاب الجاذبية التي تتكون من عدة ولايات تتطور فيها الحضائر و المقاطعات التكنولوجية و المناطق المندمجة للمناطق الصناعية و الأقطاب التقنية، التي تعتبر فضاءات جغرافية تتمركز فيها مجموعة من المؤسسات ذات الأنشطة المتنوعة أو المتخصصة، و الغرض من إنشاء أقطاب الجاذبية هو التوفيق بين مطلب تحسين التنافسية و مطلب التوازن الاقليمي، و كذلك تكييف الإقليم مع متطلبات الإقتصاد المعاصر،

1- طواهرية احلام، رؤية برنامج إستراتيجية تنمية المدن التابعة لمنظمات تحالف المدن في تخطيط المدن - دراسة تحليلية لآليات تفعيل البرنامج في الجزائر-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2011-2012، ص.ص 65. 66.

2- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص.ص 82. 83.

3- امال حاج جاب الله، الاطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، مرجع سابق، ص.ص 116. 117.

4- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص.ص 85. 86. 87. 88.

- إنشاء مناطق مندمجة للتنمية الصناعية إنجاز حظائر مقاطعات تكنولوجية داخل المدن الجديدة وهي: مدينة سيد عبد الله، مدينة بوغزول مدينة بوينان ومدينة حاسي مسعود،

- إنشاء اقطاب الجاذبية في الوسط الريفي وأقطاب الجاذبية السياحية، حيث تندرج الأولى في إطار إستراتيجية التنمية الريفية المستدامة، التي تهدف الى تقليص البطالة ورفع مستوى المعيشة لسكان الريف، في حين تشكل الثانية دعامة قوية من شأنها السماح الاقليم الوطني والمساهمة النشطة في تشكيل المقصد السياحي للجزائر والتوجه اليها.

ث - إنشاء فضاءات البرمجة الإقليمية :

فضاء البرمجة الإقليمية هو فضاء رئيسي للتخطيط الإقليمي الإستراتيجي، حيث يتعلق الأمر بإشراك عدة ولايات ذات المواضيع و الحلول المشتركة، بهدف تحقيق فعالية افضل لعمل الدولة والجماعات المحلية و الفاعلين الإجتماعيين و الإقتصاديين¹، كما يهدف الى تطوير إقتصاد إقليمي يحشد طاقات الأقاليم و يدمجها في شبكات النمو، و يتجسد ذلك في إنشاء (09) فضاءات مقسمة على الإقليم الوطني (المادة 48 من القانون 01-20) دون أن يكون لها الطابع المؤسسي، بحيث ان هذه الفضاءات لا تعد تقسيما إداريا، بل هي إعادة لتشكيل جغرافي للإقليم، قصد الوصول الى خريطة تنظيم فضاءات البرمجة الإقليمية بصفتها فضاءا للتشاور حول المشاريع و البرامج المشتركة للعديد من الولايات و تنظيمها الى مجموعات منسجمة في التهيئة، كما تشكل هذه الفضاءات إطارا للدراسة و تخطيط المشاريع، إنطلاقا من إشكالية مشتركة حول إطار إقليمي موجه لبناء مشروع ناجح و مشترك للتنمية و قاعدة إقليمية تقوم على معيار الإستقطاب بواسطة المدن²، كما يشكل برنامج الجهة لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة فضاءا تنسيقيا لتنمية الاقليم و تهيئته، فضاء لبرمجة السياسات الوطنية المتعلقة بتهيئة الإقليم، إطارا للتشاور و التنسيق بين الجهات من أجل إعداد المخطط الجهوي لتهيئة الاقليم .

تنشأ من أجل دراسة مشروع مخطط تهيئة فضاء البرمجة الإقليمية و تعديله و الموافقة

عليه لجان متابعة والتي تكون على المستويين³ :

1 - مجلس الامة، الجريدة الرسمية للمداورات للفترة التشريعية الاولى، السنة الرابعة، الدورة الخريفية 2001، العدد 07، الجلسة المنعقدة يوم الثلاثاء 27 شعبان 1422 هـ الموافق ل 13 نوفمبر 2001 م (صباحا)، المؤرخة في الخميس 28 رمضان 1422 هـ الموافق ل 13/12/2001، ص 14 .

2- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 89 .

3 - وزارة التهيئة العمرانية و البيئة و المدينة، تقرير المديرية العامة للتهيئة و جاذبية الاقليم، مخطط تهيئة فضاء البرمجة الإقليمية الجنوب الكبير، ولايتي تمنراست و اليزي، جوان 2014، ص ص 21، 22 .

-المستوى المركزي: يتأسس اللجنة الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، تتكون من ممثلين عن وزراء القطاعات المعنية و عن المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي و كذلك عن بعض الوكالات والمعاهد الوطنية ذات الصلة .

- المستوى المحلي: تنشأ لجنة ولائية للمتابعة على مستوى كل ولاية منتمية لفضاء البرمجة الاقليمية يتأسسها الوالي المختص إقليميا، أو ممثله و تتكون من المدراء التنفيذيون، المنتخبون من الولايات المعنية (المجالس الشعبية الولائية، المجالس الشعبية البلدية).

ج - دعم التنمية المحلية :

عرف البرنامج الإنمائي للأمم المتحدة (P.N.U.D) التنمية المحلية على أنها " ثمرة إنجاز يهدف إلى تحسين ظروف عيش السكان القاطنين في فضاء معين، و ذلك بكيفية مستدامة على المستويات المؤسساتية أو الجغرافية او الثقافية¹، فلقد أعطت الدولة من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أهمية للتنمية المحلية، باعتبارها ركنا أساسيا في التنمية الشاملة و أداة مهمة لمواجهة مختلف التحديات و تحقيق التوازن الجهوي بين الأقاليم، حيث يهدف برنامج العمل المسطر الى² :

- جرد الموارد و القدرات المحلية، و ذلك بالشروع في وضع سلسلة من الحصائل و الجرد موارد ثروات الأقاليم و الموارد الإقتصادية و الإجتماعية، قصد تقييم قدرات التنمية المحلية،

- دعم قواعد التنمية الذي يكون بالتأهيل المحلي للهياكل و التجهيزات، خاصة في مجال النقل و تطوير الهندسة الإقليمية، التي ستسمح بتعريف و تصميم و تسيير المشاريع في إبعادها التقنية، المالية والقانونية و تشكل عاملا أساسيا لنجاح المشاريع المحلية للتنمية،

- تطوير المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و الصناعات التقليدية، و يتعلق الأمر بمراقبة هذه المؤسسات بإجراءات ملموسة في ميدان دعم تشغيل الشباب، و كذا تطوير محيط هذه المؤسسات و التقدم في إنجاز هياكل الدعم من أجل ترقيتها.

ح - الإنفتاح الخارجي :

في سياق الإنفتاح على الخارج، فالمخطط الوطني لتهيئة الاقليم يسمح بإنخراط البلاد في الديناميكيات العالمية على تحسين الشروط الإقليمية للإنفتاح و تهيئته و تنمية المناطق الحدودية

1 - يحيواوي حكيم، دور المجالس المنتخبة في التنمية المحلية " دراسة مقارنة بين بلديتين وولايتي ورقلة و غرداية 2007-2011"، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2010-2011، ص. ص 80، 81.

2- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص. ص 90، 91.

عن طريق دعمها بالتنمية الاقتصادية و سهولة الوصول و الحركية، و كذلك دعم التجهيزات والخدمات و تهيئة نقاط العبور و تنمية المدن فيها¹.

خ - الفضاء المغاربي:

ان الإدماج المغاربي ضرورة إستراتيجية حيوية، قصد دعم و دمج القدرات الإقتصادية المشتركة و توفير و ضمان شروط ملاءمة قدر الإمكان لمجمل الدول المغاربية لمواجهة منافسة عالمية و الإفتتاح على فضاءات أكثر إتساعا للتعاون، و يتم ذلك حسب المخطط الوطني لتهيئة الاقليم بدعم المناطق الحدودية و ادماج مشاريع مكافحة التصحر في فضاء مغاربي يرسم مخطط العمل شبه الجهوي، إضافة الى دعم التعاون المغاربي في إطار الأمن الغذائي و تطوير المشاريع المغاربية للبنية التحتية، على غرار الطريق السيار المغاربي و تطوير الربط بالسكة الحديدية فيما بين الدول المغاربية².

ثانيا: تحقيق الإنصاف الإقليمي

إن التنافسية في تأهيل و تحديث المدن الكبرى تزيد من حظوظ بعض الاقاليم و تعمق الفوارق مع اقاليم اخرى و تزيد من حدة التهميش الاقليمي، أمام هذا الوضع كان لزاما وضع سياسات تنموية مجددة للمناطق الحضرية و الريفية و إزالة كل العوائق المسببة للركود و الكساد نظرا للطبيعة المكانية أو المناخية، و خاصة ما يعرف بمناطق الظل، و هذا بهدف تحقيق تنمية مستدامة و شاملة بكافة أرجاء البلاد³، فتتجلى استراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الاقليم في مجال تحقيق الانصاف الإقليمي في ثلاثة سياسات ميدانية، تتمثل في سياسة التجديد الحضري و سياسة المدينة، التجديد الريفي، و أخيرا إستدراك و تأهيل المناطق ذات العوائق .

1- سياسة التجديد الحضري و تبني سياسة المدينة :

نتج عن النزوح نحو المدن تجمعات بشرية أفرزت لنا وضعية معقدة، لأن نسبة 86 % من السكان تقيم بمقر الولايات و البلديات، كما ساهم التوسع العمراني العشوائي في تأزيم هذه الوضعية و هذا ما أدى الى تهميش احياء باكملها في الاستفادة من البرامج التنموية⁴، فالنمو السريع و الحديث للمدن ضاعف الضغط على السكن ما جعلها فضاءات اللامساواة، مما يجعلها عرضة للحرمان

1- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 92 ..

2- نفس المرجع، ص 94 .

3- فردي كريمة، استراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة في تحقيق الانصاف الاقليمي، مجلة السياسة العالمية المجلد (05)، العدد الخاص (01)، السنة 2021، ص 197 .

4- نورالدين يوسف، المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وسيلة للمحافظة على العقار و البيئة و عصرنة المدن، مرجع سابق، ص 35 .

والاقصاء من تجسيد المرافق و التجهيزات العمومية¹، و على هذا عمد (م.ج) الى تبني توجه واستراتيجية للوقاية من شأنها احترام القواعد في مجال النشاط العمراني و التحكم اكثر في قواعد التهيئة و التعمير²، عن طريق سياسة التجديد الحضري و سياسة المدينة المنتهجة في المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، حيث يتمثل الرهان الاساسي في استعادة المدينة لبعدها الوطني و توفير الشروط الملائمة للاشغال نحو مدينة مستدامة، و هذا بتسطير برنامج لإعتماد استراتيجية التجديد الحضري، لأن جزءا هاما من حضيرة السكن يشكل مخاطر كبرى على السكان بسبب حالتها الهشة و عليه لا بد من المبادرة في تجسيد مختلف العمليات الداعمة لاعادة الاعتبار للفضاء المجاور، وذلك عن طريق اعادة الاعتبار للتجمعات الكبرى و ازالة السكن العشوائي، تأهيل التجهيزات والخدمات القاعدية، تعيين العمارات المهمة، بهدف إعادة ادماجها في وظيفتها الحضرية، هيكلة النسيج الحضري والاندماج الحضري، اعادة الاعتبار للفضاءات العمومية و استصلاحها و صيانتها (الطرق والمساحات الخضراء)، إعادة الاعتبار و ترميم و تامين التراث التاريخي و الثقافي³، إضافة الى أن المخطط الوطني لتهيئة الاقليم يهدف الى تحسين انماط تسيير المدن، قصد التوجه نحو مدينة مستدامة، التي يؤطرها القانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الذي نص على اسس و مبادئ سياسة المدينة، التي تركز على التنسيق و التشاور و اللاتمرکز و اللامركزية، التسيير الجوّاري، التنمية البشرية، التنمية المستدامة، الحكم الراشد، الإعلام، الثقافة، المحافظة و الإنصاف الاجتماعي⁴.

كما تهدف هذه السياسة الى تجسيد التنمية المستدامة بكل ابعادها الهادفة الى المحافظة على البيئة الطبيعية و الثقافية، الحرص على الاستغلال العقلاني للثروات الطبيعية، ترقية الوظيفة الاقتصادية للمدينة، ترقية التكنولوجيات الجديدة للاعلام و الاتصال، و يهدف المجال الحضري و الثقافي الى التحكم في توسيع المدينة بالمحافظة على الاراضي الفلاحية و المناطق الساحلية و المناطق المحمية، عن طريق ضمان تصحيح الاختلالات الحضرية، إعادة هيكلة و تأهيل النسيج العمراني و تحديثه لتفعيل وظيفته، المحافظة على التراث الثقافي و التاريخي و المعماري للمدينة و تنميته و المحافظة على المساحات العمومية و المساحات الخضراء و ترقيتها، تدعيم و تطوير التجهيزات الحضرية، ترقية وسائل النقل لتسهيل الحركة الحضرية، وضع حيز التطبيق نشاطات عقارية و ترقية

1- تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و اعادة التنظيم، دراسة قانونية، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 1، السنة الجامعية: 2016-2017، ص 35.
2- بوطالي سامي، النظام القانوني للتخطيط البيئي في الجزائر و دوره في حماية البيئة، مرجع سابق، ص 131.
3- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 97.
4- المادة 02 من القانون 06-06، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، مرجع سابق.

المسح العقاري وتطويره، أما المجال الإجتماعي فيهدف الى تحسين ظروف واطار المعيشة للسكان، عن طريق ضمان مكافحة تدهور ظروف المعيشة في الاحياء، ترقية التضامن الحضري والتماسك الاجتماعي، المحافظة على النظافة والصحة العمومية، الوقاية من الانحرافات الحضرية وتدعيم التجهيزات الإجتماعية والجماعية¹.

إن مجال التهيئة والتعمير والبناء له إنعكاسات على شكل المدينة ومجالها الحضري، ما جعله يكون ضمن إهتمامات هذا البرنامج بإعتباره يعكس صورة الدولة ومستواها، وعلى هذا الأساس يجب على السلطات العمومية المركزية والمحلية ممارسة مهامها الضبطية في مجال التعمير والبناء، وهذا لإعطاء الصورة اللائقة للفضاء وتحقيق جمال الرونق والرواء للمحيط، بحيث يتسنى ذلك بتطبيق كل الآليات القانونية المخولة قانونا ناهيك عن التحفيزات التي تمنحها للمدن لتحقيق هذا الغرض² مثل استحداث الجائزة الوطنية للمدينة الخضراء المنصوص عليها في المادة 32 من القانون رقم 07-06³ حيث نظمها المرسوم التنفيذي رقم 09-101، الذي يحدد تنظيم وكيفيات منح الجائزة الوطنية للمدينة الخضراء⁴.

ب - التجديد الريفي :

ان العدالة المكانية تعني توافر نفس الخدمات والفرص للإزدهار في كل مناطق البلاد⁵، وهذا ما أدى الى وضع سياسة التجديد الريفي ضمن الاهداف المسطرة، من خلال المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، على اعتبار أن هذا الاقليم هو مكمل للمدينة، فالتعمير غير المتوازن أدى الى ريف قاحل وبيئة عقيمة⁶.

يهدف البرنامج المسطر للتجديد الريفي الى ادراج عالم الريف في العلاقات الحضرية الريفية علاقات مكثفة ومتكاملة وجعله فضاء منتجا وجذابا، من خلال تجسيد الانصاف الاقليمي في الوسط الريفي الذي يتجلى في تحقيق المساواة الاجتماعية بين جميع المواطنين في الحصول على سكن يستجيب لوسائل النظافة، الماء، التطهير، الطاقة والامن و المساواة في الحصول على مناصب

1- المواد 8.9. 10 ، من القانون 06-06. يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، مرجع سابق .

2- براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 59.

3 - القانون رقم 06-07 المؤرخ في 13/05/2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتشميتها، ج ر ع 31، مؤرخة في 2007/05/13.

4- مرسوم تنفيذي رقم 101-09 مؤرخ في 10/03/2009، يحدد تنظيم وكيفيات منح الجائزة الوطنية للمدينة الخضراء، ج ر ع 16 مؤرخة في 15/03/2009 .

5- فردي كريمة، استراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة في تحقيق الانصاف الاقليمي، مرجع سابق، ص 198 .

6- نفس المرجع، ص 199 .

الشغل والخدمات العمومية وخاصة النقل، الصحة، التربية والتكوين، كما للدولة دور في تدعيم قواعد انتاجية وتنوع ريفي، وهذا بتأهيل الهياكل والتجهيزات القاعدية، تطوير الصناعات الفلاحية وتنويع الاقتصاد الريفي لتطوير الانشطة المثمرة للموارد الطبيعية، بالإضافة الى دور الجماعات الاقليمية في عملية التنمية الريفية، من خلال المشاريع الجوارية للتنمية الريفية المتدمجة¹.

أصدر (م.ج) القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي السالف الذكر، حيث تنص المادة 05 منه على دور الدولة في سياسة تنمية و إحياء الفضاء الريفي، الذي يقوم على اساس الاستغلال الامثل لقدرات كل اقليم بناء على مقارنة اقتصادية و تساهمية مؤسسة على معرفة كافية وآنية للحقائق الطبيعية والبيئية والاجتماعية لمختلف المناطق، تجميع كل الوسائل التي ترصدها الدولة في اطار مختلف انظمة الدعم له لتنمية النشاطات الاقتصادية والحرف، تحسين ظروف المعيشة لسكان الريف، وكذلك القانون رقم 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة²، الذي يمكن الفلاحين للاستفادة من عقود امتياز للاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الدولة، بحيث عرفت المادة 04 منه عقد الامتياز بأنه " عقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص - المستثمر صاحب الامتياز- حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط، يحدد عن طريق التنظيم لمدة اقصاها اربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية "

أما بخصوص تثبيت سكان الأرياف، فعدمت الدولة مساعدات مالية لبناء السكن الريفي، من خلال المرسوم التنفيذي رقم 10-235، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كيفيات فتح هذه المساعدة³، المعدل و المتمم، حيث حددت المادة 03 منه قيمة الاعانة المالية، المقدرة بمليون دج

1- القانون 10-02، وثيقة المخطط الوطني لبيئة الاقليم، مرجع سابق، ص. 98. 99.

2- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ج ر ع 46، مؤرخة في 18/08/2010.

3- المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05/10/2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كيفيات فتح هذه المساعدة، ج ر ع، 58، مؤرخة في 07/10/2010، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26/09/2013، ج ر ع، 48، مؤرخة في 29/09/2013، وبالمرسوم التنفيذي رقم 14-321 المؤرخ في 20/11/2014، ج ر ع، 68، مؤرخة في 23/11/2014.

بالنسبة لولايات أدرار، الأغواط، بسكرة، بشار، تمنغراست، ورقلة، اليزي، تندوف، الوادي وغرداية وتسعمائة الف دج بالنسبة لباقي الولايات .

ت- سياسة إستدراك وتأهيل المناطق ذات العوائق :

إن الدولة قد وضعت على عاتقها مسؤولية تعويض العوائق الطبيعية والجغرافية للمناطق والاقاليم، لضمان تثمين الاقليم الوطني وتنميته وإعمارته بشكل متوازن¹، ولتفادي تهميش المناطق ذات العوائق وتأهيلها، عمدت الدولة في اطار المخطط الوطني لتهيئة الاقليم برنامج يرتكز على تحسين شروط الحياة في هذه المناطق وفك العزلة عنها قصد تسهيل الوصول اليها، إضافة الى وضع ديناميات التنمية المحلية و تثمين الاقاليم، وتحديث التسيير المحلي بوضع ادارة جوارية وتشجيع مشاركة المواطنين في الحياة المحلية، واخيرا إعداد مخطط تأهيل لهذه المناطق².

1- المادة 06 من القانون رقم 20-01، يتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، مرجع سابق .
2- القانون 02-10، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ، مرجع سابق ، ص . 101 . 102 .

المبحث الثاني

إستراتيجية تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

سمح المخطط الوطني لتهيئة الاقليم الذي جاء كثمره لنقاش وطني، برسم معالم السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم المتضمنة لمفاهيم جديدة للحكم و الديمقراطية التشاركية¹، حيث تنطوي عملية التجسيد الميداني لهذا المخطط على اهمية بالغة باعتبارها خطوة لاجراء المخطط من قالبه النظري الى قالبه العملي و التطبيقي، بحيث تمثل استراتيجيية التنفيذ رهانا حقيقيا و تحديا كبيرا لكل الفاعلين العموميين و الخواص على المستوى المركزي و المحلي، وهذا عن طريق المخططات المعتمدة (المطلب الاول) و الادوات المالية و التعاقدية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المخططات المعتمدة لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

يتفرع المخطط الوطني لتهيئة الاقليم الى المخططات القطاعية (الفرع الأول) و المخططات الاقليمية (الفرع الثاني)، و في الاخير الى مخططات المناطق الحساسة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

المخططات القطاعية

المخططات القطاعية أو المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المصلحة الوطنية، هي الأدوات المفضلة لتطوير الإقليم الوطني و التنمية المنسجمة لمناطقه²، تم تجميعها في خمسة ميادين وهي البيئة و التراث، النقل و المواصلات، الإقتصاد، الصحة و الرياضة و التكوين³، كما تسعى الدولة من خلال هذه المخططات الى إقامة سلسلة بنى تحتية مترابطة و متعددة الأنماط لضمان المواصلات الاقليمية، دعم إعادة توازن الاقليم و انصافه، من خلال روابط فعالة بين مختلف الفضاءات، تعزيز العلاقات داخل النظام الحضري و ضمان جاذبية و تنافسية الإقليم، و ضمان مستوى علاقات مرضي بين المدينة و الريف⁴، و يكون إعداد المخططات القطاعية

1- تواتي سارة يسمين. المخطط الوطني لتهيئة الاقليم دراسة قانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في اطار مدرسة الدكتوراه في الدولة و المؤسسات العمومية"، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، السنة الجامعية: 2014 - 2015، ص 72.

2- المادة 22 من القانون رقم 02-01، يتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق.

3- القانون رقم 02-10، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 122.

4- الآلية الافريقية من قبل النظراء، تقرير الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية حول حالة تنفيذ برنامج العمل الوطني في مجال الحكامة، نوفمبر 2008، ص 402.

ومراجعتها موضوع تنسيق بين مختلف القطاعات بعنوان تهيئة الإقليم¹، فقد تم تحديد كفاءات هذا التنسيق ومجال التطبيق ومحتوى كل المخططات التوجيهية عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 443-05 المؤرخ في 2005/11/14²، وبموجبه تم إنشاء لجنة مركزية لكل قطاع وهذا وفق قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والوزير المعني، مهمتها اعداد مشروع المخطط وتنظيم مختلف الإستشارات التي تشمل³ :

- الإستشارات المنصوص عليها في القانون رقم 20-01، والمتمثلة في استشارة المجلس الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة⁴، وكذا الإستشارة المنظمة في إطار الندوة الجهوية لتهيئة الإقليم⁵،
- إستشارة المجالس الشعبية الولائية والأجهزة التنفيذية الولائية المعنية،
- كما يمكن إخضاع مشاريع المخططات التوجيهية للرأي وملاحظات مؤسسات وهيئات، بإمكانها توضيح اشغال اللجان المركزية .

يلاحظ من خلال الإستشارات المذكورة والمعتمدة في إعداد المخططات التوجيهية، أنه قد تم منح مكانة قوية للأجهزة والسلطات المركزية على حساب الهيئات المحلية، وتفسير ذلك هو الطابع الوطني لهذه المخططات، لأن إستشارة كل البلديات يثقل هذه العملية، حيث تم الإكتفاء بإستشارة المجالس الشعبية الولائية كمعبر عن رأي المواطنين المنتخبين⁶، أما عن محتوى المخططات التوجيهية القطاعية، فقد نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 443-05 السالف الذكر، على أنه تتضمن مايلي :

- تحليلا إستراتيجيا للميدان المعني بالمخطط التوجيهي القطاعي للقطاع المعني وتطوره، مرفقا بمجموعة من الخرائط على السلم المناسب،
- الأعمال التي يجب بالقيام بها على المدى القصير، المتوسط والطويل، تقسيمها الفضائي و/أو الإقليمي وكذا عناصر برمجتها،
- كل الأحكام التي يمكن أن تكون مطلوبة لتنفيذ المخطط التوجيهي القطاعي.

1- المادة 2/23 من القانون رقم 20-01، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، رجع سابق .

2- المرسوم التنفيذي رقم 443-05، المؤرخ في 2005/11/14، يحدد كفاءات تنسيق المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية ومجال تطبيقها ومحتواها وكذا القواعد الاجرائية المطبقة عليها، ج ر ع 75، لسنة 2005

3- المادة 05، نفس المرجع .

4- المادة 21 من القانون رقم 20-01، مرجع سابق .

5- المادة 51، نفس المرجع .

6- أمال حاج جاب الله، الاطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، مرجع سابق، ص 101 .

وبغرض تفعيل هذه المخططات جرى إعدادها ودراستها من طرف الحكومة خلال سنة 2007 حيث حدد لكل مخطط سياسته الخاصة، وهذا لتمكين الجماعات الإقليمية المحلية من جمع وتعريف المتغيرات والأولويات على المستوى الأعلى، وتمت عملية الإعداد وفق خمسة محاور أساسية وهي¹:

الفرضيات، الإتجاهات، المتغيرات، برامج العمل للعشرين سنة المقبلة، نظام الأولويات، رزنامة الإنجاز ومسألة التمويل .

كما تعد هذه المخططات وفق التوجيهات والأولويات المذكورة في المواد من 24 إلى 30 من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، بحيث تم إعداد والمصادقة على (17) مخططا قطاعيا .

الفرع الثاني

المخططات الإقليمية

إن المخططات الإقليمية المعتمدة لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هي المخططات التي تشغل مجال إقليمي معين، ويتمثل في المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم (09مخططات) و مخططات التوجيه لتهيئة المدن الكبرى (04مخططات) ، وأخيراً الولاية لتهيئة الإقليم (48 مخطط).
ترجم المخططات الإقليمية التوجيهات العامة للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم على المستويين الجهوي والمحلي، كما تساهم في تفعيل العمل القضائي والإقليمي للمجموعات الإقليمية²، تعد فضاءات البرمجة الإقليمية فضاء رئيسي للتخطيط الإستراتيجي³، وهذا عن طريق إشراك عدة ولايات متاخمة في تجمع اقليمي، تكون لها خصوصيات فيزيائية ووجهات إنمائية مماثلة و متكاملة⁴ ، بحيث تهدف إلى إحداث التوازن الجهوي في عملية التنمية، وهذا بوضع الترتيبات المتعلقة بتنظيم العمران مما يشجع التطور الإقتصادي والتضامن واندماج السكان، وتوزيع الأنشطة والخدمات والتسيير المحكم للفضاء، الحفاظ على المورد المائي وإستعماله إستعمالاً رشيداً لترقية الأنشطة الفلاحية وتجديد أحياء الفضاءات الريفية وضمان تحسين الإطار المعيشي للسكان، برمجة البنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية وإنجازها، وضع الأعمال المتعلقة بتفعيل

1 - تواتي سارة يسمين، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (دراسة قانونية) ، مرجع سابق، ص 74 .
2- قانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مرجع سابق ص 119 .
3- أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، مرجع سابق، ص 95 .
4- المادة رقم 03 من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، مرجع سابق .

الإقتصاد الجهوي عن طريق دعم تطوير الأنشطة والشغل وإعادة تجديد أحياء الفضاءات المهدهة، وضع مشاريع اقتصادية للتصنيع و الموفرة لفرص الشغل، كما تحدد المخططات الاقليمية الاعمال ذات الحصاص الزمنية، ويمكنه ان يوصي بوضع أدوات للتهيئة والتخطيط الحضري أو البيئي لكل فضاء¹.

كما أن لمخططات تهيئة إقليم الولاية والمخططات التوجيهية لتهيئة المدن الكبرى دور في تجسيد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، حيث يهدف النوع الأول الى تنظيم الخدمات المحلية ذات المصلحة العامة، وتهيئة وتنمية المساحات المشتركة بين البلديات وحدود تمدن التجمعات الحضرية والريفية². أما النوع الثاني المتعلق بتهيئة أربع مدن وهي الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة، حيث تهدف الى تحديد التوجيهات العامة باستعمال الأرض، تعيين حدود المناطق الزراعية والغابية والرعية والسهبية مساحات الترفيه، تحديد مواقع البنى التحتية الكبرى للشغل ومواقع التجهيزات الكبرى المهيكلية، تحديد مواقع للتوسع الحضري و للأنشطة الصناعية والسياحية، وكذلك مواقع التجمعات السكنية الجديدة³.

وتنظيماً لهذه المخططات صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-12 الذي يحدد شروط وتقنيات إعداد المخطط الجهوي لتهيئة فضاء المدينة الكبرى والموافقة عليه⁴، بحيث نصت المادة الأولى منه على أنه "تطبيق احكام المادة 52 من القانون رقم 01-20 المذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة المدينة الكبيرة والموافقة عليه"، أما المادة 02 منه تنص على أنه "طبقاً لأحكام المادة 07 من القانون رقم 01-20 المذكور أعلاه، يعتبر المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة أداة للتنمية المستدامة لفضاءات المدن الكبرى"، إضافة إلى أهداف المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء الحواضر الكبرى المنصوص عليها في المادة 52 من القانون 01-20 فإن هذه المخطط من خلال المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-12 المذكور أعلاه يهدف إلى :

1 - المادة 49، من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، مرجع سابق .
2 - المادة 53، نفس المرجع .
3 - المادة 52، نفس المرجع .
4 - المرسوم التنفيذي رقم 94-12 المؤرخ في 03/01/2012، يحدد شروط وكيفيات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة والموافقة عليه، ج ر ع 14، لسنة 2012 .

- تأسيس رابط فضائي زمني وبرمجي يبين توجهات تهيئة الإقليم التي تضمنها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ومخطط تهيئة فضاء البرمجة الإقليمية على المستوى الأعلى، وتلك المتعلقة بأدوات التعمير التي تضمنتها المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي على المستوى الأدنى،
- تحديد الأعمال المهيكلية التي بإمكانها تقديم صورة ايجابية عن إقليم فضاء المدينة الكبيرة من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية ،
- تحديد موقع البرامج الإستثمارية على هذه الأسس في المناطق التي لها أقصى تأثير إيجابي ممكن .

الفرع الثالث

مخططات المناطق الحساسة

المنطقة الحساسة هي فضاء هش من الناحية الإيكولوجية، لا يمكن أن تنجز فيها عمليات إنمائية دون مراعاة خصوصيتها¹، كما نصت المادة 12 من القانون رقم 01-20 على أنه "يأخذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في الحسبان الخصوصيات المميزة للإقليم، وبهذه الصفة يحدد لبعض أجزاء الإقليم إستراتيجية مكيفة، ترمي إلى إعادة التوازنات الضرورية لديمومة التنمية أو إلى خلق الظروف المواتية لهذه التنمية وترقيتها، كما يحدد الأعمال التكاملية الضرورية لحماية الفضاءات الحساسة المتمثلة في الساحل، المرتفعات الجبلية، السهوب، الجنوب و المناطق الحدودية وتثمينها".

أولاً: المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل

عرف الشاطئ من خلال المادة 1/03 من القانون رقم 03-02، الذي يحدد القواعد العامة للإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ²، على أنه " شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات بغرض استغلالها السياحي".

إن المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل هو أداة من أدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الذي يعمل بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، يترجم بالنسبة للمناطق الساحلية والشريط

1 - المادة 6/03 من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، مرجع سابق .

2 - القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17/02/2003، يحدد القواعد العامة للإستعمال و الإستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر ع 11 مؤرخة في 19/02/2003.

الساحلي للبلاد الترتيبات الخاصة بالمحافظة على الفضاءات الهشة والمستهدفة و تتهيئتها¹، و تكون الفضاءات الساحلية موضوع مخطط توجيهي حسب التوجيهات المحددة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وهذا ما نصت عليه المادة رقم 44 من القانون رقم 20-01 ، فيجب أن يكون كل شاطئ مفتوح للسياحة محداداً و متوفراً على مخطط تهيئة تراعى فيه مختلف الأماكن المشغولة، المرافق والتجهيزات و مختلف الاستعمالات بما فيها جزء أو أجزاء خاضعة للامتياز².

ينشأ مخطط لتهيئة و تسيير المنطقة الساحلية في البلديات المجاورة للبحر، من أجل حماية الفضاءات الشاطئية، لا سيما الحساسة منها، يسمى مخطط تهيئة الشاطئ، كما تحدد شروط إعداد هذا المخطط و محتواه و كيفية تنفيذه عن طريق التنظيم³، وفي هذا الصدد تم إنشاء هذا المخطط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-114، الذي يحدد شروط إعداد مخطط الشاطئ و كيفية تنفيذه⁴، فهذا المخطط يتضمن تقريراً تقنياً يبرز المعطيات و المعلومات التقنية الخاصة بمنطقة التدخل و نظام تهيئة و تسيير الساحل، الذي يشمل مجمل التدابير المحددة في القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تهيئته، وكذا في الأنظمة السارية المفعول التي لها علاقة بحماية الساحل .

يبادر وزير تهيئة الإقليم و البيئة بدراسة لإعداد هذا المخطط، حيث يسند إلى مركز متخصص في مجال التهيئة و التعمير و البيئة، أو إلى مكاتب دراسات، ثم يرسل المشروع التمهيدي لمخطط الشاطئ إلى الولاية و المجالس الشعبية الولائية و البلدية و إلى كل مؤسسة أو هيئة معنية للدراسة و إبداء الرأي، حيث تكون الدراسة من طرف لجنة وزارية مشتركة متكونة من ممثلين عن قطاعات وزارية و الولاية المعنيين و الهيئات المختصة، وأخيراً يصادق على مخطط الشاطئ بمرسوم تنفيذي و باقتراح بكل من وزير تهيئة الإقليم و البيئة و وزير السكن و العمران و وزير الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية⁵.

1 - المادة 1/07 من القانون رقم 20-01، يتعلق بتهيئة الإقليم و تهيئته المستدامة، مرجع سابق .

2 - المادة 18 من القانون رقم 02-03، يحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ، مرجع سابق .

3 - المادة 26 من القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05/02/2005، يتعلق بحماية الساحل و تهيئته، ج ر ع 10، المؤرخة في 12/02/2002.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 09-114 المؤرخ في 07/04/2009، يحدد شروط إعداد مخطط الشاطئ و كيفية تنفيذه، ج ر ع، 21 لسنة 2009 .

5 - تواتي سارة يسمين ، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (دراسة قانونية)، مرجع سابق، ص 88 .

وفي نفس الصدد قد تم تحديد تشكيلة مجلس التنسيق الشاطئي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-1424¹، حيث تحدد المناطق الحساسة او المعرضة لمخاطر بيئية بقرار من الوالي المختص اقليميا الذي يترأس مجلس التنسيق الشاطيء، فإذا كانت المنطقة الشاطئية الحساسة المعرضة لمخاطر بيئية خاصة تغطي عدة ولايات فهذا المجلس يترأسه الوزير المكلف بتهيئة الاقليمك ويضم ممثلين عن الوزارات المعنية والولاية المعنيون².

ثانيا: المخطط التوجيهي لحماية الأراضي و مكافحة التصحر

ان ظاهرة التصحر ناجمة عن زحف الرمال وتدهور الأراضي ونزوح السكان وندرة الموارد الطبيعية، ماجعل جميع الفاعلين بما فهم الدولة التدخل للحد من هذه الظاهرة، وهذا عن طريق ايجاد آليات لحماية الأراضي³، منها المخطط التوجيهي لحماية الأراضي و مكافحة التصحر الذي يعتبر أحد الأدوات المنفذة للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم⁴، و ذلك بإتخاذ إجراءات صارمة في هذه المناطق، كالحفاظ على الغطاء النباتي و الطبيعة لضبط المنظومة البيئية المهتدة بهذا الخطر ومراقبة التعمير.

ثالثا: نظام تهيئة الإقليم للكتل الجبلية

يعد القانون رقم 03-04، المتضمن حماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة⁵ مرجعا تشريعيها ما من أجل تهيئة مستدامة لهذه المناطق الهشة ذات القدرات الطبيعية المستهدفة (الفلاحة، الموارد المنجمية، الخزانات المائية، إماكن الراحة و الترفيه و السياحة... الخ⁶)، فالكتل الجبلية هي المناطق الجبلية التي تشكل كيانا جغرافيا و إقتصاديا و إجتماعيا منسجما، وهذا حسب المادة 2/02 من القانون رقم 03-04، و يهدف هذا القانون الى تحديد الأحكام المطبقة في ميدان حماية المناطق الجبلية و تأهيلها و تهيئتها و تنميتها المستدامة، وهذا طبقا للمادة 43 من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة⁷، وعلى أساس الحقائق الجغرافية كالعلو

1- المرسوم التنفيذي رقم 06-424 المؤرخ في 2006/11/22، يحدد تشكيلة مجلس تنسيق الشاطئ و سيره، ج ر ع، 75، لسنة 2006 .

2- تواتي سارة يسمين، المخطط الوطني لتهيئة الاقليم (دراسة قانونية)، مرجع سابق، ص 89 .

3- براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء، مرجع سابق، ص 70

4- المادة 45 من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق

5 - القانون رقم 03-04 المؤرخ في 2004/06/23، يتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة، ج ر ع 41، مؤرخة في 2004/06/27 .

6- القانون رقم 02-10، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ، مرجع سابق، ص 124 .

7- المادة الاولى من القانون رقم 03-04، يتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق .

والانحدار، وعملا بمقاييس التجانس الاقتصادي والبيئي للمناطق الجبلية مع عوامل تهيئة الإقليم تصنف المناطق الجبلية الى 04 اصناف وهي مناطق جبلية عالية، مناطق جبلية متوسطة العلو مناطق سفوح الجبل ومناطق جوارية¹، كما تميز هذه المناطق من حيث الكثافة السكانية، على انها تصنف بمناطق ذات كثافة مرتفعة جدا، مناطق ذات كثافة مرتفعة، مناطق ذات كثافة متوسطة مناطق ذات كثافة ضعيفة ومناطق ذات كثافة ضعيفة جدا²، يبين نظام تهيئة الإقليم للكتل الجبلية بالنسبة لكل كتلة جبلية على حدى، وعلى اساس الكثافة السكانية الحالية و المتوقعة ما يأتي³:

- طابع كل منطقة جبلية والتجهيزات الكفيلة بتجسيد وتثمين المنطقة المعنية وفق خصائصها، وكذا شغل الفضاءات والإستعمالات المسموح بها، أو إقتراح تصنيفها كمواقع أثرية أو مساحات محمية طبقا للتنظيم و التشريع المعمول بهما،

- مجمل الترتيبات المتعلقة بإنشاء الطرق والبنائات والمنشآت الإجتماعية والإقتصادية والصناعية وتلك المتعلقة بمعالجة النفايات وبمناطق النشاط الإقتصادي وكذا شروط توسيع المدن والقرى .

وتطبيقا لاحكام المادة 18 من القانون رقم 03-04 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة، نظم المرسوم التنفيذي رقم 07-85⁴، نظام تهيئة الكتل الجبلية، بحيث يبادر الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية بدراسات اعادة انظمة تهيئة اقليم الكتل الجبلية وينجزها بمكاتب الدراسات والهيئات المختصة، أو كل مركز بحث متعلق بالجغرافية الإقتصادية أو تهيئة الإقليم، على أساس إتفاقيات أو عقود دراسات⁵، كما تنشأ لجنة وزارية مشتركة لفحص انظمة تهيئة إقليم الكتل الجبلية والمصادقة عليها، يترأسها الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية وتتشكل من ممثلين عن القطاعات الوزارية المعنية، وهذا بعد القيام بالدراسات والإستشارات المحددة قانونا، وتكون المصادقة على مشروع نظام تهيئة إقليم الكتل الجبلية بموجب مرسوم تنفيذي⁶، وقد أوجب المشرع ضرورة الأخذ بعين الإعتبار لأدوات تهيئة الإقليم عند إعدادها لكل منطقة جبلية، من حيث

1- المادة 03 ، نفس المرجع .

2- المادة 04 ، من القانون رقم 03-04، يتعلق بحماية المناطق الجبلية في اطار التنمية المستدامة، مرجع سابق.

3- المادة 16 ، نفس المرجع .

4- المرسوم التنفيذي رقم 07-85 المؤرخ في 10/03/2007، يحدد كفيات إعداد نظام تهيئة إقليم الكتل الجبلية و المصادقة عليه والدراسات و الإستشارات المسبقة الواجب إجراؤها وكذا اجراءات التحكيم المتعلقة بذلك، ج ر ع 17، لسنة 2007 .

5- المادة 03 ، نفس المرجع .

6- المواد من 04-05-11 ، نفس المرجع .

الكثافة السكانية وخصوصية كل منطقة أثناء إنجاز المخططات الرئيسية للمنشآت القاعدية الكبرى وللمصالح الجماعية ذات المصلحة الوطنية، وبالتالي وضع ترتيبات وتوصيات تتلاءم مع المناطق المعنية، كما يجب الأخذ بعين الإعتبار عند إعداد المخططات الجهوية والولائية لتهيئة الإقليم حماية للإراضي الجبلية المصنفة فلاحية من أي إستغلال غير فلاح، وتبين كل المناطق الجبلية وتصنيفها من حيث الكثافة السكانية قصد توجيه أعمال التنمية حسب خصوصية هذه المناطق، وكذا تخفيف العوائق¹.

ومن أجل تحديد الدراسات والإستشارات المتبقية على تهيئة الكتل الجبلية تم استصدار المرسوم التنفيذي رقم 05-469، الذي يحدد الدراسات والإستشارات المسبقة اللازم إجراؤها وكذا مجموع الشروط والكيفيات والإجراءات التي من شأنها ان تسمح بتحديد المناطق الجبلية وتصنيفها وجمعها في كتل جبلية²، حيث يتضمن إعداد هذه الدراسات أربعة محاور³:

- تحديد البلديات المصنفة كمناطق جبلية وتصنيف المناطق الجبلية (المناطق الجبلية المرتفعة، الجبال المتوسطة، المرتفعات و المناطق المجاورة)،
- التمييز بين المناطق الجبلية في حيث الكثافة السكانية (كثافة جد كبيرة، كثافة متوسطة، ضعيفة وجد ضعيفة) وكذا خصوصيات كل منطقة ،
- جمع المناطق الجبلية في كتل جبلية مع أخذ المقاييس الجغرافية، الاقتصادية والاجتماعية في السلاسل الجبلية بعين الاعتبار،
- إنشاء بنك للمعلومات على مستوى السلاسل التي يمكن الإعتماد عليها لاحقا في التحليل ووضع السياسات المستقبلية، والذي من شأنه السماح بالمساهمة في إعداد إنظمة تهيئة الاقليم لتلك السلاسل الجبلية .

تعد الدراسات و الإستشارات المسبقة من طرف مكاتب الدراسات و الهيئات او كل مركز بحث متعلق بالجغرافية الاقتصادية او تهيئة الإقليم أو البيئة، على أساس إتفاقيات أو عقود

1- المواد 07-08-09 من القانون رقم 04-03، يتعلق بحماية المناطق الجبلية في اطار التنمية المستدامة، مرجع سابق .
2- المرسوم التنفيذي رقم 05-469 المؤرخ في 10/12/2005، يحدد الدراسات و الاستشارات المسبقة اللازم اجراؤها وكذا مجموع الشروط و الكيفيات و الاجراءات التي من شأنها ان تسمح بتحديد المناطق الجبلية و تصنيفها و جمعها في كتل جبلية ج ر ع 80، مؤرخة في 11-12/2005 .
3- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 125 .

دراسات كما تنشأ لجنة وزارية مشتركة لدراسة تصنيف المناطق الجبلية تتكون من ممثلي الوزارات القطاعية المعنية¹.

المطلب الثاني

الأدوات المالية و التعاقدية لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

إن عملية تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، المعبر عن السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة لأفاق 2030، تقتضي وضع ادوات مالية واخرى تعاقدية، حيث تتمثل الادوات المالية في التدابير الاقتصادية، التحفيزية والردعية، وكذا المصادر التمويلية (الفرع الاول)، في حين تندرج الادوات التعاقدية ضمن منطق الشراكة بين الفاعلين في تنفيذ المخطط، حيث وضع المشرع آليات تعاقدية، تتماشى مع توجهات السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الأدوات المالية لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

نص القانون رقم 20-01 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، على ضرورة وضع ادوات مالية لتفعيل السياسة الوطنية لتهيئة الاقليمية، حيث تكون التمويلات التي تتولاها الدولة من أجل انجاز البنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية موضوع قوانين برمجة متعددة السنوات²، كما تمنح إعانات ومساعدات مالية في اطار الاحكام القانونية المعمول بها، وهذا لتحقيق دعم برامج التنمية المتكاملة، ترقية المبادرات العمومية والخاصة في مجال التنمية، إحداث أنشطة وتوسيعها وتحويلها، إستغلال الأنشطة المنقولة من مواقعها، و أخيرا تطوير هندسة التنمية³، كما اشار المشرع الى وضع تدابير مالية ذات طابع تحفيزي (أولا) وأخرى ردعية (ثانيا)، إضافة الى توفير مصادر التمويل للمخطط (ثالثا)، و أخيرا دور الإستثمار في دعم التنمية الاقليمية النوعية (رابعا).

أولا: التدابير المالية التحفيزية

من خلال إستقراء المادة 56 من القانون رقم 20-01 السالف الذكر، فإن التدابير المالية التحفيزية تخص تمويلات المخططات القطاعية التي تتولاها الدولة من أجل إنجاز البنى التحتية

1- المادتين 03 و 04، من المرسوم التنفيذي رقم 05-469، مرجع سابق.

2- المادة 56 من القانون رقم 20-01، يتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، مرجع سابق.

3- المادة 57، نفس المرجع.

والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية، حيث تشمل التدابير المالية التحفيزية كل من النفقات الجبائية والإعانات المالية، التي تمنحها الدولة في إطار قوانين المالية للمساعدة على تنفيذ مشاريع وبرامج المخطط الوطني لهيئة الإقليم .

أ- النفقات الجبائية :

تتعلق النفقات الجبائية بالإجراءات المحفزة التي يتم إتخاذها في إطار القوانين المالية لغرض تطوير الفضاءات والأقاليم والأوساط الواجب ترقيتها، وهذا وفقا لأدوات تهيئة الإقليم المصادق عليها حيث تأخذ الإجراءات شكل :

- إمتيازات النظام الاستثنائي الممنوحة للمشاريع الاستثمارية غير المستثناة من المزايا، المنجزة في المناطق الواجب ترقيتها، حيث نظم هذه الأخيرة المرسوم التنفيذي رقم 09-89 المؤرخ في 07/02/1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 91-321¹، وهذا طبقا للمادة 51 من القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية²، والتي تتطلب مساهمة خاصة من الدولة³، حيث يستفيد هذا النوع من الإستثمارات من مزايا جبائية إما في مرحلة الإجازة أو عند الإستغلال⁴. فسيب منح هذه المناطق مزايا خاصة يعود الى خصوصيات موقعها الجغرافي الذي يؤدي الى عزلتها ونفور المستثمرين منها لكثرة العوائق الموجودة.

إن النظام الإستثنائي بالنسبة للإستثمارات المنجزة في المنطقة⁵، يساهم في تجسيد برامج العمل المرتبطة بخيار الهضاب العليا، كما أنه يمكن اتخاذ تدابير تحفيزية خاصة لفائدة المدن لاسيما تلك المتواجدة في مناطق الجنوب والهضاب العليا⁶، ويمكن أيضا منح مزايا جبائية للمؤسسات التي أختارت التموقع والتي سبق وأن تموقعت في أقاليم ذات أولوية⁷.

من الضروري تنفيذ البرامج والأعمال الداعمة التي تقتضيها السياسة الوطنية للتهيئة الإقليمية، لاسيما في بعدها الاولوي الخاص بالتنمية الجهوية المتوازنة، تسهيل تمويل التجهيزات

1- المرسوم التنفيذي رقم 09-89 المؤرخ في 07/02/1989، يتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها، ج ر ع 06، مؤرخة في 08/02/1989، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14/09/1991، ج ر ع 44، مؤرخة في 25/09/1991 .
2- القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27/01/1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ر ع 05، لسنة 1987 .
3- المادة 1/10 من الامر رقم 03-01 المؤرخ في 20/08/2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر ع 47، مؤرخة في 22/08/2001، معدل ومتمم بالامر رقم 06-08، مؤرخ في 15/07/2006، ج ر ع 74، لسنة 2006.
4- المادة 11، نفس المرجع .
5- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 64 .
6- المادة 28 من القانون رقم 06-06، يتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة، مرجع سابق .
7- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 67 .

المهيكل الكبرى (الطرق السيارة، خطوط السكك الحديدية، الموانئ، المطارات و السدود... الخ) وعلى هذا يجب النظر في انشاء هيكل مالي فعال و مرن، يمكنه دعم جميع أشكال البرامج الجهوية بإعفاء الدولة من تمويل هذه الهياكل الاساسية الكبرى هذا من جهة، و من جهة أخرى تقديم ضروب الدعم المالي اللازم للجماعات المحلية والأعوان الإقتصاديين (السلف وتنظيم القروض).

وتطبيقا للمادة 70 من القانون رقم 03-22 المتضمن قانون المالية لسنة 2004¹، صدر المرسوم التنفيذي رقم 04-162، المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للتجهيز من اجل التنمية وتنظيمه ومهامه وصلاحياته²، فالصندوق مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يخضع للقواعد المطبقة على الإدارة العمومية في علاقاته مع الدولة ويعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير³، بحيث يهدف الصندوق إلى إضفاء المزيد من الفعالية على نفقات الدولة للتجهيز وتحسين مسار تقييم وانجاز ومتابعة المشاريع الكبرى الخاصة بالمنشآت الأساسية الاقتصادية والاجتماعية التي تقتضي رصد وسائل مالية وبشرية هامة وتنوع مصادر التمويل، والتحكم في تكلفة تمويل المشاريع الكبرى⁴، وتتشكل موارد الصندوق من المخصص الأصلي المحدد وفق التشريع والتنظيم المعمول بهما إعانات الدولة، إصدار السندات، الاقتراضات الخارجية، ناتج خدماته، لاسيما عمولات التسيير على العمليات المنفذة لحساب الدولة، الهبات والوصايا، يوظف الصندوق موارده في ممارسة المهام المخولة بموجب هذا القانون .

ب - الإعانات :

تمنح إعانات ومساعدات مالية في اطار الأحكام القانونية المعمول بها لتحقيق دعم برامج التنمية المتكاملة، ترقية المبادرات العمومية و الخاصة في مجال التنمية، إحداث أنشطة و توسيعها وحويلها، إستقبال الأنشطة المنقولة من مواقعها و تطوير هندسة التنمية⁵، ولهذا الغرض تم تأسيس الصندوق الوطني للتهيئة الإقليمية من خلال قانون المالية لسنة 1995⁶، وتم تحديد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 081-302، الذي عنوانه " الصندوق الوطني للتهيئة

1- القانون رقم 03-22 المؤرخ في 2003/12/28، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر ع 83، مؤرخة في 2003/12/29 .

2 - المرسوم التنفيذي رقم 04-162 المؤرخ في 2004/06/05، يتضمن القانون الاساسي للصندوق الوطني للتجهيز من اجل التنمية وتنظيمه ومهامه وصلاحياته، ج ر ع 36، لسنة 2004 .

3- المادتين 02 و 03، المرسوم التنفيذي رقم 04-162، يتضمن القانون الاساسي للصندوق الوطني للتجهيز من اجل التنمية وتنظيمه ومهامه وصلاحياته.

4- المادة 1/05، نفس المرجع .

5- المادة 1/57 من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، مرجع سابق .

6- المادة 145 من الامر رقم 94-03 المؤرخ في 1994/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 1995 ج ر ع 87، لسنة 1994 .

العمرانية"، من خلال المرسوم التنفيذي رقم 95-178 المؤرخ في 24/06/1995¹، وفي هذا الصدد حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27/11/2002 قائمة الإيرادات والنفقات لحساب هذا التخصيص، الذي يغطي تقديم منح للتهيئة الاقليمية وتقديم إعانات لتحديد أماكن الأنشطة². وفي نفس الصدد و تطبيقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 95-178 المذكور اعلاه، صدر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13/06/2013، يحدد كفاءات متابعة وتقييم حساب التخصيص الخاص رقم 302-081 "الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية"³، حيث تنشأ لدى الوزير المكلف بالتهيئة الإقليمية لجنة متابعة وتقييم تكلف بدراسة برنامج العمل، تحديد قائمة المشاريع التي سيتم تمويلها، البث في أولوية الاعمال التي سيتم تمويلها، وهذا حسب المادة 02 منه، بحيث يجب على المصالح المكلفة بالميزانية في وزارة تهيئة الاقليم و البيئة و المدينة، أن تعد وضعية مالية فصلية للإيرادات والنفقات المرتبطة بالصندوق الوطني للتهيئة الاقليمية⁴، كما تقدم الدولة اعانات مالية مباشرة للأشخاص الذين لا تتجاوز مداخيلهم الاجر الوطني الأدنى المضمون من اجل بناء سكن ريفي⁵.

ثانيا: التدابير المالية الردعية

تتخذ إجراءات ردعية إقتصادية و جبائية في إطار قوانين المالية لغرض تفادي تمركز الأنشطة أو اقامة أنشطة لا تتماشى و ادوات تهيئة الاقليم المصادق عليها في بعض المناطق⁶، كما يمكن إتخاذ إجراءات مالية ردعية عن طريق القانون قصد توجيه سياسة المدينة⁷.

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 95-178 المؤرخ في 24/06/1995، يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-081 الذي عنوانه - "الصندوق الوطني للتهيئة الاقليمية" ج ر ع 34. لسنة 1995.
- 2- المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27/11/2002، يحدد قائمة الإيرادات والنفقات لحساب التخصيص الخاص رقم 302-081 الذي عنوانه "الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية" ج ر ع 81، لسنة 2002.
- 3- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/06/2013، يحدد كفاءات متابعة وتقييم حساب التخصيص الخاص رقم 302-081 "الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية" ج ر ع 40، لسنة 2013.
- 4- المادة رقم 05، م القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/06/2013، مرجع سابق.
- 5- المادة 75 من الامر رقم 10-01 المؤرخ في 26/08/2010، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر ع 49، مؤرخة في 29/08/2010.
- 6- المادة 58 من القانون 01-20، يتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق.
- 7- المادة 2/25 من القانون رقم 06-06 يتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة، مرجع سابق.

ثالثا: مصادر تمويل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

تتوقف عملية التجسيد الميداني لبرامج المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على مدى توفير الدولة لمصادر التمويل التي تعتبر رهانا حقيقيا يواجه السلطات العمومية للدولة، و تتمثل أهم هذه المصادر في الميزانية العامة للدولة و الصناديق الخاصة ، وهذا ما سنوضحه .

أ- الميزانية العامة للدولة :

تلعب الميزانية العامة للدولة دور كبير في تمويل مشاريع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، إلا أنه الذي يؤخذ عليها هو إعتماها بشكل أساسي على عائدات قطاع المحروقات، حيث تحدد أسعار المحروقات خارجيا ضمن اسواق عالمية كبرى، فهي تخضع اذن لمتغيرات خارجية، كسياسة العرض والطلب والمضاربات في البورصة الدولية¹، ما يجعل إستقرار الميزانية العامة للدولة في الجزائر مرتبط بتقلبات أسعار المحروقات، وهذا ما قد يؤثر سلبا على تنفيذ برامج المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ومدة إنجازها².

ب - التمويل بموجب الصناديق الخاصة :

عمدت الجزائر في إطار تمويل السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم على أسلوب الصناديق الخاصة، التي تكون على شكل حسابات خاصة للخرينة تتخذ شكل مؤسسة عمومية، يتم فتحها بموجب قوانين المالية، حيث تخضع الحسابات إلى نفس الشروط المطبقة على الميزانية العامة³، فقد نص القانون رقم 10-02 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على تفعيل بعض الصناديق التي تم وضعها من قبل، ومن بينها :

- الصندوق الوطني للتهيئة وجاذبية الإقليم : يعتبر محاولة لاعادة إحياء الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية، الذي تم إستحداثه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 63-217 المؤرخ في 18/06/1963 يتعلق بمجلس المراقبة ومجلس الإدارة للصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية⁴، و يتعين العمل على إعادة

1 - طواهرية احلام، رؤية برنامج استراتيجية تنمية المدن التابعة لمنظمات تحالف المدن في تخطيط المدن - دراسة تحليلية لآليات تفعيل البرنامج في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2011-2012، 158 .

2- نشير ان المخطط الوطني لتهيئة الاقليم يكون موضوع تقييمات دورية و تحيين كل 5 خمس سنوات، طبقا لمبدأ المرونة في التخطيط، انظر المادة 2/20 من القانون 01-20 يتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته، مرجع سابق .

3- يحي وناس، الاليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، مرجع سابق ص 96 .

4 - المرسوم التنفيذي رقم 63-217 المؤرخ في 18/06/1963، يتعلق بمجلس المراقبة و مجلس الادارة للصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ج رع 43، لسنة 1963 .

تنظيمه كونه لا يزال غير عملي بعد، بسبب غياب النصوص التنظيمية والإعتمادات الضرورية¹، الذي أنشئ بموجب المادة 145 من الامر 94-03 المتضمن قانون المالية لسنة 1995 السالف ذكره، وتمثل إيراداته في إعانات الدولة و الجماعات المحلية و الأموال التي تدفعها الجماعات العمومية، و كذا الرسوم المحدد بموجب قوانين المالية و الهبات و الوصايا².

- الصندوق الوطني الخاص لتطوير مناطق الجنوب : تم إنشاؤه بموجب المادة 85 من القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998³، يقوم بتمويل عمليات تطوير الجنوب، يمنح الأولوية للمشاريع المهيكلية و التحويل المؤقت للبرنامج الخاص بتنمية الجنوب، و تتمثل موارده في تخصيصات ميزانية الدولة بنسبة 2% من إيرادات الجباية البترولية، تخصيصات الميزانية الممنوحة سنويا في إطار برنامج تطوير الجنوب، وكل الموارد الأخرى او المساهمات أو الإعانات المحتملة⁴.

- الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا : تم إنشاؤه بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2004⁵، بحيث يهدف الى تنمية الولايات الواقعة في الهضاب العليا، ويقوم بتمويل كلي أو جزئي لبرامج البنى التحتية لتنمية مناطق الهضاب و دعم الإستثمارات فيها، و تشكل موارده من تخصيصات ميزانية الدولة، تخصيصات الميزانية الممنوحة سنويا في إطار البرنامج التكميلي لتنمية الهضاب العليا من إيرادات الجباية البترولية، إضافة الى المساعدات المحتملة.

- الصندوق الوطني للتجهيز من أجل التنمية : تم إنشاؤه بموجب المادة 70 من قانون المالية لسنة 2004، وبأخذ شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تسمح بتسهيل تمويل أو دعم مشاريع التجهيزات العمومية، المبادر بها في إطار برنامج أو مخطط إنمائي وطني أو جهوي، كما يضطلع الصندوق بتقديم الدعم الى الجماعات الإقليمية لحشد الموارد المالية من أجل التنمية⁶.

1 - هاجر شنيخ، إستراتيجية التهيئة الإقليمية لتحقيق التنمية المستدامة والفاعلية الاقتصادية، المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة نموذجا، مجلة العلوم الانسانية، جامعة ام البواقي، المجلد 7، العدد 53، ديسمبر 2020، ص 208 .
2 - المادتين 04 و 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/11/27، يحدد قائمة الإيرادات والنفقات لحساب التخصيص رقم 081-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني للهيئة العمرانية، ج ر ع 81، مؤرخة في 2002/12/08 .
3- القانون رقم 97-02 المؤرخ في 1997/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر ع 89، مؤرخة في 1997/12/31 .
4 - المادتين 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-485 المؤرخ في 2006/12/23، يحدد كيفية تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 089-302 الذي عنوانه " الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب، ج ر ع 84، مؤرخة في 2006/12/24، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11-291 المؤرخ في 2011/08/18، ج ر ع 47، مؤرخة في 2001/08/21 .
5 - القانون رقم 03-22 المؤرخ في 2003/12/28، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر ع 83، مؤرخة في 2003/12/29 .
6 - المادتين 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 04-162 المؤرخ في 2004/06/05، يتضمن القانون الاساسي للصندوق الوطني للتجهيز من اجل التنمية وتنظيمه و مهامه و صلاحياته، ج ر ع 36، مؤرخة في 2004/06/06 .

- الصندوق الوطني لحماية الساحل و المناطق الشاطئية : أنشيء بموجب المادة 125 من قانون المالية لسنة 2003¹ ، يهدف إلى تمويل الدراسات و برامج البحث التطبيقي، وكذا تمويل اعمال ازالة التلوث في المناطق الساحلية والشاطئية .

- صندوق تنمية المناطق الجبلية : المنصوص عليه من خلال المادة 13 من القانون رقم 03-04 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة، حيث يهدف هذا الصندوق الى تمويل الانشطة والعمليات الهادفة إلى حماية وترقية وتأهيل المناطق الجبلية، وكذا مختلف الدراسات المرتبطة بها، وتجدر الإشارة الى عدم نص قوانين المالية العادية أو التكميلية الصادرة بعد سنة 2004 على تفعيل هذا الصندوق،

رابعا: دور الإستثمار في دعم التنمية الإقليمية النوعية:

طبقا لاحكام الامر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم، تشكل ترتيبات التشجيع وترقية الإستثمار أداة ثمينة لتحفيز الاستثمارات الخاصة، و خاصة في تحقيق أهداف التهيئة العمرانية، من خلال المزايا الجبائية وشبه الجبائية المختلفة، الممنوحة من طرف الدولة بواسطة الوكالة الوطنية لتنمية الإستثمارات، التي أنشئت لهذا الغرض بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-356² ، بحيث تستفيد من مزايا خاصة الإستثمارات التي تنجز في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة وهذا في إطار النظام الاستثنائي³ .

كما أنه قد تم إنشاء مجلس وطني للإستثمار حسب المادة 10 من القانون رقم 03-01 السالف ذكره، حيث يكلف المجلس على الخصوص ببعض المهام، أهمها الفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم، فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الإستثنائي المنصوص عليه في الأمر رقم 03-01⁴ ، ونظم المرسوم التنفيذي رقم 06-355، صلاحيات المجلس الوطني للإستثمار و تشكيلته

1- قانون رقم 02-11 المؤرخ في 2002/12/24، يتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج رع 86، مؤرخة في 2002/12/25 .

2 - المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 2006 /10/109، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج رع 64، مؤرخة في 2006/10/11 .

3 - المادة 10 من الامر رقم 03-01، يتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم ، مرجع سابق .

4- المادة 19 ، نفس المرجع .

وتنظيمه وسيره¹، كما تستفيد الإستثمارات المنجزة في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة من مزايا، سواء عند انجاز المشروع الإستثماري او عند إستغلاله².

الفرع الثاني

الأدوات التعاقدية لتنفيذ المخطط الوطني لهيئة الاقليم

بالاضافة الى الأدوات المالية لتنفيذ المخطط الوطني لهيئة الإقليم، توجد كذلك أدوات تعاقدية لذلك لتنفيذ مختلف المخططات الفرعية المنبثقة عن المخطط الوطني ، و التي تتمثل في عقود تنمية الإقليم (أولا) ، عقود تطوير المدينة (ثانيا)، وأخيرا عقود الشراكة بين القطاع العام والخاص (ثالثا) ، وهذا ما سنوضحه بشكل مختصر .

أولا: عقود تنمية الاقليم:

يمكن أن يترتب على تنفيذ المخططات والمخططات التوجيهية وخطط التهيئة، لاسيما في المناطق الواجب ترقيتها، إبرام عقود تنمية تشترك فيها الدولة و/ أو الجماعات الإقليمية او لمتعاملين والشركاء الإقتصاديين، فعقد التنمية هو إتفاقية تشترك فيها الدولة ومجموعة أو عدة مجموعات إقليمية أو متعامل او عدة متعاملين أو شريك أو شركاء إقتصاديين للقيام باعمال و برامج تحدد إنطلاقا من المخططات التوجيهية و مخطط التهيئة لمدة معينة³.

والمقصود من هذا النص ان ابرام عقد التنمية يكون بين طرفين، حيث يتمثل الطرف الاول في الدولة، اي السلطة المركزية و ايضا في الجماعات الاقليمية المحلية المتمثلة في الولاية و البلدية ويتمثل الطرف الثاني في المتعاملين و الشركاء الاقتصاديين، بحيث تهدف هذه العقود الى تجسيد الاعمال المنصوص عليها في مختلف المخططات، فعقود التنمية تكيف على أنها عقد إداري، وهذا بناء على المعيار العضوي الذي تظهر فيه الدولة أو الجماعات الإقليمية، إذن فعقد التنمية هو عقد اداري يخضع لإختصاص القانون الإداري⁴.

1- المرسوم التنفيذي رقم 355-06 المؤرخ في 09/10/2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه و سيره ج رع 64، مؤرخة في 11/10/2006 .

2- للتفصيل أكثر حول المزايا الخاصة بالمستثمرين، راجع المادة 11 من الامر رقم 03-01، يتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمنتم .

3- المادة 59 من القانون 20-01، يتعلق بهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق .

4- حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في اطار التنمية المستدامة، اطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون اعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، 2012، ص 226 .

يعبر على عقود التنمية بعقود البرنامج، تلك التي تكون موقعة بين الدولة و الجهة، يتم تحديد محتواها بصورة إتفاقية و تفاوضية، و تعتبر إمتدادا لنظام المخططات، فلا وجود لاي عقد مبرم من طرف أي جهة مع الدولة، إلا بعد إنشاء المخططات، و لمجاهة التبعات الإقتصادية و السياسة التي قد تكون بسبب عزوف الدولة على عدم التعاقد مع الإقليم، تلزم هذه الأخيرة بصفة غير مباشرة على انتهاز آلية المخططات¹، و حسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم فإن هذه العقود تبرم لإنجاز عديد برامج العمل الإقليمي، و هذا بتنظيم عمل الفاعلين العموميين و الخواص و الشركاء الإقتصاديين.²

ثانيا: عقود تطوير المدينة:

عرفت المادة الثالثة من القانون رقم 06-06، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة عقود تطوير المدينة على أنها " اكتتاب مع جماعة اقليمية أو أكثر أو فاعل أو شريك إقتصادي أو أكثر في اطار النشاطات و البرامج و التي تنجز بعنوان سياسة المدينة"، فهي من ادوات الشراكة التي يتم إكتتابها مع الجماعات الإقليمية و الشركاء الإقتصاديين و الإجتماعيين و التي تضع عند الإقتضاء حيز التنفيذ البرامج المحددة فيا سياسة المدينة³.

ثالثا : عقود الشراكة بين القطاع العام و الخاص

يعرف عقد الشراكة بين القطاع العام و الخاص على انه " عقد يعهد بمقتضاه أحد اشخاص القانون العام إلى أحد اشخاص القانون الخاص، القيام بمهمة شاملة تتعلق بتمويل الإستثمار المتعلق بالأشغال و التجهيزات الضرورية للمرفق العام، و إدارتها و إستغلالها و صيانتها طوال مدة العقد المحددة وفق طبيعة الإستثمار أو طرق التمويل في مقابل مالية تلزم الإدارة المتعاقدة بدفعها الى شركة المشروع، بشكل مجزأ طول مدة الفترة التعاقدية⁴، و تعرف الشراكة بين القطاعين العام و الخاص (PPP Public –Private Partnership) بأنها " عملية إشراك القطاع الخاص في بناء و إدارة و تشغيل الخدمات و الأنشطة و مشاريع البنية التحتية و المرافق العامة للدولة، و الإستفادة من

1- عبد المنعم بن احمد، الوسائل القانونية الادارية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008-2009، ص 35.

2- القانون رقم 10-02، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، 102.

3- المادة 21 من القانون رقم 06-06، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، مرجع سابق.

4- بوعشيق احمد، عقود الشراكة بين القطاعين العام و الخاص، سياسة عمومية حديثة لتمويل التنمية المستدامة بالمغرب، المؤتمر الدولي حول التنمية الادارية " نحو اداء متميز في القطاع الحكومي"، المملكة العربية السعودية، منعقد إيام 1 الى 4 نوفمبر 2009، ص.ص 03 و 04.

خياراته في إنشاء وإدارة وتشغيل مشاريع، مثل الطرق والإتصالات والمواصلات والجسور والمطارات والموانئ، وسكك الحديد والنقل والقطاع الصحي والتعليمي والمياه والكهرباء وتوليد الطاقة المتجددة ومشاريع الصرف الصحي وغيرها¹، كما تعددت اشكال الشراكة بين القطاعين الخاص والعام واختلفت مجالاتها ومستويات التفاعل فيها، بطبيعة البيئة وحسب المجال المطبق فيه الشراكة ونوع التعاقد، حيث نذكر على سبيل المثال، عقود الإمتياز، عقود الخدمة ونقل الملكية، عقود الإدارة عقود الإنتفاع الطويل الاجل و عقود التأجير² .

بعد سعي الجزائر الى تبني نظام إقتصاد السوق، ما نتج عنه صدور القانون رقم 88-25 المتعلق بتوجيه الإستثمارات الإقتصادية الخاصة بسقف الإستثمار الخاص³، الذي إهتم بموضوع الشراكة بين القطاعين العام والخاص⁴، وقد تم تفعيل دور القطاع الخاص في النشاط الإقتصادي ووضع حد لإحتكار الدولة للإقتصاد، من خلال صدور القانون رقم 90-10، المتعلق بالنقد والقرض⁵، حيث أصبحت بموجبه المؤسسات الجزائرية العمومية او الخاصة تخضع لنفس المعاملة⁶.

إن الشراكة بين القطاعين العام والخاص هو نمط إستثماري، يهدف إلى التقليل من الإنفاق العام و تخفيض التكاليف وتحقيق منافع تتعلق بالإسراع في التكيف مع التقنيات الحديثة وتجاوز الغستثمارات التقليدية المعقدة، حيث تنحصر مبرراته في عدم قدرة الحكومات على تحقيق التنمية المستدامة، وكذا عجز الدولة على تحمل أعباء الإنفاق الإستثماري في البنى التحتية وتقلص موارد التمويل المخصص لبرامج التنمية الإجتماعية ومطالبة المواطنين بتحسين الخدمات المقدمة من

1- حموري بلال، شراكة القطاعين العام والخاص كمنطلق تنموي، المعهد العربي للتخطيطات بالكويت، سلسلة دورية تعني بقضايا التنمية في الدول العربية، العدد 117، 2014، ص 04 .

2- فريجات ايمن محمد، معوقات تطبيق الشراكة بين القطاعين العام والخاص من وجهة نظر اصحاب القطاع الخاص، مجلة الاقتصاد والتنمية، العدد (01)، جامعة المدية، جانفي 2013، ص 32 .

3- القانون رقم 88-25 المؤرخ في 12/07/1988، يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، ج ر ع 28، مؤرخة في 12/07/1988 .

4- دراجي السعيد، عقود الشراكة بين القطاعين العام والخاص، آلية فعالة لتمويل التنمية المحلية، مجلة العلوم الانسانية العدد (41)، جامعة قسنطينة، جوان 2014، ص 315 .

5- القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990، يتعلق بالنقد والقرض، ج ر ع 16، مؤرخة في 18/04/1990 .

6- فريد بن عبيد، قسوري انصاف، دور الشراكة بين القطاعين العام والخاص في حماية البيئة للتنمية المستدامة (ورقة بحثية بالملتقى الدولي الثالث عشر، استراتيجية تمويل الاستثمار في البنى التحتية في ظل التحديات الاقتصادية الراهنة)، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشلف، الجزائر، يومي 05-06 نوفمبر 2017، ص 04 .

المؤسسات الحكومية¹، ضف البى ذلك محدودية الموارد المالية والبشرية والتكنولوجية لدى القطاع العام، بسبب تعدد المجالات والمشاريع التي يتطلب تنفيذها، حيث تعمل الشراكة على تخفيف حدة المنافسة بين هذه المجالات².

فقد إتخذت الشراكة بين القطاعين العام والخاص المساهمة في تحسين الخدمة العامة عدة إشكال، وطبقت على عدة قطاعات في الجزائر، حيث نذكر رهانات هذه الشراكة على سبيل المثال ومن بينها³:

- قطاع الطاقة (شراكة سوناطراك وثلاث شركات بترولية نرويجية هي "دراغول اويل" و"إينيل" و"ستات أويل"، لإكتشاف والتنقيب عن المحروقات،
- قطاع البناء والاشغال والنقل، الشراكة بين المجمعين الصيني والياباني لإنجاز الطريق السيار شرق-غرب،
- شراكة مع شركة ستادلر الألمانية لتركيب عربات القطار بالجزائر،
- قطاع الإتصالات، الشراكة مع الشركتين الأمريكيتين "سيسكو" و "ستونصفت" في مارس 2012 في مجال التحويل والتوجيه وأمن الشبكة وإستمرارية العمل .

المطلب الثالث

الأشخاص الفاعلين في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يجب أن يطبق المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بصورة تدريجية، فهو مخطط ذو قيمة من حيث محتواه ومن حيث مسار تنفيذه الذي يكون على مرحلتين، فالمرحلة الأولى إمتدت الى غاية 2015، التي تهيمن عليها السياسة الطوعية للدولة، من خلال تجسيد المخططات التوجيهية القطاعية قصيرة ومتوسطة وطويلة الامد، و المعدة في إطار مخطط إنعاش ودعم النمو والمخطط الخماسي، في حين انطلقت المرحلة الثانية بعد 2015، و سميت بمرحلة الشراكة، التي يكون فيها

1 - رشيد فراح، كريمة فرحي، الشراكة بين القطاعين العام والخاص أداة لتنفيذ وتنمية الاستثمارات العمومية (نماذج من التجارب الدولية والعربية)، معارف مجلة علمية دولية محكمة، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة البويرة، السنة الثانية عشر، العدد 22 جوان 2017، ص 83 .

2 - وسيلة سعود، فرحات عباس، الشراكة بين القطاعين العام والخاص في انشاء مشاريع البنية التحتية في تركيا، مجلة البشائر الاقتصادية، جامعة بشار، المجلد الرابع، العدد 01، افريل 2018، ص 208 .

3 - بحقينة ياسين، كنزة مغيث حامة، الشراكة بين القطاعين العام والخاص مطلب تنموي للنهوض بالخدم العمومية في الجزائر مجلة ادارة الاعمال والدراسات الاقتصادية، جامعة الجلفة، مجلد (05)، عدد (02)، 2019، ص، ص، 394 . 395 .

دور كبير للقطاع الخاص في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم¹، بحيث يمكن تقسيم الأشخاص الفاعلين في تنفيذ هذا المخطط ، وهم أشخاص القانون العام الممثلين أساسا في الدولة و الجماعات الاقليمية، و أشخاص القانون الخاص الممثلين في القطاع الخاص ، المجتمع المدني و المواطنين .

الفرع الأول

دور أشخاص القانون العام في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

تلعب الدولة دورا هاما و أساسيا في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، من خلال عملية التجسيد الميداني لمشاريع و برامج العمل الإقليمية، وهذا يتجلى في الدور القيادي للدولة (أولا) و بمساهمة الجماعات الإقليمية في نطاق إختصاصها الموضوعي و المكاني بإعتبارها الخلية الأساسية التي تنطلق منها تنمية الإقليم (ثانيا) .

أولا: الدور القيادي للدولة في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

للدولة وظائف عديدة و أساسية في مجال التهيئة الإقليمية، بإعتبارها أداة ضبط و حكم، حيث تبادر بالسياسة الوطنية لتهيئة الغقليم و تديرها و تنفذها، و تقع على عاتقها مسؤولية تجسيد مختلف برامج العمل لتهيئة الإقليم ، المنصوص عليها في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم فهناك أربع وظائف للدولة في تهيئة الإقليم تتمثل في² :

- تحدد الدولة و تنفذ بواسطة القانون سياسة تهيئة الإقليم، و لهذا الغرض فهي تدعم الجهاز التشريعي و التنظيمي و تقوي الاجهزة المكلفة بالتجسيد، و تصيغ إجراءات الشراكة بين القطاعين العمومي و الخاص و المجتمع المدني، و تحدد على الخصوص :

- القواعد المتعلقة باللاتمركز و اللامركزية قصد السماح بإنجاز أهداف المخطط الوطني

لتهيئة الإقليم.

- قواعد حكم إستراتيجي جديد قصد وضع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و المخططات

التسعة للبرمجة الإقليمية و مخططات التهيئة للولايات حيز التنفيذ .

- قواعد التخطيط العمراني .

و يقع أيضا على عاتق الدولة مسؤولية تجسيد برامج تهيئة الإقليم .

1- القانون رقم 02-10، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 109.

2- القانون رقم 02-10، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مرجع سابق، ص.ص 104 . 105 .

- الدولة ترافق وتوجه التنمية الإقتصادية في الإقليم، و لأجل ذلك تقوم بتجسيد الجوانب الإقتصادية لبرامج العمل الإقليمي، و وضع الترتيبات التقنية و المالية التي تشجع التنمية الإقتصادية بمنطق المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، كما تنجز المنشآت العمومية المهيكلية و تتدخل بصفة مباشرة في بعض القطاعات الرئيسية، مثل تكنولوجيايات الإعلام و الإتصال و الطاقة، كما ترافق الإنتقال الطاقوي .

- الدولة ضامن للتضامن الوطني الإجتماعي و الإقليمي، حيث يهدف الإنصاف الإقليمي إلى تحقيق التوازن المستدام للأقاليم و هو أحد الخطوط التوجيهية الأربعة للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم .

- الدولة محفز و شريك، بحيث يتجلى ذلك في تجسيدها لمنطق الشراكة بين العائلات الأربع للفاعلين و يبدأ دور الدولة القوي في المرحلة الأولى من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في إعادة أسلوبها و سلوكاتها قصد الإنتقال من تهيئة تملك فيها حق التدخل، إلى تهيئة متشاور عليها بالفعل، و تفترض تسييرا مبني على الفعالية و إدارة جيدة للمصالح العمومية تشكل ضمانات و عوامل حاسمة للتنمية و التهيئة المتوازنة للإقليم .

إن الدولة تنفذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، عن طريق وزاراتها، حيث تعتبر وزارة تهيئة الإقليم و البيئة أهم فاعل على المستوى المركزي، كما تشاركها القطاعات الوزارية الأخرى في عملية التنفيذ، و هذا نظرا لكون المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مخطط تنبثق منه مختلف البرامج القطاعية و المشاريع .

أ - وزارة تهيئة الإقليم و البيئة :

تم إستحداث وزارة تهيئة الإقليم و البيئة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-09، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة تهيئة الإقليم و البيئة¹، حيث تتكون من عدة مديريات و كل مديرية لها مديريات فرعية، و وضعت هذه الوزارة تحت سلطة وزير تهيئة الإقليم و البيئة ، و تم تحديد مهامه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-08²، و يتكون التنظيم الهيكلي للوزارة من الأمين العام و رئيس الديوان و المفتشية العامة المستخدمة، و هذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-10³.

1- المرسوم التنفيذي رقم 01-09 المؤرخ في 07 جانفي 2001، يتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة تهيئة الاقليم و البيئة ج رع 04 مؤرخة في 08/01/2001 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 01-08 المؤرخ في 07/01/2001، يتضمن صلاحيات وزير تهيئة الاقليم و البيئة، ج رع 04، مؤرخة في 08/01/2001 .

3- المرسوم التنفيذي رقم 01-10 مؤرخ في 07/01/2010، يتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة تهيئة الاقليم و البيئة و تنظيمها و سيرها، ج رع 04، مؤرخة في 08/01/2001 .

وكذلك المديرية العامة للبيئة ومديرية الإستقبال والبرمجة والدراسات العامة لهيئة الإقليم ومديرية العمل الجهوي والتخليص والتنسيق ومديرية الأشغال الكبرى لهيئة الإقليم ومديرية ترقية المدينة ومديرية الشؤون القانونية والمنازعات ومديرية التعاون ومديرية الإدارة والوسائل، حيث طرأ تعديل على تسمية الوزارة تحت مسمى وزارة التهيئة العمرانية والبيئة والمدينة، وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-259 المعدل والمتمم¹، و تتكون الإدارة المركزية للوزارة تحت سلطة الوزير من الأمين العام، رئيس الديوان، المفتشية العامة²، وتسع مديريات منها ثلاثة مديريات عامة، حيث يساهم كل من الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة والمدينة، وكذا المديريات العامة كل في إختصاصه في تنفيذ المخطط الوطني لهيئة الإقليم، وهذا على النحو الآتي :

1- دور وزير التهيئة العمرانية و البيئة و المدينة في تنفيذ المخطط الوطني لهيئة الإقليم :

نظم المرسوم التنفيذي رقم 10-258 المؤرخ في 2010/10/21، المتضمن صلاحيات وزير التهيئة العمرانية و البيئة و المدينة، المعدل والمتمم³، بحيث يمارس وزير التهيئة العمرانية والبيئة والمدينة صلاحياته بالإتصال مع القطاعات والهيئات المعنية، وفي حدود إختصاصات كل منها إنطلاقا من منظور التنمية المستدلمة في ميادين تهيئة الإقليم وحماية البيئة والمدينة، حيث يكلف بإعداد الإستراتيجيات الوطنية لهيئة الإقليم والبيئة والمدينة، كما يكلف بالممارسة الفاعلة للسلطة العمومية و يتولى إعداد النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بتهيئة الإقليم و البيئة و المدينة وإقتراحها⁴.

وتكلف كذلك في ميدان تهيئة الإقليم، بالمبادرة بالأدوات المؤسسية والنوعية، وكذا الإجراءات والهيكل التي تركز تنفيذ السياسة الوطنية لهيئة الإقليم وتصورها وإقتراحها، حيث يتولى بهذه الصفة مايلي⁵ :

1 - المرسوم التنفيذي رقم 10-259 المؤرخ في 2010/10/21، يتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية والبيئة، ج رع 64، مؤرخة في 2010/10/28، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-433 مؤرخ في 2012/12/25، ج رع 71، مؤرخة في 2012/12/26

2 - المرسوم التنفيذي رقم 10-260 مؤرخ في 2010/10/21 يتضمن تنظيم المفتشية العامة لوزارة التهيئة العمرانية و البيئة و سيرها، ج رع 64، مؤرخة في 2010/01/28، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-438 مؤرخ في 2012/12/25، ج رع 71، مؤرخة في 2012/12/26 .

3 - المرسوم التنفيذي رقم 10-258 المؤرخ في 2010/10/21، يتضمن صلاحيات وزير التهيئة العمرانية و البيئة، ج رع 64، مؤرخة في 2010/10/28، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-437، المؤرخ في 2012/12/26، ج رع 71، مؤرخة في 2012/12/26.

4 - المادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 10-258، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

5 - بن سعدة حدة، حماية البيئة في التشريع الجزائري، دراسة على ضوء قانون حماية البيئة و القانون العقاري، مطبعة حيرش الجلفة، الطبعة الأولى 2009، ص 130 .

- تنظيم وترقية إطار أو أطر التشاور وإعتماد إختيارات التوجيه وأهداف تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة على المستويات القطاعية والجهوية ،
- تنشيط المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والادوات والمخططات التوجيهية المرتبطة به ومخططات تهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية، والمخططات التوجيهية لتهيئة الفضاءات العاصمية ومتابعة إعدادها ،
- المساهمة في السياسات والاعمال والإجراءات المتعلقة بترقية الأوساط الريفية والفضاءات الحساسة ومناطق الخاصة، وبصفة عامة التثمين الملائم لجميع انماط فضاءات التراب الوطني ،
- تحضير وتوفير شروط التنفيذ المنسق و المتكامل للاشغال الكبرى لتهيئة الإقليم و تثمينه ،
- تحديد الشروط المتعلقة بإعادة تنظيم الهيكل العمراني الوطني طبقا للمخطط لتهيئة الإقليم ومخططات تهيئة فضاءات للبرمجة الإقليمية والمخططات التوجيهية لتهيئة الفضاءات العاصمية ،
- اقتراح تدابير التشجيع و المساعدة على ترقية الإستثمار و توجيهه الفضائي، بما يشجع تحقيق أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم .

2- دور المديرية العامة لوزارة التهيئة العمرانية و البيئة و المدينة:

- تتكون وزارة التهيئة العمرانية و البيئة و المدينة من ثلاث مديريات عامة، حيث تساهم في تنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم بطريقة مباشرة أو غير مباشرة و تتمثل في :
- ### 1-2 المديرية العامة لتهيئة و جاذبية الإقليم :

تضطلع المديرية العامة لتهيئة و جاذبية الغقليم بتنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، وكذا الأدوات والمخططات التوجيهية المرتبطة بها، وذلك بالإتصال مع القطاعات المعنية، كما تعمل على تنفيذ برامج وأدوات النشاط الجهوي، مع ضمان ملاءمة وتنسيق السياسات القطاعية على المستوى الجهوي، وتساهم أيضا بالإتصال مع القطاعات المعنية في توفير شروط جاذبية تنافسية الإقليم، وترقية الشراكة والتعاون بين الاقطاب التنافسية ذات الإمتياز... الخ¹.

2-2- المديرية العامة للبيئة و التنمية المستدامة :

تساهم في تنفيذ الجوانب البيئية للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، حيث تبادر بإعداد كل الدراسات وأبحاث التشخيص والوقاية من التلوث، والأضرار في الوسط الصناعي

1 - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-259، يتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية و البيئة، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

والحضري وتضمن رصد حالة البيئة ومراقبتها، وتصدر التأشير والرخص في مجال البيئة، كما تدرس وتحلل دراسات التأثير على البيئة ودراسات الخطر... الخ¹.

3-2 - المديرية العامة للمدينة :

تم إستحداث هذه المديرية بموجب المادة 03 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 12-433 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-259 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية والبيئة والمدينة، حيث أسندت إليها المهام الآتية :

- تساهم بالإتصال مع القطاعات المعنية في تحضير شروط تطوير سياسة المدينة،
- تبادر بالإتصال مع القطاعات المعنية، بإعداد النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمدينة وتساهم في ذلك،

- تساهم في تحسين التشاور والتنسيق بين مختلف متدخلي سياسة المدينة وتنفيذ البرامج الحضرية
- تحسين آليات التسيير الجوارية في المجمعات الحضرية وفي المدينة،

- تقوم بترقية التدابير الهادفة الى تحسين الحكم الراشد، في جميع جوانب تسيير المدينة ،

- تضمن متابعة الاعمال والتدابير المتخذة في إطار إنجاز وترقية المدن الجديدة ،

- تسهر على تحسين نوعية الإطار المعيشي في المدينة،

- تقترح برنامج إعادة تصنيف الأحياء في المدن،

- تساهم في تحديد وتنفيذ التخطيط الحضري الوطني والمحلي .

وتضم هذه المديرية ثلاثة (3) مديريات فرعية وهي مديرية سياسة المدينة، مديرية ترقية

المدينة، ومديرية برمجة ومتابعة وتقييم اعمال تحسين وضعية المدينة .

ب - دور القطاعات الوزارية الأخرى:

تتولى القطاعات الوزارية مهام تنفيذ المخططات الإستراتيجية²، منها المخطط الوطني

لتهيئة الإقليم الذي يعتبر وثيقة توجيهية يدمج فيها كل المشاريع القطاعية، حيث يقوم كل قطاع

وزاري و في حدود الصلاحيات المخولة قانونا بتجسيد البرامج التنموية القطاعية المدمجة ضمن

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم .

1- المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 10-259، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية والبيئة، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

2- الوليد احمد طلحة، التخطيط الاستراتيجي الاقتصادي والرؤى المستقبلية في الدول العربية " الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، مخطط عمل الحكومة 2020" - صندوق النقد الدولي، يونيو 2020، ص 31 .

لقد نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07-266، المحدد لصلاحيات وزير الطاقة والمناجم¹، على أنه تساهم وزارة الطاقة والمناجم في الدراسات المتعلقة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، وترشيد إستعمال الطاقة، كما تتولى الوزارة المكلفة بالفلاحة مهام مرتبطة بإعداد إستراتيجية التنمية الفلاحية (برنامج التجديد الريفي) وتسيير وإدارة الأملاك الغابية والثروة الحيوانية و النباتية، وحماية السهوب ومكافحة الإنجراف والتصحر، وتعمل وزارة الثقافة على حماية التراث الثقافي والمعالم التاريخية وتصنيفها²، كما أن هناك بعض الهيئات التي تساهم في تنسيق تنفيذ السياسات القطاعية في مجال تهيئة، كالوكالة الوطنية لتهيئة وجاذبية الإقليم التي تتولى في إطار التعليمات والتوجيهات الوطنية في مجال تهيئة الإقليم، المساهمة في تنسيق تنفيذ السياسات القطاعية، وتحديد الإجراءات الخاصة بها، إستنادا لتعليمات وتوجيهات مختلف أدوات التهيئة³، كما يسهر المجلس الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة على تنسيق المشاريع القطاعية الكبرى مع توجيهات تهيئة الإقليم⁴.

ثانيا: الدور التساهمي للجماعات الإقليمية في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

إن التنسيق والتعاون بين الدولة والجماعات الإقليمية ينتج عنه التنفيذ الجيد للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، خاصة في مجال التنمية المحلية، التي تعتمد على البناء القاعدي للمجتمع للوصول إلى التنمية الشاملة في جميع المجالات⁵، كما أن التهيئة الإقليمية على المستوى المحلي والجهوي تؤدي حتما الى تهيئة كل الإقليم الوطني⁶، فاللامركزية تشكل العمود الفقري للتخطيط الإقليمي في التنمية المحلية ، فلقد خول (م.ج) الجماعات الإقليمية عدة صلاحيات في مجال التهيئة والتنمية وذلك في إطار الإختصاص الإقليمي لكل منها .، وهذا ما سنوضحه

- 1 - المرسوم التنفيذي رقم 07-266 المؤرخ في 09/09/2007، يحدد صلاحيات وزير الطاقة والمناجم، ج رع 57، مؤرخة في 2007/09/16
- 2- يحي وناس، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، مرجع سابق، ص 20 .
- 3- المادة 4/04 من المرسوم التنفيذي رقم 11-137 المؤرخ في 28/03/2011، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتهيئة وجاذبية الاقليم ج رع 20، مؤرخة في 30/03/2011 .
- 4- المادة 2/04 من المرسوم التنفيذي رقم 05-416 المؤرخ في 25/10/2005، يحدد تشكيلة المجلس الوطني لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة ومهامه وكيفيات سيره، ج رع 72 ، مؤرخة في 02/11/2005 .
- 5- عزيز محمد الطاهر، آليات تفعيل دور البلدية في ادارة التنمية المحلية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجيستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2009، 2010، ص 05 .
- 6 - Meradi ouari , essai d'analyse de la dynamique de l'aménagement du territoire en espace littorale : cas de la wilaya de bejaia , défis et perspectives en vue de l'obtention du diplôme de magistère en science économiques, faculté des science économique, université Abderrahmane Mira ; Béjaia ,2007.p 82

1 - الولاية فضاء وسيط :

يندرج دور الجماعات الإقليمية في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ضمن مسار تكاملي مزدوج اللاتمركز و اللامركزية، حيث يستجيب هذا الدور لهدفين اساسيين¹ ، وهما تزويد الأقاليم بتنظيم مؤسساتي متكيف مع رهانات وتوجهات التنمية والتهيئة المحددة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وكذلك تزويد الجماعات الإقليمية بالوسائل التقنية والبشرية والمالية التي تمكنها من ضمان ممارسة صلاحياتها طبقا لمهامها وإختصاصاتها .

تشكل الولاية فضاء إستراتيجيا وسيطا وفي ذات الوقت بالنسبة للدور الذي يلعبه الوالي بوصفه منسق المصالح الخارجية للدولة، وبالنسبة للدور الذي تلعبه بصفته رابطا بين عالم الريف والمدينة ووسيط بين الغدارة المركزية والمحلية، بيد ان حجمها ليس من الاهمية بمكان لكي يشكل المستوى الرابط بين الدولة والجماعات القاعدية ومجال لبرمجة مشاريع الهياكل الكبرى، حيث يكتسي دورها أهمية مع فضاءات البرمجة الإقليمية ضمن الحكم الإقليمي، وسيبقى طبعا ذلك المستوى المفضل لتجسيد سياسات التنمية المحلية، كما تتوفر الولاية من جهة أخرى على هياكل الحكم، مثل مديرية التخطيط والتهيئة الإقليمية²، التي تتكفل بمخطط تهيئة الولاية بمعية الفاعلين ويتولى المجلس الولائي تقديم المقترحات والاراء حول مشاريع التنمية التي تشكل في الوقت ذاته قاعدة لتجنيد شبكة من الفاعلين يرأسها الوالي³، كما تشكل الولاية فضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية والتشاورية بين الجماعات الإقليمية و الدولة، كما تساهم مع الدولة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الإقتصادية والإجتماعية والثقافية وحماية البيئة، وكذا حماية وترقية وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين⁴ ، كما يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطط تهيئة اقليم الولاية ويراقب تطبيقه طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها حيث يعلمه الوالي بكل النشاطات المحلية أو الجهوية او الوطنية الخاصة لتهيئة الإقليم⁵ .

يبادر المجلس الشعبي الولائي بوضع حيز التنفيذ كل عمل في مجال حماية وتوسيع وترقية الأراضي الفلاحية والتهيئة والتجهيز الريفي، ويشجع أعمال الوقاية من الكوارث والآفات الطبيعية، كما

1 - القانون رقم 10-02 ، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 106 .

2 - المرسوم التنفيذي رقم 91-42 المؤرخ في 16/02/1991، يحدد قواعد تنظيم مصالح التخطيط و التهيئة العمرانية في الولاية وعملها، ج ر ع 08، لسنة 1991 .

3 - القانون رقم 10-02 ، وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 106 .

4 - المادة الاولى من القانون رقم 12-07، يتعلق بالولاية، مرجع سابق .

5 - المادة 70 من نفس المرجع .

يبادر بعد الإتصال بالمصالح المعنية بكل الأعمال الموجهة الى تنمية وحماية الأملاك الغابية في مجال التشجير وحماية التراب و إصلاحها¹، فالولاية تعتبر الطابق الطبيعي (القرب بالنسبة للمؤسسة والمواطن)، لتنظيم التنمية الإجتماعية والإقتصادية المحلية، سواء بالنسبة إلى تضامن المؤسسات أو بالنسبة لتثمين المجالات الريفية أو التنظيم الملائم للخدمات العمومية، وهكذا يجب أن تتمتع الولاية بالإستقلالية في ميدان التنظيم و التسيير.

ب - البلدية قضاء للعمل الجوّاري :

تشكل البلدية الوحدة القاعدية لهيئة وتنمية الإقليم، ولأجل ذلك يتعين تطوير الوسائل واللقاءات في هذا الميدان، فتساهم البلدية مع الدولة بصفة خاصة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الإقتصادية والإجتماعية والثقافية والامن، وكذا الحفاظ على الإطار المعيشي للمواطنين وتحسينه². يعد المجلس الشعبي البلدي برامج السنوية والمتعددة السنوات الموافقة

لمدة عهده و يصادق عليها ويسهر على تنفيذها، تماشيا مع الصلاحيات المخولة له قانونا وفي اطار المخطط الوطني للتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم، وكذا المخططات التوجيهية القطاعية، كما يكون إختيار العمليات التي تنجز في إطار المخطط البلدي للتنمية من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي³، ويشارك المجلس الشعبي البلدي في إجراءات إعداد عمليات تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وتنفيذها⁴، كما يسهر على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء⁵.

تشكل البلدية الإطار المؤسسي لممارسة الديمقراطية على المستوى المحلي والتسيير الجوّاري⁶ الذي بموجبه يتم بحث و وضع الدعائم والمناهج الرامية إلى اشراك المواطن، بصفة مباشرة أو عن طريق الحركة الجمعوية في تسيير البرامج والأنشطة التي تتعلق بمحيطة المعيشي، وكذا تقدير الآثار المترتبة على ذلك و تقييمها⁷.

1- المواد 84-85، من القانون رقم 07-12، يتعلق بالولاية، مرجع سابق .

2- المادة 03 من القانون 10-11، يتعلق بالبلدية، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

3- المادة 107، نفس المرجع .

4- المادة 108، نفس المرجع

5- المادة 110، نفس المرجع .

6- المادة 111، نفس المرجع .

7- المادة 4/2 من القانون رقم 06-06، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، مرجع سابق .

الفرع الثاني

دور أشخاص القانون الخاص في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

لا يقتصر تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على الدولة والجماعات الإقليمية فقط، بل هناك فاعلين آخرين يشاركون في ذلك، على غرار القطاع الخاص (أولا) و المجتمع المدني و المواطنين (ثانيا).

أولا: دور القطاع الخاص في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

إن الجزائر على غرار معظم بلدان العالم حاولت النهوض بالإستثمار الوطني في مجال التنمية التي هي من المشروعات العامة والدولة هي المسؤول الأول عن إنشائها، ولهذا عملت على إعطاء دور للقطاع الخاص لإنجاز منشآت قاعدية سواء لبنائها أو لتمويلها، وهذا لتخفيف العبء المالي على الخزينة العمومية¹، بحيث يتميز القطاع الخاص بروح المبادرة و تحمل المخاطرة و التوجه نحو الإبتكار بما يضمن له القدرة على المنافسة²، و يحظى القطاع الخاص بأهمية كبيرة، وهو أحد الأعمدة الأساسية في مجال المشاركة لتهيئة الإقليم وتنميته، كما أن تحقيقها على المستويين المحلي أو الوطني يتطلب تكامل الأدوار بين الدولة بمختلف أجهزتها والقطاع الخاص والمجتمع المدني³، حيث يعرف أنه مجموعة المؤسسات والشركات المستقلة عن الدولة، تملكها افراد أو جماعات محدودة من الأشخاص هدفها تحقيق الربح⁴، بحيث يتميز هذا القطاع بخاصيته الديناميكية والحيوية وسرعة المبادرة، بعكس القطاع العام الذي يعرف بالبطء في المبادرة، نظرا لخضوعه للتخطيط المركزي والتسيؤ الإداري، الذي تحكمه أساليب بيروقراطية وسياسية، للقطاع الخاص دور في الدفع نحو تجسيد برامج التنمية المحلية المستدامة في إطار الشراكة مع الإدارة المحلية⁵، ومن مبررات إشراك

1- شايب باشا كريمة، مسكر سهام، اساليب الشراكة بين القطاعين العام و الخاص في اطار انجاز المشاريع العمومية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلة 04، العدد 02، السنة 2019، ص 1620.

2- بودخد كريمة، بودخد مسعود، رؤية نظرية حول استراتيجية تطوير القطاع الخاص في النشاط الاقتصادي ورقة بحثية مقدمة للمشاركة ضمن فعاليات المنتدى الأول حول: "دور القطاع الخاص في رفع تنافسية الاقتصاد الجزائري والتحضير لمرحلة ما بعد البترول"، يومي 20 و 21 نوفمبر 2011، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، ص 02.

3- حسين عبد القادر، الحكم الراشد في الجزائر وإشكالية التنمية المحلية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية: 2011-2012، ص 206.

4- معاوي وفاء، الحكم المحلي الراشد كآلية للتنمية المحلية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2009-2010، ص 28.

5- ناجي عبد النور، ناجي عمارة، تفعيل دور المسؤولية الاجتماعية للقطاع الخاص في التنمية المحلية المستدامة في الجزائر، مجلة حوليات جامعة قلمة للعلوم الاجتماعية و الانسانية، العدد 20، جوان 2017، ص 97.

القطاع الخاص في إنجاز البنى التحتية للتنمية هي إتساع فجوة البنى التحتية فظهر قصور واضح في تجسيد برامج التنمية الإجتماعية وتلبية إحتياجات المواطنين وسعي الحكومة لتوظيف القطاع الخاص في عدة مجالات عامة، مع إستعداد البنوك لتوفير التمويل اللازم¹.

إن القطاع الخاص يقوم بصورة تدريجية بتجنيد مجمل القوى الإنتاجية، وهذا على أساس الترتيبات المتخذة من طرف الدولة في اطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، كما يساهم في إنجاز البنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية، حيث يساهم المستثمرون والمتعاملون الإقتصاديون في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها في تحقيق الأهداف المندرجة ضمن إطار سياسة المدينة، لا سيما في ميدان الترقية العقارية وتنمية الإقتصاد الحضري² و تنافسية المدن³ كما أنه دور هام للقطاع الخاص في التنمية الفعّامة، سواء المتعلقة بالخدمات التعليمية أو الصحية أو الثقافية، وكذا المحافظة على البيئة وتنمية الموارد البشرية وتأهيلها فنيا وعلميا⁴.

إن الآليات التعاقدية هي من بين أساليب الشراكة بين الدولة والقطاع الخاص لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، فهذا يجب الإستفادة منها في مشاريع البنية التحتية لما تتطلبه من تمويلات كبيرة لا يمكن للقطاع العام تحملها⁵.

وأخيرا فإن الهدف من إشراك القطاع الخاص في إنجاز البنى التحتية والخدمات العامة يتمثل في⁶:

- تنفيذ مشاريع الإستثمار في الوقت المحدد وبالمبالغ المالية المحددة،
- إدخال الإدارة و الكفاءات لدى القطاع الخاص الى مجال الخدمات العامة وإشراكه في تحمل المخاطر،

1 - سيرينة مانع، ليلياني منصور، إسهامات الشراكة العمومية الخاصة وفق نظام البوت في تمويل وتنفيذ مشروعات البنية التحتية في ظل تحقيق الموازنة المثلى بين المزايا والمخاطر المحتملة، مجلة الباحث الإقتصادي، جامعة سكيكدة، العدد 07، 2017، ص166.

2- الإقتصاد الحضري هوكل النشاطات المتعلقة بإنتاج السلع والخدمات المتواجدة في الوسط الحضري او في المجال الخاضع لتأثيراته انظر المادة 2/3 من القانون رقم 06-06، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، مرجع سابق.

3 - المادة 16، نفس المرجع.

4- سعداوي موسى، دور الخصوصية في التنمية الاقتصادية "حالة الجزائر"، اطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2006-2007، ص 224.

5- طهراوي دومة علي، الشراكة بين القطاعين العام والخاص في البنى التحتية للطاقات المتجددة ودورها في تحقيق التبعية الطاقوية -دراسة تجرية المغرب - مجلة نماء للإقتصاد والتجارة، العدد الثاني، ديسمبر 2017، ص 31.

6- بن موفق زروق، قادي محمد الطاهر، تفعيل استراتيجية الشراكة بين القطاع العام والخاص كخيار لتحفيز التنوع الاقتصادي على ضوء بعض التجارب الدولية، مجلة البديل الاقتصادي، جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد الخامس، العدد الاول، جوان 2018، ص122.

- نقل المخاطر التي يمكن إدارتها أفضل بواسطة القطاع الخاص (التصميم و الإنشاء و التمويل والصيانة) بعيدا عن الموارد المحدودة للحكومة .

ثانيا: دور المجتمع المدني والمواطنين في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

إن دور المجتمع المدني و المواطنين يكتسي اهمية كبيرة في مجال حماية البيئة وتهيئة الإقليمية وخاصة مع تنامي مفهوم الحكم الراشد الذي يستند إلى مبدأ المشاركة، إذن دور المجتمع المدني لا يقل شأنًا عن دور الفاعلين الآخرين في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، لكونه أصبح حلقة هامة في التقدم والتطور في جميع المجالات الإجتماعية السياسية والإقتصادية، حيث كان هذا التطور بسبب توفر ظروف متعددة مرتبطة بالتغيرات التي حصلت في الدولة من جهة، وفي المحيط الإقليمي والقاري و العالمي من جهة اخرى، كما ساهم نضج الفكر السياسي لدى المجتمع المدني وتشبعه بقيم الديمقراطية التشاركية في هذا التطور¹، فلم تعد التنمية العقلية تقتصر على الحكومة وحدها، بل تم نقل العديد من الادوار إلى مؤسسات المجتمع المدني ما جعله شريكا فاعلا للقطاع الحكومي في تقديم العديد من الخدمات العمومية² .

إن مفهوم المجتمع المدني أصبح ملازما للدولة الحديثة، فلم يعد الحديث مرتبطا بالعلاقات المباشرة بين المواطن والدولة، بل أصبح الحديث يتعلق بعلاقات غير مباشرة تتوسطها منظمات المجتمع المدني، التي لها قدرة على تنظيم وتأطير المواطنين للعمل التطوعي المشترك مع السلطات المحلية و مؤسسات الدولة، وهذا في إطار صنع السياسات العامة والمراقبة والمشاركة في تجسيد التنمية الإقليمية المحلية³، فقد عرف المجتمع المدني على انه مجموعة من التنظيمات الحرة التي تنشط داخل المجتمع، بحيث تلعب دور الوسيط بين المواطنين والدولة، من أجل الحفاظ على مصالحها و إيجاد الحلول لإنشغالها⁴.

1- محميد حميد، دور المجتمع المدني في تنمية وتطوير المناطق الحدودية، مجلة الاقتصاد والقانون، العدد 02، ديسمبر 2018، ص 72
2- حميداني علي، درويش الزهراء فريال، دور الجماعات الإقليمية في تكريس الديمقراطية التشاركية وانعكاساتها على التنمية الاقتصادية في الجزائر، مجلة العلوم الادارية و المالية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، ديسمبر 2017، ص 545 .
3- معاوي وفاء، الحكم المحلي الراشد كألية للتنمية المحلية في الجزائر، مرجع سابق، ص 25 .
4- محمد حفاف، دور المجتمع المدني الجزائري في توسيع خيارات التنمية الانسانية في مطلع الألفية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2016-2017، ص 16 .

لقد بادرت الحكومة الجزائرية في ترقية دور الديمقراطية التشاركية على مستوى الجماعات المحلية، حيث يبرز ذلك من خلال المادة 16 من القانون رقم 16-10 المتضمن التعديل الدستوري¹ التي نصت على أن الدولة تقوم على أساس مبادئ التنظيم الديمقراطي والفصل بين السلطات، بما يتيح للشعب فرصة التعبير عن إرادته في ظل قيام الدولة بتشجيع الديمقراطية التشاركية على مستوى الجماعات المحلية ، فالمجتمع المدني يعتبر من اهم أنماط التسيير الجوارى، حيث يعمل على إشراك المواطن، سواء بصفة مباشرة أو عن طريق التشكيلات الجمعوية في عملية تسيير البرامج والانشطة التي ترتبط بمحيطه المعيشي².

تظهر صور مشاركة المجتمع المدني والمواطنين في تنفيذ المخطط الوطني لهيئة الإقليم في برنامج العمل الإقليمي الخاص بالمحافظة على التربة ومحاربة التصحر، على تحديد إطار قانوني يسمح بمساهمة السكان المحليين والمجموعات والشركاء الآخرين والفلاحين والمربين في مشاريع مرتبطة بالمحافظة على الثروة الطبيعية، وأيضا من خلال العمل التطوعي وإشراكهم في بعض المشاريع كإدماج السكان المحليين بإعتبارهم جزء لا يتجزأ من مشروع السد الاخضر³، وكذلك فقد أشار القانون رقم 20-01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة إلى تجنيد سكان السهوب وإشراكهم في أعمال التنمية⁴.

يساهم المواطنون في تجسيد المشاريع الجوارية للتنمية الريفية المندمجة المتكاملة والجامعة والتي تبني من الأسفل الى الأعلى، وتتوزع المسؤولية فيها بين مصالح الإدارة والمنتخبين المحليين والمواطنين والمنظمات الريفية⁵، كما يشارك المجتمع المدني والمواطنين في مجال تنفيذ سياسة المدينة في البرامج المتعلقة بتسيير إظهارهم المعيشي وخاصة أحيائهم، حيث تسهر الدولة على توفير الشروط والآليات الكفيلة بالإشراك الفعلي للمواطن لمختلف الانشطة والبرام⁶، وكذلك تمكينهم من الحصول بصفة دائمة على معلومات حول وضعية مدينتهم وتطورها وأفاقها⁷.

- 1- القانون رقم 01-16 المؤرخ في 06/03/2016 ، يتضمن التعديل الدستوري، ج ر ع 14، مؤرخة في 07/03/2016 .
- 2 - ساعد العقون، عبد المنعم بن احمد، التسيير المحلي ي الدولة بين قواعد الادارة و مبادئ الحكم الراشد، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، العدد الحادي عشر، جوان 2017، ص 122 .
- 3- القانون رقم 10-02 ، وثيقة المخطط الوطني لهيئة الاقليم، مرجع سابق، ص 52 .
- 4- المادة 15 من القانون رقم 20-01، يتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، مرجع سابق
- 5 - القانون رقم 10-02 ، وثيقة المخطط الوطني لهيئة الاقليم، مرجع سابق ، ص 99
- 6- المادة 17 من القانون رقم 06-06، يتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة ، مرجع سابق .
- 7- صالحى بن صالح ، نور الدين حاروش، كابدال كبرنامج نموذجي لتجسيد الديمقراطية التشاركية والتنمية المحلية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الواد ، العدد العاشر، افريل 2019 ، ص 1380 .

يعاني المجتمع المدني في الجزائر من عدة معوقات تؤثر على دوره في ممارسة نشاطاته ولعل أهمها ضعف تكوين وتأهيل المنخرطين في مؤسسات المجتمع المدني، حيث أن أغلبها تتشكل من أعضاء مستواهم التعليمي محدود وهذا راجع لعزوف الطبقة المثقفة عن الإنخراط في النشاط الجمعي¹، كما أن غياب الأطر القانونية التي تضبط صيغ الديمقراطية التشاركية تعرقل مشاركة المجتمع المدني في التنمية المحلية، وكذلك غياب الإجراءات التي تمارس فيها المقاربة التشاركية، وكذا الوصاية المفروضة على المجالس المحلية المنتخبة والتي تزيد من المركزية الإدارية وتحد من مبادرة المجالس الشعبية المحلية²، فمن الواضح أن منظمات المجتمع المدني في الجزائر لا تزال تعني التهميش من طرف السلطات العمومية المحلية في إطار إعداد المخططات التنموية والمشاركة في السياسة التنموية لتهيئة الغقليم وتنفيذها³.

إذن فإن تفعيل دور مؤسسات المجتمع المدني في المشاركة لتجسيد التنمية المحلية يقتضي إقامة علاقة إيجابية وتكاملية بينها وبين الدولة بالعمل على توفير أطر قانونية مشجعة لتطوير نشاط المجتمع المدني، كما يجب على هذا الأخير بناء القدرات البشرية من خلال التأهيل وصقل الخبرات القيادية وتشجيع الشباب في الإنخراط في العمل الجمعي⁴.

1- عبد اللاوي عبد السلام، دور المجتمع المدني في التنمية المحلية في الجزائر، دراسة ميدانية لولايي المسيلة و برج برعيريج، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مبراح، ورقلة، السنة الجامعية: 2010-2011، ص 99.

2- برقيقة يوسف، لهادي دوش، برنامج دعم قدرات الفاعلين المحليين (كابدال) في اطار تفعيل دور المجتمع المدني في التسيير البيئي المحلي، دراسة في التحديات التنظيمية والاجتماعية، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 16، العدد 01، 2021، ص 215

3- نفس المرجع . ص 215 .

4- معاوي وفاء، الحكم المحلي الراشد كآلية للتنمية المحلية في الجزائر، مرجع سابق، ص 125

الفصل الثاني

تكريس البعد البيئي من خلال المخططات المحلية للتهيئة والتعمير

إن معالجة المشاكل المتعلقة بالتسيير الحضري لها إرتباط وثيق بالسياسة والإستراتيجية الوطنية لتهيئة الإقليم، التي يوظفها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وهذا في إطار التوجيهات الهادفة لتحقيق التوازن بين حماية البيئة والتنمية المستدامة، لاسيما التسيير العقلاني للمجال الحضري وتحسين الإطار المعيشي للمواطن، لذا كان لزاما إدراج توجيهات السياسة ميدانيا، من خلال عملية التهيئة والتعمير التي تشكل أقوى وأكثر الخدمات المحلية المرتبطة والمؤثرة في حياة السكان، لما لها من مردود فعال في توفير المرافق العمومية ومختلف الخدمات التي تضمن ترقية الإطار المعيشي للمواطن وتحسين رفاه البيئة الحضرية¹، لقد أعطى المشرع الجزائري للجماعات الإقليمية المحلية إستقلالية تامة في إعداد التهيئة العمرانية المحلية، بإعتبارها هيئات إدارية لا مركزية،

فالأساس القانوني لأدوات التهيئة والتعمير هو القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، والقانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية و القانون رقم 12-07 المتعلق بالولاية، بحيث تم تنظيم هذه الأدوات بموجب المرسومين التنفيذي رقم 91-177 المعدل و المتمم²، و رقم 91-178 المعدل و المتمم³.

إن التخطيط البيئي العمراني المحلي يساهم في تنظيم وتسيير مستدام للمجال العمراني، وهذا من خلال الإستغلال العقلاني للموارد الطبيعية وتلبية حاجيات الجيل الحاضر والأجيال القادمة فهو آلية قانونية محددة في أدوات التهيئة والتعمير، وكذا قانون البيئة، نص عليها المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90_29، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم، بحيث يحدد التوجيهات السياسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد إستعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات

1- أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى بالجزائر، مرجع سابق، ص 113.

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ع 26 لسنة 1991، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 052-317 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر ع 62 لسنة 2005 و بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012، ج ر ع 19 لسنة 2012 .

3 - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر ع 26 لسنة 1991. المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05/315 المؤرخ في 20/09/2005، ج ر ع 62 لسنة 2005، وبالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05/04/2012، ج ر ع 21، الصادرة بتاريخ 11/04/2012.

الإقتصادية وذات المنفعة العامة والبنىات الموجهة للإحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية و الخدمات والنشاطات والمسكن، وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية¹ و في هذا الإطار تحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق عند إعداد أدوات التهيئة و التعمير، و تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم ، و في هذا الإطار تحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو شكل المعرضة للانزلاق عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير وتخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء التي يتم تحديدها ، فالتخطيط العمراني لا يهتم بالجوانب المعمارية التوسعية للقطاع الحضري فقط بل أكثر من ذلك ، حيث يحدد آفاق توسع التجمع الحضري وعلاقاته الوسيطة مستقبلا كجزء من الكل على المستوى الإقليمي .

و عليه سوف نتطرق إلى حماية البيئة ضمن أدوات التهيئة و التعمير (المبحث الأول)، ثم بعد ذلك إلى الأحكام المشتركة لأدوات التهيئة و التعمير (المبحث الثاني) .

1 - المادة 11 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم، مرجع سابق .

المبحث الأول

حماية البيئة ضمن أدوات للتهيئة والتعمير

إن عملية التخطيط العمراني هي دراسة لجميع أنواع الموارد والإمكانات المتوفرة بالمدينة لتحديد كيفية إستخدامها وإستغلالها بطرق علمية في إطار منظم خالي من الإستغلال اللاعقلاني للأراضي والتشوهات في المناظر الجمالية¹، فهو وسيلة حضرية عمرانية للتكفل في تقنيات تسيير وإستهلاك المجال لمختلف مكوناته، بهدف الوصول إلى انسجام وتناسق بين مختلف القطاعات فتحقيق البرامج التنموية التخطيطية مرتبط بالنمو السكاني المتوقع بها، وهذا وفق إستراتيجية محددة لتحقيق الأغراض الوظيفية من إستعمالات الأرض للواقع الحالي، والمستقبل الذي سوف تكون عليه والمطلوب تحقيقه الذي يكون بحاجة ماسة لدراسات تنفيذية يتم تجسيدها، وفتح باب التفكير والإستشارة حول التهيئة العمرانية المستقبلية التي تدوم للأجيال القادمة، وهذا تحقيقا للتنمية المستدامة².

المطلب الأول

حماية البيئة ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يندرج ضمن التخطيط المحلي للتهيئة والتعمير، حيث يرتكز على توزيع الصلاحيات بين الدولة والجماعات المحلية الإقليمية، المتمثلة في الولاية والبلدية وبين مختلف أجهزة ومؤسسات الدولة، وفقا لمبادئ اللامركزية، ووفقا للتوجهات الأساسية لمخطط تهيئة الإقليم الوطني، وهذا عملا بمبدأ التدرج الذي يوصي بأن القاعدة الأدنى تحترم القاعدة الأعلى³.

1- يمينة زرفة، زينب خماس، أدوات التهيئة والتعمير بالجزائر بين الأهداف والتوظيف، حالة المنطقة السكنية الحضرية الجديدة "الوثام" بقسنطينة، مقال منشور، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 35/34، مارس 2014، ص 55.
2- محمد بلفضل، التخطيط العمراني والبيئة (من أجل ترقية المدينة وإطار الحياة داخل التجمعات الحضرية)، مقال منشور لمجلة القانون العقاري، المجلد 2، العدد 2، ص 01.
3- مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، سنة 2015/2016، ص 118.

أوجدت الدولة وسائل للتدخل من أجل ضبط المجال والتسيير الحضري، حيث يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أحد أدواتها، الذي جاء بعد الإستغناء عن المخطط العمراني الموجه الحامل لجملة من السلبيات¹.

لقد نص القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في القسم الثاني من الفصل الثالث في المواد من 16 إلى 30، ونظمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المعدل و المتمم، بحيث سنتطرق إلى مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (الفرع الأول)، ثم بعد ذلك إلى نظامه القانوني (الفرع الثاني)، وفي الأخير إلى أهميته كأداة لحماية البيئة .

الفرع الأول

مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لتحديد مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، يجب تحديد تعريفه (أولا) وموضوعه (ثانيا)، ثم بعد ذلك أهدافه (ثالثا)، و أخيرا محتواه (رابعا).

أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

عرف (م. ج) المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، على أنه أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي².

أما المشرع المصري فقد اعتمد مصطلح المخطط الإستراتيجي العام بدل المخطط التوجيهي حيث عرفته المادة الثالثة من القانون رقم 119-208 على أنه " المخطط الاستراتيجي هو المخطط الذي يحدد الرؤية المستقبلية للتنمية العمرانية وقد يكون على المستوى القومي أو الإقليمي أو المحافظة أو المدينة أو القرية، و يبين الأهداف و السياسات و خطط التنمية الإقتصادية و الاجتماعية و التنمية العمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة، و يحدد الإحتياجات المستقبلية للتوسيع

1- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير، شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون إداري جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص 34.

2- المادة 16 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

العمراني وإستعمالات الأراضي المختلفة وبرنامج الأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التحويل العمراني على المستوى التخطيطي"¹.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يهتم بتنظيم التجمع الحضري داخل إطاره البيئي والطبيعي، وينظم العلاقة بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة، مع تبيان حدود وأفاق توسعها المستقبلية كجزء و خلية عمرانية من النسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطني²، وكذلك هو وثيقة ذات طبيعة محددة الهدف، حيث يقوم بتحديد الخيارات التي تساهم في توسيع عمراني مستدام في الوقت الحاضر و في المستقبل وهذا في جميع المجالات، ويعمل على تحقيق التوازن بين حركية العمران وبين مقتضيات حماية البيئة³، وينظم الوسط الحضري داخل الإطار البيئي الطبيعي وينظم العلاقات بينه وبين جميع التجمعات الحضرية المجاورة، كما أنه يرسم حدود وأفاق التوسع العمراني في المستقبل، لأنه أداة تخطيطية وتقديرية لحاجيات التعمير على المدى المستقبلي لمدة 20 سنة⁴، كما يعمل على تنظيم وتأطير وإدارة نشاط التعمير⁵، ويحدد قوام الأراضي العمرانية، من خلال إحداث التوازن بين مختلف المجالات العمرانية، من حيث التوسع العمراني وممارسة النشاطات الدينية و الثقافية والإجتماعية⁶.

فهو يمثل الوضع الحالي لبلدة أو قرية ما، والتطور العمراني المرسوم لأي منهما مستقبلا في جميع المجالات، ويعمل على تحقيق التوازن بين البعد العمراني والنشاط الإقتصادي والفلاحي، كما يعمل على تخفيف الأخطار الناجمة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية⁷، ويعمل هذا المخطط على تنظيم الأراضي القابلة للتعمير وتكوين البناء وتحويله في إطار تسيير عقلائي للأراضي من أجل تحقيق

1- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مرجع سابق، ص 76.

2- بشير التيجالي، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000، ص 66 ..

3- ديرم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى 2011، ص 17.

4- رفيقة سنوسي، أدوات التهيئة و التعمير بين التشريع والتطبيق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2010-2011، ص 37 .

5- ADJA Djilali et DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme, BERTI, Alger, 2007, p138 .

6- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2003، ص 172.

7- HENRI Jacquot et FRANCOIS Priet, Droit de l'urbanisme, DELTA, Beyrouth , 3ème édition, 2000, p102.

التوازن بين وظائف السكن والفلاحة وحماية البيئة والتراث الثقافي والأثري¹، كما أنه يبين القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير على مستوى البلدية ويتولى مسؤولية تنظيم العقار وموقعه، وهذا لتحقيق المنفعة العامة².

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو وسيلة تخطيطية، جاء كنتيجة حتمية لفشل المخططات السابقة في مجال تنظيم العمران، بحيث تسببت في جملة من المشاكل في تخطيط المدن وهذا لإنعدام النظرة التصورية لتنظيم الفضاء العمراني وعدم وجود النظرة الجمالية والفنية لتحقيق التوسيع العمراني المستدام³، ويعتبر على أنه أداة تخطيطية حالية لتنظيم المجال والتسيير الحضري، بحيث يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية⁴، كما يحافظ المخطط على توجيهات مخطط شغل الأراضي⁵، ويضبط الصيغ المرجعية له في استخدام الأرض و المجال حاضرا و مستقبلا⁶ فهو أداة تخطيطية مجالية يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية لتسيير فضائها الحضري المطابق لتصاميم التهيئة ومختلف مخططات التنمية المحلية⁷، كما أنه بالرجوع إلى المادة 11 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر، التي يتبين من خلالها أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير له طابع مزدوج، يتمثل الأول في التهيئة والثاني في التعمير، وهذا مع مراعاة البعد الوقائي من الأخطار والبعد التنموي المستدام⁸، كما انه وسيلة تحدد الشروط و الاشكال والنتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية و التجمعات الحضرية إلى آفاق عشرين (20) سنة⁹.

- 1- سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 1، السنة الجامعية: 2017-2018، ص 169.
- 2- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2006، ص 54.
- 3- بشير ريبوح، تنظيم المجال المعماري في المدينة الجزائرية، دار مداد، الطبعة الأولى، 2009، ص 05.
- 4- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2006 - 2007، نوقشت في 02/06/2007، ص 598.
- 5- د. اقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر الطبعة الثالثة، 2016/2017، ص 69.
- 6- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 24.
- 7- بلعيد نسيم، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2013-2014، ص 35، 36.
- 8- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 43.
- 9- بن طالب احمد، البعد البيئي لقانون التهيئة و التعمير - وفق القانون الجزائري-، المركز العربي للمعارف، دار البحوث القانونية مصر الجديدة، القاهرة، الطبعة الأولى، 2021، ص 39.

وعليه فإن (م. ج) قد تناول تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأبرزه في وجهين الأول قانوني والثاني تقني، فمن حيث الجانب القانوني فهو حجة يواجه بها الغير، بحيث لا يجوز استعمال الأراضي، أو البناء على نحو يتناقض مع قواعد التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها قانوناً¹، أما من حيث الجانب التقني يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية²، ويحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مبرمجة في القطاعات العمرية والقابلة للتعمير أو غير القابلة للتعمير، فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث يحدد التوجيهات الأساسية في الميدان الصناعي، السياحي و الفلاحي³.

لقد أكدت المادتين الثالثة والثامنة من القانون رقم 08-02، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة⁴، على وجوب إنشاء المدن ومخططات تهيئتها وفق توجيهات المخططات العمرانية، فهذا المخطط يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع الجزائري في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار، ومواكبة و مراقبة التوسع العمراني للمدن، ومن ناحية أخرى هو يترجم إنشغالات التخطيط المجالي لتحقيق التوازن بين مختلف وظائف المجال، من حيث البناء وممارسة النشاطات الثقافية والاجتماعية والدينية، ونظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أوجب المشرع بتغطيته لكل بلدية أو أكثر من بلديتين⁵.

ثانياً: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حددته المادة 16 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم، بحيث يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، أخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، كما يتمثل موضوعه فيمايلي⁶:

1- المادة 2/10 من القانون رقم 29-90 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، مرجع سابق.

2- المادة 17، نفس المرجع.

3- قداري أمال، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص 100.

4- القانون رقم 08-02 المؤرخ في 2002/5/8، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج ر ع 43، مؤرخة في: 2002/05/14.

5- محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 12.

6- المادة 18 من القانون رقم 29-90، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع
- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية ،
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، كما يحدد ويعمل كذلك على تقسيم المناطق إلى عدة قطاعات، وهذا لضمان الربط بين سياسة تهيئة الإقليم وسياسة التعمير والرقابة عليها في كل تجمع سكاني.
- عرفت المادة 14 الفقرة الثالثة من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، القطاع على أنه " جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيهِ لإستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى للقطاعات المحددة والمسماة بقطاعات التعمير، حيث تتمثل في :

أ-القطاعات المعمرة¹ (SU) :

تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والمساحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة، أيضا تشمل الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تحديدها وإصلاحها وحمايتها²، وقد تم تعريف القطاعات المعمرة من خلال المادة 20 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم³، بالأرض العامرة وهي كل أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات .

إذن فهذه الأراضي تتواجد في وسط المدنية وفي إحيائها العتيقة، وتتميز من حيث البنايات والنشاطات المختلفة الموجودة بنسيج عمراني ذات كثافة عالية أو ضعيفة وذات أبعاد وظيفية متعددة⁴، وقد تكون هذه القطاعات مجهزة أو في طريق التجهيز، وعلى هذا يكون على البلدية ضرورة

1-SU: Secteurs urbanisés.

2- المادة 20 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

3- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 49، لسنة 1990، المعدل و المتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، ج ر ع 55، لسنة 1995 .

4- لعوجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية : 2011-2012، ص 28 .

قبول ملفات طالبي رخص البناء طبقا للأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، قصد تفادي القيام بأشغال البناء أو تعديلها بطريقة مخالفة للتشريع¹.

ب - القطاعات المبرمجة للتعمير² (SAU):

القطاعات المبرمجة للتهيئة والتعمير تشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط وفي آفاق عشر سنوات³، فهي عبارة عن قطع أراضي مخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير، تجسيدا للرقابة السابقة لأشغال البناء وقد تكون أراضي فلاحية أو غير مجهزة⁴.

ت - قطاعات التعمير المستقبلية⁵ (SUF):

تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق عشرين سنة، قصد الحفاظ على مجال التوسع العمراني للمدينة والتجمعات السكنية مستقبلا، وتكون هذه القطاعات خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء⁶، فالمشرع رخص استثنائيا القيام بعملية البناء في هذه القطاعات من خلال المادة 22 (فقرة 2) من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، في الحالات الآتية:

- تحديد وتعويض وتوسيع المباني المقيدة للإستعمال الفلاحي،
 - البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية،
 - البناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من (ر.م.ش.ب) بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.
- إذن المشرع أعطى حماية مؤقتة لهذه الأراضي من البناءات كأصل عام، إلا في الحالات المتعلقة بالمصلحة العامة.

1- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 86 .

2- SAU: secteurs à urbanisés.

3- المادة 21 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

4- Voir Roger Sant-ALARY et corinne SANTE-ALARY-HOUIN, Droit de la construction, 6ème édition, Op Cit, P 128.

5- SUF: Secteurs urbanisé au future.

6- المادة 1/22 من القانون رقم 90-29، المعدل و المتمم ، مرجع سابق .

ث - القطاعات غير القابلة للتعمير (SNU)¹:

تشمل كل الأراضي التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوبها عليها محددة بدقة و بنسب تتلائم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات² ، إذن فهذه القطاعات لا يسمح بتعميرها بسبب عدة معوقات، فقد تكون أراضي فلاحية ذات خصوبة عالية، مناطق طبيعية ذات نوعية بارزة مناطق محمية، محاجر ذات إستغلال منجمي أو أماكن ساحلية و يمنع فيها البناء، كما تكون هذه القطاعات عبارة عن أراضي معرضة للكوارث الطبيعية كالفيضانات وانزلاق التربة والزلازل، ما تشكل خطرا على الأشخاص في حالة تعميرها³، وهذه المناطق يمنع فيها البناء منعاً باتاً، ولا يمكن أن تكون محلاً لرخصة البناء أو أي أشغال، مثل المناطق أو المجالات الطبيعية المحمية، وهذا ما نصت عليه المادة 08 من القانون رقم 02-11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة السالف ذكره، وقد تكون أراضي في صورة مواقع ذات خطورة بسبب تعرضها للفيضانات أو عدم إستقرارها نتيجة لانزلاق التربة⁴.

يلاحظ أن (م.ج) عمد إلى تقسيم المجال الى مناطق و قطاعات قصد تسهيل التحكم في التعمير و المحافظة على المناطق الطبيعية من خلال منع البناء الفوضوي في هذه القطاعات، لكن رغم ذلك هناك تعدي واضح على مختلف القطاعات العمرانية، سواء من طرف السلطات العمومية المحلية، أو من طرف المواطنين، من خلال إنتشار البناءات الفوضوية التي أصبحت ظاهرة تؤرق الحركة العمرانية في الدولة⁵.

ثالثاً: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعمل على تحقيق أهداف تتعلق بالفضاء العمراني وهذا من خلال تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة هذا من جهة، وتحقيق أهداف أخرى تتعلق بالفضاء البيئي، من خلال وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر و التراث الثقافي و التاريخي، على أساس احترام مبادئ السياسة الوطنية للتهيئة

1- SNU: Secteurs non urbanisés.

2- المادة 23 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

3- اقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، مرجع سابق، ص 72.

4- شهرزاد عوايد، البعد البيئي لأدوات التهيئة و التعمير و مقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الخامس جامعة ابن خلدون، تيارت، مارس 2018، ص 4 .

5- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 47 .

والتعمير¹ ويهدف كذلك إلى تحقيق المنفعة العامة من خلال تحديد الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المصلحة العامة لتلبية الحاجيات الحاضرة والمستقبلية، و الاستغلال العقلاني للمجال العمراني ويتجلى ذلك في تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، مع تحديد أسس وقواعد الإستعمال العقلاني للمساحات وضبط توقعات التعمير، بالإضافة إلى الحماية الوقائية التي تتمثل في حماية المناطق والمواقع الحساسة والمناظر والتراث الثقافي والأثري والمناطق السياحية، والعمل على الحماية من المخاطر الطبيعية والتكنولوجية².

كما يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى تحديد المناطق العمرانية الجديدة وتواريخ السماح بعمليات عمرانية فيها، مع الحفاظ بالتحديد على الأراضي الزراعية والمناطق الغابية التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها³، ويهدف أيضا إلى تحديد اختيارات التهيئة لتحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الإقتصادي والإجتماعي للقطعة الأرضية المعنية⁴، والعمل على حماية الموارد الطبيعية والبيئية بصفة عامة، من خلال فرض سلطة الرقابة القبلية والإعتماد على نظام التراخيص المسبقة قبل الأنشطة المتعلقة بالتهيئة والتعمير⁵، وتجسيد حماية المناطق الحساسة للجماعات المحلية⁶، كما يهدف إلى حماية البيئة العمرانية وزيادة رونقها بإحترام قواعد البناء وإضفاء الجمالية، ويتكفل ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، حيث تفرض المشاريع ذات المصالح الوطنية نفسها على المخطط⁷، بالإضافة إلى ذلك يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، ويحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها⁸. كما يهتم المخطط التوجيهي للتهيئة

1- المادة الأولى من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

2- شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد الأمين دباغين، السنة الجامعية سطيف، 2015-2016، ص 23.

3 - Gilles Gordfrin et Jean- Bernard Auby, Aménagement urbain et Bati existant , librairie générale de droit et de jurisprudence. EJA, Paris , 1999, P 187.

4- يطيب ناريمان، حوكمة التنمية الحضرية لتحسين أداء الإدارة المحلية بالجزائر، أبعاد مشاركة المواطن، المجلة الجزائرية للعلوم الإنسانية والاجتماعية، 2017، ص 56 .

5- سي مرابط شهرزاد، الوظيفة البيئية لأدوات التهيئة و التعمير، رسالة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث (ل م د)، تخصص قانون كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية: 2017-2018، ص 139 .

6- حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية : 2012- 2013، ص 13.

7- المادة 13 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

8- المادة 18، من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

والتعمير بحماية الأراضي الفلاحية والغابية، وهذا تماشيا لما تمليه السياسة الحالية بضرورة رفع المنتج الفلاحي والغابي لضمان الأمن الغذائي للسكان وتلبية حاجياتهم المتزايدة¹، ويعمل على تحديد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل في النسيج العمراني²، ويضبط قوام القطاعات العمرانية القابلة للتعمير والاستغلال العقلاني للأراضي و المحافظة عليها من كل مظاهر التعدي والعمل على ترقيتها³.

رابعاً: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يترجم إرادة المشرع من الناحية الشكلية والمادية في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار، ومراقبة التوسع العمراني للمدن، كما يترجم انشغالات التخطيط المجالي، وهذا لإيجاد التوازن المناسب لمختلف وظائف المجال العمراني⁴، فلقد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، على محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المتكون من التقرير التوجيهي، التقنين أو لائحة التنظيم والوثائق البيانية .

أ - تقرير توجيهي:

يبين هذا التقرير الوضعية الحالية والواقعية لإقليم البلدية أو البلديات، كما يحدد التوقعات المستقبلية الخاصة بالتنمية العمرانية المستدامة، وكذا التوجهات في مجال البيئة والوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، بحيث يقدم فيه ما يلي :

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديمغرافي والاجتماعي والثقافي في التراب المعنى،

- قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية،

يعتبر هذا التقرير الخطوة الأولى لمناقشة محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذن فهو تقرير تمهيدي يبين فيه الحالة الواقعية للبلدية أو مجموع البلديات المعنية، كما يحدد فيه كفاءات

1- مجاجي منصور، النظام القانوني للتخصيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم الحقوق، جامعة البلدية السنة الجامعية: 2001 - ص 28 .

2- غواس حسينية، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية: 2011-2012، ص 16.

3- تكواشت كمال ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 78.

4- لعويجي عبد الله، مكانة البيئة ضمن مخططات وقرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، 2015، ص 86 .

التهيئة المقترحة، التي تتوافق مع التوجيهات الوطنية والجهوية للتهيئة العمرانية، وإعتماد الخطة النهائية لتنفيذه¹، فهذا التقرير يجب أن يعالج الوضعية الحالية من مختلف المجالات، أخذا بعين الاعتبار التوسع العمراني والمشاريع التنموية المحلية وتحديد النشاطات وبرمجتها وشغل الأراضي وتهيئتها²، ولتجسيد هذا صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-42، المحدد لقواعد تنظيم مصالح التخطيط والتهيئة العمرانية في الولاية وعملها³، حيث تعد هذه الأخيرة مجمل الوثائق والأدوات الضرورية لبرامج التخطيط التنموية، وهذا طبقا للمادة 03 منه، فرغم إدماج الاعتبارات البيئية في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، إلا أن التقرير التوجيهي يتضمن تحليل للوضع البيئي القائم والتأثيرات المحتملة للمخطط على البيئة، وهذا يعتبر تغييب واضح للتشخيص البيئي⁴.

ب- التقنين - لائحة التنظيم :

تحدد لائحة التنظيم القواعد الخاصة والمطبقة على كل قطاع من القطاعات المنصوص عليها من خلال المادة 19 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، إن هذا التقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات⁵، ولهذا الغرض يجب أن يحدد ما يلي :

- التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في قانون حماية الساحل وشميينه،
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض،
- الإتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها،
- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها،
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها،
- يحدد شروط البناء في الساحل والأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد¹،

1- عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 28 .

2- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، مرجع سابق، ص 87 .

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-42 المؤرخ في 16/02/1991، يحدد قواعد تنظيم مصالح التخطيط والتهيئة العمرانية في الولاية وعملها ج. ر.ع 8، لسنة 1991.

4- العيفاوي كريمة، عن ضرورة تكريس التقييم البيئي الاستراتيجي في وثائق التعمير المحلية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني المجلد 17، العدد 01، 2018، ص 608 .

5- القطاعات هي تلك المحددة في المواد 20، 21، 22، 23 من القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

- تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو انهيارات التربة، والتدفقات الوحلية وارتصاص التربة والتميع والانهيارات والفيضانات،
- تحديد مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبيetroكيمياوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة،

- يحدد المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها،

- تحديد الأخطار الكبرى المبيئة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل .

إن الشيء اللافت للنظر أن هناك اهتمام كبير بالبيئة، بعد تعديل المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، وهذا طبقا للقانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة والقوانين الأخرى ذات الصلة بالتنمية المستدامة، كما أن إدراج الوقاية من المخاطر في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كان ضرورة ملحة بسبب المخاطر الطبيعية بالجزائر العاصمة نتيجة الزلزال والفيضانات، خلال سنتي 2001، 2003²، حيث كان لزاما على م.ج إصدار القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

ت- الوثائق البيانية :

تشمل الوثائق البيانية على المخططات الآتية :

- 1- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، وأهم الطرق والشبكات المختلفة،
- 2- مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي :
 - بعض أجزاء الأرض : الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة،
 - مساحات تدخل مخطط شغل الأراضي،
- 3- مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها،
- 4- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية،

1- المادة 43 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، مرجع سابق.
2- زهرة ابرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق جامعة يوسف بن خدة، السنة الجامعية: 2010-2011، ص 06 .

5- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل، حيث تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيو تقنية أو الخاصة، كما تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية، طبقا للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها، وتسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا .

نصت المادة 17 مكرر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 على أنه " يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بكل الإجراءات المقررة في القانون رقم 02-02 المؤرخ في 2002/02/05 والقانون رقم 20-04 المؤرخ في 2004/12/25"، فنلاحظ من خلال هذا التعديل أنه قد تم تدعيم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعدة مخططات أخرى، كإدراج مخططات خاصة بالأخطار الكبرى المنصوص عليها بموجب المادة 10 من القانون رقم 20-04، وكذلك تحديد مساحات الأراضي المعرضة للخطر و مساحات الحماية للهياكل التكنولوجية، ضف إلى ذلك مخطط التهيئة الذي يضمن الحماية القانونية للمناطق الخاصة¹.

الفرع الثاني

إجراءات إعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ضمانا للمحافظة على المناطق ذات الخصوصية

تستوجب الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه، إتباع قواعد و إجراءات محددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 177-91 المعدل والمتمم، لا يمكن تجاهلها والتي تركز البعد البيئي في المخططات العمرانية المحلية بحيث تنحصر في مرحلة التحضير والإعداد (أولا)، مرحلة الاستقصاء العمومي (ثانيا)، مرحلة المصادقة (ثالثا)، ثم بعد ذلك مرحلة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (رابعا)، وفي الأخير نتطرق الى صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (خامسا) .

أولا : مرحلة التحضير والإعداد

يتمتع (ر.م.ش.ب) بإعتباره ممثلا للدولة بصلاحيات واسعة في عدة مجالات ، لاسيما تنظيم المجال العمراني في إقليم البلدية، وذلك من خلال فرض سلطة الرقابة على أعمال التهيئة و التعمير

1- براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء، مرجع سابق، ص 79 .

بحيث يقوم بإتباع كل الإجراءات الضرورية المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، لتحضير وإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹، والتي نجم لها فيما يلي :

أ- إقرار المداولة لأعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تنص المادة 113 من قانون رقم 10-11، المتعلق بقانون البلدية على أنه " تزود البلدية بكل أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، بعد المصادقة عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي "، لذا يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة (ر.م.ش.ب) وتحت مسؤوليته²، فالبلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية والإطار المؤسسي لممارسة الديمقراطية على المستوى المحلي والتسيير الجوّاري في ظل نظام اللامركزية وتحت رقابة السلطة المركزية³.

إن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يكون عن طريق التشاور مع مختلف الهيئات المحددة قانونا، حيث يكون إقرار هذا المخطط بموجب مداولة، والتي تعالج فيه شؤون البلدية فقط وهذا طبقا لأحكام قانون البلدية، لاسيما في مواده من 52 إلى 61، بحيث يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، التي يجب أن تتضمن على ما يلي⁴ :

- التوجهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود،
- كيفية مشاركة الأدوات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها.
- كما تضمن المداولة دراسة طبيعية تبرز الخصائص الطبوغرافية للبلدية وتحليل الإطار المبني للمدينة، حيث تتم دراسة نوعية البناءات، إضافة إلى كمية ونوعية التجهيزات العمومية والثقافية وكذا النشاطات الاقتصادية مع تشخيص إمكانات الهياكل القاعدية⁵.

1- شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2015-2016، ص 22 .
2- المادة 24 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم. مرجع سابق .
3- علاء الدين عشي، مدخل القانون الإداري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2012، ص 54 .
4- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المعدل والمتمم، مرجع سابق .
5- دريم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 33 .

و عليه فإن نظام المداولة له إيجابيات كثيرة ، حيث أنه يدعم روح التشاور و يرقى مباديء التحاور في إطار منظم و منسجم داخل هيئة إدارية قاعدية ألا وهي البلدية التي تعمل بنظام المداولات وفق الأحكام و القواعد المنصوص عليها في قانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية المعدل و المتمم¹.

ب - تبليغ المداولة :

تبليغ المداولة للوالي المختص إقليميا و تنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية².

ت- إصدار القرار الذي يرسم صورة المحيط:

يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ليضم بلدية واحدة أو عدة بلديات تجمع بينها مصالح إقتصادية و إجتماعية، وهذا إستنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم و مخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المداولة المتعلقة به، بحيث يتم إصدار القرار من طرف³ :

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة، و باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بموجب مداولة⁴.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

ث- مهمة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المعدل و المتمم على أنه "يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، لاسيما فيما يخص متابعة الدراسات، و جمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات و المصالح العمومية و الإدارات العمومية و الجمعيات المعتمدة لهذا الغرض، غير أن القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية"، وهذا ما أكده

1- بن طالب احمد، البعد البيئي لقانون التهيئة و التعمير - وفق القانون الجزائري-، مرجع سابق ، ص 44 .

2- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

3- المادة 04، نفس المرجع .

4- المادة 12 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية المعدل و المتمم، حيث يمكن لبلديتين متجاورتين أو أكثر أن تشترك قصد التهيئة أو التنمية المشتركة لأقاليمها و/أو تسيير أو ضمان مرافق عمومية جوارية طبقا للقوانين والتنظيمات، بحيث يسمح التعاون المشترك بين هذه البلديات، بتعاقد وسائلها وإنشاء مصالح ومؤسسات عمومية مشتركة¹.

يعاب على (م. ج) أنه ربط نفاذ المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بمداولة المجلس الشعبي البلدي، حيث أن هذه المؤسسة لها مهمة إعداد المخطط، إلا في حالة شمله لإقليم أكثر من بلدية، و يعاب عليه كذلك عدم تحديده مدة إعداد مشروع هذا المخطط²، كما أنه يمكن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف الوكالة الوطنية للتعمير المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-344³، بحيث تعتبر هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، ويمكن أن تنشأ فروعها على مستوى التراب الوطني تحت تسميته الوكالة الجهوية للتعمير، حيث تعد الأداة الأساسية في مجال إعداد ومتابعة مخططات التهيئة والتعمير، كما أنها قطبا للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية، ومن وظائفها دراسة المخططات العمرانية⁴.

ج- جمع الآراء والتشاور:

تكون عملية جمع الآراء و التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح و الإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة ورؤساء الغرف ، بحيث نقسمها الى :

1- رؤساء غرف التجارة ورؤساء الجمعيات والمنظمات :

يقوم (ر.م.ش.ب) أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁵ وهذا ما نصت عليه كذلك المادة 15 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، كما

1- المادة 215 من القانون رقم 10-11، يتعلق بالبلدية، مرجع سابق .

2- عطوى وداد، حداد عيسى، مخططات التهيئة والتعمير كأدوات لتكريس الحق في الحصول على المعلومة البيئية العمرانية، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية، المجلد السابع، العدد الأول، جوان 2019، ص 173.

3- المرسوم التنفيذي رقم 09-344، المؤرخ في 2009/10/22، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، ج رع 61، لسنة 2009 .

4- المواد من 01 الى 05 ، نفس المرجع .

5- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

أوجب المرسوم التشريعي رقم 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري المعدل والمتمم¹ إستشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والمحيط المبنى² وهذه الأخيرة نظمها المرسوم التنفيذي رقم 370-95 المؤرخ في 15/11/1995³، ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إستلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين ممثلهم في حالة ثبوت إرادتهم هذه.

2- الهيئات العمومية :

لقد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 177-91 المعدل والمتمم على وجوبية إستشارة الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية، المتمثلة في كل من التعمير والهندسة المعمارية و البناء ، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة والصناعة وترقية الاستثمار، كما يستشار وجوبا بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي من توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء والضبط العقاري .

تجدر الإشارة إلى أن مصالح الدولة على المستوى الولائي لكل من البيئة والتهيئة العمرانية والسياحة، تم إدراجهم بموجب التعديل من خلال المرسوم التنفيذي رقم 317-05 المؤرخ 2005/09/10، أما عن الصناعة وترقية الإستثمار ، وكذا الضبط العقاري فكان ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 149-12 المؤرخ في 28/03/2012، إلا أنه نلاحظ من خلال هذه التعديلات أن (م.ج) أغفل عن إدراج القطاع الصحي الذي يلعب دورا مهما بعد استشارية⁴، بإعتبار مختلف أنشطة التهيئة والتعمير مرتبطة بصحة الإنسان ويؤثر فيها .

وبعد إنقضاء مهلة خمسة عشر (15) يوما من تبليغ الإدارات العمومية والهيئات والمصالح المحلية والجمعيات التي طلبت استشارتها، يقوم (ر.م.ش.ب) أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصداره قرار يبين قائمة المشاركين بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁵ ، الذي يبلغ إلى

1- المرسوم التنفيذي رقم 07-94 المؤرخ في 18/05/1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وسياسة مهنة المهندس المعاري، ج رع 32 لسنة 1994. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-04 المؤرخ في 14/08/2004، ج رع 51، لسنة 2004 .

2- المادة 40 ، نفس المرجع .

3- المرسوم التنفيذي رقم 370-95 المؤرخ في 15/11/1995، يتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها، ج رع 70، لسنة 1995.

4- عبد الحق مرسل، الاعتراف الدولي بحق الإنسان في الصحة والتشريعات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، مجلة القانون والمجتمع والسلطة جامعة وهران، العدد الرابع، لسنة 2015، ص 135.

5- المادة 08 ، من المرسوم التنفيذي رقم 177-91، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

المشاركين بعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية وتمهل مدة (60) يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها وإذ لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيها موافقا¹.

فمن خلال ما سبق ذكره نلاحظ وجود عدد كبير من المشاركين في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا بهدف توسيع دائرة التشاور وتكسير حواجز التردد²، عن طريق التنسيق في تحقيق سياسة المدنية بصفة منظمة ومنسجمة وناجعة إنطلاقا من خيارات محددة من طرف الدولة وبتحكيم مشترك³.

ثانيا : مرحلة الإستقصاء العمومي

إن مرحلة الإستقصاء العمومي هي مرحلة جد حساسة وصورة من صور مشاركة المواطن في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، من خلال إعطاء رأيه وإقتراحاته كفاعل رئيسي في التنمية المحلية لإقليم بلديته⁴، وهذا تكريسا لمبدأ الديمقراطية التشاركية وكذا لتفادي التعدي على الأملاك العقارية، بحيث يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للإستقصاء العمومي لمدة خمسة وأربعين (45) يوما، بعدما يصدر (ر.م.ش.ب) المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد، الذي يحدد فيه⁵ :

- المكان أو الأماكن التي يمكن إستشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها،
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يبين تاريخ إنطلاق مدة التحقيق وتاريخ إنتهائها،
- يحدد كيفيات إجراء التحقيق العمومي.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الإستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا⁶، ويمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين⁷ وبعد انقضاء مدة الإستقصاء العمومي يقفل السجل ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضين

1- المادة 09 ، من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المعدل والمتمم، مرجع سابق ..

2- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مرجع سابق، ص 22 .

3- المادة 02 من القانون رقم 06-06 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدية، مرجع سابق .

4- سي مرابط شهرزاد، الوظيفة البيئية لأدوات التهيئة و التعمير، مرجع سابق، ص 145.

5- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المعدل والمتمم ، مرجع سابق .

6- المادة 11، نفس المرجع .

7- المادة 12، نفس المرجع .

المحققين ، وهذا خلال مدة أقصاها خمسة عشر (15) يوما الموالية لإعداد محضر غلق الإستقصاء العمومي ويرسلونه إلى (ر . م . ش . ب) المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء مع إستنتاجاته¹.

وللإشارة في حالة تلقي المفوض المحقق أو المفوضين المحققين لملاحظات أو إعتراضات جوهرية من قبل المواطنين المعنيين على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أثناء مدة الإستقصاء العمومي، تكون هنا الإدارة المعنية ملزمة بإعادة النظر في مشروع المخطط وإعادة صياغته، وهذا دون إعادة إستقصاء عمومي آخر، ويتم الإنتقال إلى المرحلة التي تليها، إذن فعدم إحاطة عملية التحقيق العمومي بإشهار واسع وكاف لإعلام المواطنين والتطرق إلى تبيان أهميته وخطورة مشروع المخطط ويدعوهم إلى تدوين ملاحظاتهم وإعتراضاتهم خلال المدة القانونية للإستقصاء العمومي يؤدي إلى إضعاف الجانب العملي للإستشارة ويضعف من أهميتها².

من خلال ما سبق نستخلص إهتمام المشرع الجزائري بضرورة توسيع مجال التشاور حول مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بغرض إشترك المواطن في إعدادة، وهذا تجسيدا للتعمير التشاركي، وكذلك للإلمام بقواعد التهيئة والتعمير التي تتصدى البلدية من خلالها على إستغلال الفضاءات بطرق غير شرعية وتتصدى كذلك لعمليات التعدي على الأملاك العقارية العمومية³، إلا أنه الآراء والملاحظات المقدمة من طرف الجمهور لا تتمتع بأي أثر قانوني، أي أنه لا يمكن إلزام الإدارة بالأخذ بها، فالمحافظ المحقق يقدم تقريره النهائي بناء على ما يقتنع به وليس بناء على آراء وملاحظات الجمهور، فكان أولى بالمشرع إلزام المحافظ المحقق بآراء الجمهور المعبر عنها بالأغلبية والتي تهدف الى تحقيق الصالح العام⁴، كما أن المشرع الجزائري لم يحدد الشروط الواجب توافرها في المفوض المحقق من خلال المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم فهل هو موظف عادي أم خبير مختص تتوفر فيه الخبرات التقنية ، ولهذا ومن أجل الوصول إلى

1- المادة 13 ، من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، المعدل والمتمم ، مرجع سابق .

2- تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، دراسة قانونية، مرجع سابق، ص 63 .

3- BENBOUDIAF Abdelwahab, Repers pour la gestion des affaires de la commune , dar elhoda, Algerie 2014 p 68.

4- غواس حسينة، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد خاص، 2017، ص

إستنتاجات لها أهمية كبيرة في تحديد مصير إعداد المخطط أو تعديله، فيجب تعيين مهندس مختص في التهيئة والتعمير للقيام بعملية الإستقصاء العمومي¹.

ثالثا: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يمكن تعديل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بعد الأخذ بعين الإعتبار عند الإقتضاء إستنتاجات الإستقصاء العمومي، حيث تليه بعد ذلك المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وبعدها يرسل إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إستلام الملف²، الذي يجب أن يتكون من :

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية،
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية،
- سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفله والنتائج التي إستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون،
- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

بحيث يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات³ ب :

- قرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن،
- قرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن،
- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 500.000 ساكن .

يوضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تحت تصرف الجمهور بعد المصادقة عليه، بحيث يبلغ للجهات الآتية¹ : الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام

1- عطوى وداد، حداد عيسى، مخططات التهيئة والتعمير كأدوات لتكريس الحق في الحصول على المعلومة البيئية العمرانية، مرجع سابق، ص 174.

2- المادتين 14، 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، مرجع سابق .

3- المادة 27 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

الوزارية المعنية، (ر. م. ش. ب) المعني ورؤساء المجالس الشعبية المعنيين، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية، الغرف التجارية، والغرف الفلاحية .

بعد المصادقة على المخطط ، يكون الوثيقة المرجعية لكل أعمال التهيئة والتعمير على مستوى الإقليم المحلي الذي يغطيه، كما يكون الإطار الذي يتوجب الإلتزام بتوجهاته، وهذا من طرف الجميع سواء المالكين للعقارات أو الحائزين عليها أو حتى المؤسسات الإدارية المحلية ومنها البلدية².

رابعا : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

من أجل مواكبة التغيرات والمستجدات الحديثة، فقد تضرر البلدية إلى تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولا يكون ذلك إلا بتوفر الأسباب المحددة في المادة 1/28 من القانون رقم 29-90، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والتي تنص على أنه " لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 19 في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها " .

بذلك يكون المشرع قد قيد عملية مراجعة و تعديل المخطط بتوافر الحالتين السابقتين ونستخلص من هذا النص أن عملية مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو استثناء³ لحالات محددة إذا تم إعداده بطريقة لم تتحكم في⁴ :

- العامل الديمغرافي:

تزايد عدد السكان بصورة غير متوقعة أو بهجرة السكان أو بالنزوح الريفي نحو التجمعات السكنية الكبرى والمدن، وكذلك بسبب ترقية إدارية من بلدية إلى دائرة أو ولاية منتدبة، ما يؤدي إلى إستقطاب المزيد من عدد السكان، وهنا تكون السلطات العمومية المحلية مجبرة على مراجعة المخطط، بغرض إعادة تخصيص الأراضي لبناء مختلف أنماط السكن والمرافق العمومية المختلفة .

-العامل التنموي:

1- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المعدل والمتمم، مرجع سابق .
2- سي مرابط شهرزاد، الوظيفة البيئية لأدوات التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 147.
3 - بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات،النشر الجامعي الجديد ، نشر - طباعة- توزيع، تلمسان الجزائر، 2021، ص 58 .
4- تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، مرجع سابق، ص.ص 64 . 65 .

بسبب صعوبة مواكبة المخططات وحركية التوسع العمراني السريع لها أو في حالة عدم الأخذ بعين الاعتبار لتوجهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، والتي تنص على أن المدينة تستفيد من مشاريع تنمية خاصة في العديد من القطاعات حتى تبلغ حجما معيناً من الأداء الوظيفي المسطر لها في الشبكة العمرانية للمدن ، وكذلك الإختيار عبر المناسب لمواقع إنجاز برامج السكن والتجهيزات العمومية، وكذا المساحات المبالغ فيها يكون سببا في تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. إن الغاية من المراجعة و التعديل للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هي تقييم النتائج الخاصة بالدراسة الأولى و شرح الأسباب المؤدية إلى عرقلة تجسيد مختلف البرامج التنموية المبرمجة أو هناك عوامل سلبية غير مناسبة لهذه البرامج ظهرت كنتيجة للتطورات المالية ، الإقتصادية والإجتماعية¹ .

أما بخصوص الإجراءات المتبعة للمصادقة على تعديل هذا المخطط فقد نصت عليه المادة 2/28 على أنه "... يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"، وهذا ما نصت عليه كذلك المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، فكل هذه الإجراءات المتسلسلة لصناعة قرار المصادقة تندرج في إطار التوجهات الأساسية للدولة، لضمان تناسق أدوات التهيئة والتعمير وتصاميم التهيئة العمرانية، بحيث يجب مراقبتها حتى تكون منسجمة مع الإستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية الغقتصادية المحددة من طرف السلطات العمومية².

إذن تعد عملية مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فرصة لا تعوز للجهات المختصة على المستوى المحلي، وهذا من أجل تصحيح الأخطاء وإستدراك النقائص، ما يؤدي إلى رسم ملامح الإقليم العمراني وفق المعطيات الحديثة لتحقيق توسع عمراني مستدام³.

خامسا: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتمثل هذه الصور في مجموعة البناءات العشوائية التي تم إنجازها بطريقة مخالفة لقواعد وتوجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي كالآتي :

1- بن طالب احمد، البعد البيئي لقانون التهيئة و التعمير – وفق القانون الجزائري-، مرجع سابق ، ص 45 .

2- شهرزاد عوايد، البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات حماية البيئة، مرجع سابق، ص 07 .

3- تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، مرجع سابق، ص 65.

أ- تغيير موقع المشروع :

هذه الصورة تتمثل في عدم التنفيذ والإلتزام بما جاء به مخطط الموقع للمشروع المراد إنجازه (plan de situation) ، وذلك بإنجاز المشروع في وعاء عقاري آخر غير الذي خصص له ذلك من قبل حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وهنا تجدر الإشارة أن لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة، فإن كل تغيير لموقع إنجاز المشروع يعني احتمال المساس بالقطاعات غير القابلة للتعمير ، المتمثلة في الأراضي الفلاحية والغابية والأراضي المحمية الأثرية والثقافية والمواقع ذات الميزة الطبيعية¹، كما أنه لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقيق من أن مساحة الأرض المراد بناؤها تكون متطابقة مع المساحات المرجعية المذكورة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية، فيما يخص البناء ذات الاستعمال السكني أو غير السكني، حيث يهدف المشرع من جراء هذه الأحكام القانونية حماية الأراضي الفلاحية التي تعد ثروة وطنية غير قابلة للتجديد، إذن فكل بناية فوضوية منجزة فوق هذه الأراضي الفلاحية يجب هدمها وإعادة الأرضية إلى حالتها الأصلية².

ب -الإخلال بالارتفاقات :

تنقسم الإرتفاقات إلى قسمين، منها إرتفاقات عامة وأخرى خاصة:

1- الإرتفاقات العامة: وتنقسم كذلك إلى قسمين إرتفاقات طبيعية وأخرى صناعية.

1-1 الإرتفاقات الطبيعية : وهي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل ونوع كان ويعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المناطق غير القابلة للبناء، سواء كانت داخل المحيط أو خارجه³، وهذه الإرتفاقات تكون في صورة حوافي الأودية مهددة بخطر الفيضانات أو في صورة منحدرات كبيرة تكون أرضيتها مهددة بخطر الانزلاقات، كما أن هذه الأراضي قد تكون هشة معرضة للأخطار الطبيعية⁴.

2-1 الإرتفاقات الصناعية : تتجسد أساسا في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الماء الشروب وقنوات الصرف الصحي وقنوات نقل الغاز الطبيعي، وشبكة الكهرباء، فمسافة الإرتفاق الواجب احترامها عند تشييد البنايات بالنسبة لشبكة الكهرباء ذات الضغط المتوسط هي 15 متر من كل جانب، أي

1- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 30 .

2- لعويجي عبد الله، قرارات الهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 33 .

3- Djillali Adja et Bernard Drobenko, op-cit, droit de l'urbanisme, Berti, edition, 2007, p70.

4- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق ، ص 31 .

رواق 30 متر على طول الشبكة، أما بخصوص مسافة الإرتفاق الواجب إحترامها بالنسبة لشبكية نقل الغاز الطبيعي هي 75 متر في الجهة الواحدة ، أي رواق 150 متر، كما لا يجوز البناء أو إقامة عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاقات الجوية، وهذا طبقا للقرار الوزاري¹ .

2- الإرتفاقات الخاصة : هي كل الإرتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني من المادة 867 إلى غاية المادة 881 منه، والتي تشكل قيود تلحق بحق الملكية والمنصوص عليها في المواد 690 إلى غاية المادة 712 من نفس القانون، بحيث تنص على إجبارية المالك في مراعاة إستعمال حقه ما تقصد به التشريعات السارية المفعول والمتعلقة بالمصلحة العامة وكذا المصلحة الخاصة²، وأن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور وحق المظل وحق المسير وغيرها من حقوق الجوار ، كل ذلك متعلق بإختيار أرضية البناء ونمط وحجم وكذا شكل البناية المراد إنجازها³.

وعليه فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يهدف إلى حماية البيئة والموارد الطبيعية وذلك من خلال تفادي كل أشكال التلوث والمضار، على أساس أن التنمية الحقيقية تستلزم تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الإقتصادي ومقتضيات حماية البيئة والمحافظة على حقوق الجوار⁴.

الفرع الثالث

أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة لحماية البيئة

للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير دور فعال في حماية البيئة من خلال :

- إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يهتم بالتهيئة والتعمير داخل إقليم حضري معين فقط بقدر ما يهتم بإطاره الطبيعي والبيئي، حيث ينظم ارتباطه بالأوساط الأخرى الطبيعية على المستوى المحلي والاقليمي، كما يراعي جوانب الانسجام والتنسيق بينه وبين جميع المراكز الحضرية الجوارية⁵ وباعتباره أداة للتهيئة والتعمير فإنه يمثل الرقابة المرجعية، وملزم للأشخاص والسلطات العمومية حيث يجب أن يتم تسليم الوثائق العمرانية أو إنجاز مشاريع التهيئة في ظل أحكامه⁶.

1- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دارهومة، الجزائر، 2000، ص 259.

2- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 34 .

3- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 31 .

4- قوراري مجدوب، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، مقال منشور، بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الخامس، لسنة 2015، ص 80.

5- لعويجي عبد الله، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مرجع سابق، ص 257 .

6- ديرم عابدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري مرجع سابق، ص 13.

- يعمل على التخطيط المجالي للإقليم ويساهم في تنظيم وتطوير المدن.

فمن خلاله تتقلص مشاكل التعمير ويحدث توازن بين التوسع العمراني ومختلف النشاطات الأخرى، لاسيما الفلاحة، الصناعة... إلخ ، كما يوسع مجال إستشارة ومشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات وهذا بصفة وجوبية¹، وخاصة إدارة البيئة التي تعمل على مكافحة كل أشكال التلوث للبيئة وتهتم بحمايتها، وكذلك الإدارات العمومية الأخرى ذات الصلة، ما يتيح القيام بدراسات معمقة للتأثيرات البيئية وإنعكاساتها، وهذا نظرا للطابع التقني للبيئة و التعمير وفي ذلك قيد لحماية البيئة العمرانية، كما يتيح المخطط مشاركة المواطنين وممثلي المجتمع المدني وورؤساء غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية والجمعيات²، حيث يفتح لهم المجال في الدفاع عن آرائهم في عمليات التهيئة والتعمير المستقبلية، وبما أن هذا المخطط هو من أدوات التخطيط المجالي والحضري، فإن له دور في تقليص الفوارق بين الأحياء والقضاء على السكنات الهشة وغير الصحية³.

كما تتجلى أهميته في حماية البيئة، من خلال العمل على إنسجام الأجزاء الجديدة مع القديمة و أبعاد التوسع العمراني عن المواقع الطبيعية الحساسة، كساحل البحر والغابات، وهذا ما يتيح الارتياح النفسي وزيادة الذوق الفني و يتيح القضاء أو التقليل من التلوث، بما فيه التلوث البصري والسمعي وغيره⁴، و يبرز دوره في حماية البيئة، من خلال محافظته على الجانب الجمالي العمراني هذا من جهة، ومن جهة أخرى في حماية الأراضي الفلاحية والغابية والمواقع الثقافية والأثرية والتاريخية والموارد الطبيعية، كما يضطلع إلى تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات، ويعمل كذلك على تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، وهذا كله في ظل احترام مقتضيات حماية البيئة⁵، كما تتجسد أهميته في حماية البيئة، من خلال تحديده للقطاعات غير القابلة للتعمير، كالمناطق ذات النوعية البارزة والأماكن الحساسة

1- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

2- محمد معيفي، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية: 2013- 2014، ص 109.

3- بودريوة عبد الحكيم، الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية، مجلة الحقوق والحريات، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد، يومي 17 و18 فيفري 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ديسمبر، 2013، ص 428 .

4- سلطان الرفاعي، التلوث البيئي، أسباب، أخطار، حلول، ، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2009، ص 172.

5- المادة 18 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

أوقد تكون أراضي معرضة لمختلف الكوارث الطبيعية، ما يعرض الأشخاص للخطر، حيث يمنع منح التراخيص فيها للقيام بأي أشغال، وهذا مهما كانت المبررات¹، كما يساهم في حماية كل المناطق ذات الطابع التاريخي والثقافي وهذا باعتبارها جزءاً لا يتجزأ من الثروة الوطنية، ويعمل على تنظيم العقار الصناعي ويأخذ كل الاحتياطات اللازمة لحماية البيئة²، ويقوم بتحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأرض المعنية، وتحديد شروط البناءات والتهيئة وحماية المساحات الخضراء والمناظر الطبيعية والوقاية من الأخطار الطبيعية وضبطها طبقاً للأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، فهو يعطي أهمية للوضع الطبيعي العام للمدينة ويهتم بالجانب الاقتصادي والديمقراطي³.

يساهم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تحديد المناطق والأراضي العمرانية المعرضة للأخطار الطبيعية ولا تكون المصادقة عليه إلا بعد القيام بالدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية ويعين مساحات حماية التجهيزات والمنشآت المنطوية على الأخطار التكنولوجية⁴، ويحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية ويحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية وكل المناطق الواجب حمايتها بما فيها الأتربة التي تكتسي أهمية تاريخية⁵.

كما تتجلى حماية البيئة، من خلال تصاميم التهيئة للأراضي ويميز كل منطقة نشاط، حيث يحدد التزامات الجماعات الإقليمية والإدارات العمومية لإنجاز المرافق العمومية والاجتماعية التي تساهم في تطور المدينة ونموها الديمغرافي، كما يحدد نظام البناء للمواطنين ويسعى إلى تحقيق عدة أهداف لها علاقة بالتعمير التي تركز البعد البيئي وهي كالآتي⁶:

- تحديد هوية الأراضي ووظيفتها الاقتصادية والاجتماعية،
- تحديد أماكن إنجاز مختلف التجهيزات والمرافق العمومية للسكان،

1- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 27 .
2- نبيل صقر، العقار الفلاحي (النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي)، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة الجزائر، طبعة 2008، ص 154.
3- رايح هزيلي، استراتيجيات التنمية المستدامة في تخطيط المدن الجديدة، الجزائر نموذجاً، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2، العدد 21، ديسمبر 2015، ص 166.
4- لعويجي عبد الله، مكانة البيئة ضمن مخططات وقرارات التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 87 .
5- خوادجية سميحة حنان، دور مخططات التهيئة والتعمير في حماية المعالم الأثرية، مجلة جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، الجزائر، المجلد 32، العدد 02، تاريخ النشر: 2018/12/13، ص 652 .
6- إبتسام خليل، البعد البيئي في قانون التعمير، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، جامعة محمد الخامس، المغرب 8 جوان، 2020.

- متابعة النمو الديمغرافي في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير، وهذا بهدف المحافظة على التوازن بين زيادة السكان وحاجياتهم.

كما تظهر الأهمية البيئية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال ضبطه للرؤية الإستراتيجية العمرانية، حيث يعمل على وضع توجيهات شغل المجال الحضري بالإعتماد على الدراسة التحليلية للوضع المجالي المعني بهدف الإهتمام ببعض مدلولات الجانب البيئي¹، كما ينظم إستخدام القطاعات بعد تحديده للمناطق المعمرة والمبرمجة للتعمير على الأمد القريب والمتوسط والبعيد، وكذا تلك القطاعات غير القابلة للتعمير²، وهذا إلا في حالات إستثنائية وفق حدود معينة وشروط قانونية خاصة تراعي الغرض الإقتصادي منها³، فيعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة لنشر المعلومات البيئية على نظام واسع، وهذا بخصوص الوضع الحالي أو في المستقبل، فيتضمن الملف تقارير تعتبر وثائق للمعلومات البيئية، حيث تقدم تشخيصا للوضعية الحالية بالدرجة الأولى لبيئة الإقليم محل التخطيط، كما لها دور في تقييم المخاطر التي تشكل تهديدا بيئيا في إقليم معين الواجب نشرها وإعلام المواطنين بها⁴، فقد ألزم (م.ج) ضرورة نشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة وتلتزم السلطة التي وضعتة بإحترام محتواه⁵.

مما سبق يتضح أن (م.ج) أولى إهتماما بالغا للبيئة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث يسعى الى تحقيق التنمية العمرانية المستدامة في اطار احترام مقتضيات البيئية .

المطلب الثاني

حماية البيئة ضمن مخطط شغل الأراضي

إن الأداة الثانية لأدوات التهيئة والتعمير، تتمثل في مخطط شغل الأراضي، الذي يعمل على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو الأداة الأولى⁶، بحيث نص عليه القانون رقم

1- بن بولرباح العيد، التخطيط البيئي المحلي، أطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الدكتوراه، تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أحمد درار، أدرار، السنة الجامعية: 2016-2017 ص 91 .

2- المادة 19 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

3- ديموش فاطمة الزهراء، سياسة التخطيط البيئي في الجزائر مرجع سابق، ص 112.

4- شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 109.

5- المادة 14 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

6- معاذ دشعي، العمران العشوائي والآليات التشريعية، دراسة تحليلية ونقدية لإنعكاسات الآليات التشريعية على العمران والهندسة العمرانية ببلدية جيجل، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية، الجزائر، 2000، ص 38.

90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في القسم الثالث من الفصل الثالث من المواد 31 إلى 38 ونظمه المرسوم التنفيذي رقم 91-178 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم، حيث بموجبه يحدد استخدام الأراضي والبناء¹ . إن مخطط شغل الأراضي هو آخر مستوى في التخطيط العمراني، ما يستوجب الأخذ بالتوجيهات العامة للمخططات الإقليمية والعمرانية التي تلوه، وهذا ما يؤدي إلى تناسق عملية التهيئة العمرانية وهي ضرورة نص عليها المشرع الجزائري²، بحيث يعتبر من القواعد الهامة التي تهدف الى وضع مختلف البرامج و يساهم في تنظيم و توجيه التوسع الحضري في اطار قانوني تعتمد عليه السلطات العمومية المحلية في تدخلاتها على العقار ، و بالتالي تكامل اجزائها بحسن تنظيمها وتعميرها و شغلها ولذا وجب إبراز النظام القانوني لمخطط شغل الأراضي ودوره في حماية البيئة في جملة من النقاط والتي تتمثل في مفهوم مخطط شغل الأراضي (الفرع الأول)، ثم إجراءات إعداده والمصادقة عليه (الفرع الثاني)، وأخيرا أهميته كأداة لحماية البيئة (الفرع الثالث) .

الفرع الأول

مفهوم مخطط شغل الأراضي

لتحديد مفهوم مخطط شغل الأراضي، وجب التطرق لتعريفه وموضوعه (أولا)، ثم وظيفته (ثانيا)، وبعد ذلك محتواه (ثالثا)، وأخيرا صور مخالفته (رابعا) .

أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي و موضوعه

بغرض تنظيم إستغلال الأراضي و البناء عليها ، و حماية المحيط و المساحات الخضراء نتيجة للإنتشار الرهيب و السريع للبنىات المخالفة لقواعد العمران التي أثرت سلبا على المحيط العمراني لجأ المشرع الى إعتتماد مخطط تفصيلي لتنظيم التسيير الحضري على مستوى اقاليم البلديات، أطلق عليه تسمية مخطط شغل الاراضي³ ، بحيث سنتطرق الى تعريفه و بعدها نبين موضوعه .

1- SAINT ALARY (Roger) et SAINT-ALARAY HOUIN (corine), op-cit, p23.

2- سي مرابط شهرزاد، الوظيفة البيئية لأدوات التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 147.

3- بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات ، مرجع سابق، ص 58 .

أ- تعريف مخطط شغل الأراضي:

يتكون مخطط شغال الأراضي من ثلاث كلمات هي المخطط وقد سبق تعريفه، وكلمة شغل معناها استعمال واستغلال الأراضي أو البناء وفق الوجهة المحددة لها¹، والكلمة الأخيرة هي الأرض والتي لها عدة تعريفات ، بحيث يقصد منها في هذه الدراسة القطاع الترابي المعمر والقابل للتعمير وغير القابل للتعمير، فلقد عرفه المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق إستخدام الأراضي والبناء"²، فنستنتج من هذه المادة أن المشرع قد أعطى تعريف موضوعي للمخطط، إذ يحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء .

يعتبر مخطط شغل الأراضي الوثيقة الأساسية التي تحتكم إليها البلدية في ميدان تنظيم العقار وذلك بتنظيم شروط إستعمال الأراضي³، فهو يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأرض والبناء، بحيث يقسم الإقليم البلدي إلى مناطق وظيفية وهو بذلك أداة تعميم مفصلة تبنى على أساس المؤشرات التي رتبها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي من خلاله نستنتج حقوق استعمال الأراضي والبناءات بطريقة تفصيلية⁴، فهو يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المكعب من الأحجام، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للنيابات ويحدد الإرتفاقات، ويحدد الشوارع والأحياء والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها ويعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها ويحدد المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية⁵.

إن مخطط شغل الأراضي هو عبارة عن أداة من خلالها يتحدد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي، وكذا تبيان كيفية إستعمالها، لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والإرتفاقات المقررة عليها

1- المادة 02 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة النيابات وإتمام إنجازها المعدل ، ج ر ع 44 مؤرخة في 03/08/2008 .

2- المادة 31 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير ، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

3 - RENE CRISTINI , droit de l'urbanisme , Edition ECONOMICA? 1985 , P 95 .

4- أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، مرجع سابق، ص ص 31، 32 .

5- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 87 .

والنشاطات المسموح بها، إلى غيرها من التوجيهات الأساسية التي يجب أن تنطبق مع التوجيهات الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.

يضمن مخطط شغل الأراضي النوعية الحضرية والمعمارية للمدينة²، كما أنه وثيقة تحدد القواعد القانونية التي تنظم عملية البناء في الأراضي والمظهر الخارجي لها وكذا الإتفاقات المفروضة عليها³، فهو وثيقة تنظيمية تثبت وتحدد القواعد المتعلقة بشغل الأراضي، إضافة إلى حماية المساحات العمرانية وكذا الطبيعية⁴، فهو أداة لمساعدة الإدارة في دراساتها لمختلف الجوانب التي تساعد على توسيع المناطق الحضرية بشكل منسجم، بإعتباره ذات طابع تفصيلي وتنظيمي للتسيير الحضري البلدي⁵، وتم تعريفه على أنه عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري لتثبيت القواعد العامة والصلاحيات لإستعمال الأراضي⁶، كما يتميز بكونه عمل جماعي بين مختلف المصالح والإدارات العمومية المحلية⁷، فمخطط شغل الأراضي هو مخطط تفصيلي يحتوي مجموعة من وثائق التعمير التي تحدد كفاءات تهيئة إقليم البلدية أو جزء منها على المدى المتوسط من 05 إلى 10 سنوات، ووفقه تحدد رخص التعمير⁸، ويعمل على تنظيم وتوجيه التوسيع الحضري في إطار قانوني، حيث تعتمد عليه السلطات العمومية المحلية في تدخلاتها على العقار لتحقيق تكامل لكل أجزائها وتنظيمها وتعميرها⁹.

إذن من خلال ما ذكرناه فإن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التهيئة والتعمير ذو طابع تقني، يعمل في ظل توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبالتوافق معه، يحدد حقوق إستخدام الأراضي والبناء عن طريق ضبط الصورة الحضرية للقطاعات المعنية، وكذا يعمل على تحديد الكمية الدنيا والقصوى من البناء عن طريق معاملات استغلال الأراضي، مع تحديده للمواقع

1- مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، معهد

العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي، بيجي فارس، المدينة، العدد 01، نوفمبر 2007، ص 13.

2- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مرجع سابق، ص 135 .

3- Bernard DROBINKO , droit de l'urbanisme , Gualino , Edition lextenso , Paris , 2009 , P 69 .

4- ديرم عايدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 42 .

5- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مرجع سابق، ص 27 .

6- Jacqueline morond, deviller, droit de l'urbanisme, 4ème édition, Dalloz, 1998, P47.

7 - 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، ص 200 .

8- عباس راضية، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان

عاشور، الجلفة، العدد عشرون، المجلد 01، 2014، ص 181.

9- الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير السكني، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، دار البيضاء، 2000، ص

والمظهر الخارجي للبنىات وهياكلها الأساسية مراعيًا في ذلك المقتضيات البيئية والوقائية من الأخطار عند عملية الإنجاز¹.

ب - موضوع مخطط شغل الأراضي :

إن موضوع مخطط شغل الأراضي يحدد بالتفصيل في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء، ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي² :

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي،

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البنىات المسموح بها واستعمالاتها،

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات،

- يحدد الإرتفاقات والمساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور،

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها،

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

إذن فإن كل بلدية أو جزء منها يجب أن تغطي بمخطط أو مخططات لشغل الأراضي³، حتى

يتم بالتفصيل في العناصر المذكورة أعلاه، وهذا تبعًا لطبيعة البلدية ومساحتها والكثافة السكانية⁴

وبهذا تسعى البلدية جاهدة استنادًا إلى صلاحياتها في مجال التهيئة والتعمير إلى تحقيق وتنفيذ ما جاء

في مخطط أو مخططات شغل الأراضي، بل ومن إلتزاماته أن تحترم توجهاته وما جاء به⁵.

ثانياً: وظيفة مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة تنظيمية للتسيير العمراني على المستوى الإقليمي المحلي وهو

إلزامي لكل بلدية⁶، لتحديد قواعد التهيئة والتعمير بها أو في أي قطاع من إقليمها فهو أكثر تفصيلاً

1- براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 88.

2- المادة 31 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، مرجع سابق .

3- المادة 34 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

4- لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني، دور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص 202 .

5- حبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر مرجع سابق، ص 57، 58،

6- Roger SAINT-ALARAY et corine-ALARY-HOUIN, droit de construction, 6ème edition, op-cit, p26.

عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يعتبر بأنه دفتر شروط حقيقي للقائمين بالبناء على الإقليم¹ فهو يهدف لحماية وتنظيم المنتوجات المعمارية التي تعبر عن الحالة العامة للشعوب². بالرغم من أن المشرع لم يشر صراحة إلى أن مخطط شغل الأراضي يقسم إقليم البلدية إلى مناطق، إلا أنه من خلال دوره التفصيلي يتحتم تقسيم إقليم البلدية إلى مناطق عمرانية³ وأخرى طبيعية⁴، وهذا من أجل تسهيل عملية الرقابة وتحديد المناطق القابلة للتعمير والمناطق غير القابلة للتعمير كالإراضي الفلاحية والغابية والمساحات الخضراء و المحميات الطبيعية وكذا حمايتها⁵، ويعمل على تأطير الوحدات العمرانية ذات البعد السكني والصناعي والمرفقي مع تحديده للمقاييس القانونية الواجب الالتزام بها عند عمليات البناء، كما يبين ويشير إلى الأحياء الواجب هيكلتها والأحياء القابلة للتحديث والترميم ويضبط شبكات الطرق، كما يعمل على تحديد المساحات الواجب حمايتها من البناءات العشوائية⁶، ويحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للفيضانات والزلازل والانزلاقات والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء عليها⁷، وكذلك تحديد المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية⁸.

يعمل مخطط شغل الأراضي على جعل مختلف قرارات التعمير الفردية مرافقة لتوجيهاته فيرشد الأفراد إلى ما هو مرخص به وما هو ممنوع ويدلهم على الشروط الأساسية المتعلقة بالتعمير والبناء وخصائصه⁹، ويبين المساحات المهيأة و غير المهيأة وكذا تخصيصها¹⁰، كما يعمل كذلك إلى

1- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون، الجزائر السنة الدراسية: 2007-2008، ص 90.

2- نذير زريبي، محمد فاضل بن الشيخ الحسين بلقاسم الذيب، "إدراك البيئة الحضرية وأثرها على السلوك الإنساني"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 14، ديسمبر 2000، ص 51.

3- المناطق العمرانية : هي المناطق التي تكون بها التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة، حيث يتم تقسيمها إلى مناطق فرعية من حيث الخصوصية، مثل المواقع التاريخية، والمناطق المعدة لمختلف النشاطات والمعدة للبناءات الذاتية .

4-المناطق الطبيعية وهي المناطق التي ينعقد في المرافق العمومية، يمنع تعميمها وهذا لتمييزها بخصائص وثروات طبيعية أو ثقافية أو فلاحية ذات جودة عالية أو مناطق محظورة لخطورتها مثل مناطق الزلازل والفيضانات .

5 - Michel Prieur , Droit de l'environnement, DALLOZ , EDITION DELTA, 2001, P 713 . 5

6- دعموش فاطمة الزهراء، سياسة التخطيط البيئي في الجزائر، مرجع سابق، ص 113 .

7- مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مرجع سابق، ص 130 .

8- المادة 04 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق .

9- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مرجع سابق، ص 28 .

10- بلعبيدي نسيم، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية: 2013-2014، ص 41 .

تحديد معامل شغل الأراضي COS^1 بالعلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض، وكذلك يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض CES^2 بالعلاقة القائمة بين مساحة المبنى للأرضية ومساحة قطعة الأرض³.

فبالنسبة لمعامل شغل الأراضي الذي يهدف إلى الاستغلال العقلاني للبناء فيما يخص أبعاده الثلاثة (الطول، العرض، والارتفاع)، وعملية حساب هذا المعامل هي عملية تقنية، حيث يساوي حاصل القسمة (المساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام / مساحة قطعة الأرض)، بحيث يتم عدم الأخذ في الحسبان المساحات غير المخصصة، فهو يعطي النسبة فيما يخص المساحات المتوقعة أو المخصصة لمختلف برامج تصاميم الهندسة المعمارية والمساحات العقارية، كما قد تختلف نسبة معامل شغل الأراضي بحسب طبيعة البناء، فمثلا قد يكون معامل شغل الأراضي يساوي 2 بالنسبة للبناء ذات الاستعمال التجاري والمهني، حيث يترتب عن هذه الأخيرة مبلغ ضريبي مهم على للخزينة العمومية⁴، أما بالنسبة لمعامل ما يؤخذ من الأراضي فهو معامل الاستيلاء على الأرض وهو يساوي مساحة القطعة الأرضية الكلية ناقص مساحة الأراضي المخصصة للمبنى والهدف من هذا المعامل إلزامية إنجاز مساحات خضراء في واجهة البناء من طرف صاحب رخصة البناء فمثلا إذا تصورنا أن معامل ما يؤخذ من الأراضي مقدر ب 60% فإن حق البناء على قطعة أرض مساحتها 200 م² تكون 120 م² والمساحة المتبقية 80 م² (40% من المساحة الكلية) فتخصص لإنجاز مساحة خضراء في الواجهة الأمامية للبناء من جهة وفناء داخل البناء من جهة أخرى⁵، كما يعمل مخطط شغل الأراضي على حماية الأراضي الفلاحية الخصبة ذات الجودة العالية من الزحف العمراني العشوائي، وهذا ما نصت عليه كل النصوص القانونية المتعلقة بالعقار والتهيئة العمرانية إلا انه استثناءا ترخص الاحكام القانونية والتنظيمية بتحويل أي أراض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير⁶، وهذا تحقيقا للمصلحة العامة، كبناء التجهيزات بغرض الإستغلال الفلاحي⁷.

1- COS: coefficient d'occupation des sols.

2- CES: coefficient d'emprise au sol.

3- المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

4- لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص 211 .

5- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 92 .

6- المادة 36 من القانون رقم 90-25، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

7- المادة 48 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

فالملاحظ أن نص المادة 36 المذكورة أعلاه تبدأ بكلمة القانون هو الذي يرخص وهذا بمعنى أن السلطة التشريعية هي من لها صلاحية تحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير، إلا أنه في نفس المادة تحيلنا إلى المادة 21 والتي تنص على أنه "الأرض القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير"، فهذه المادة تبين أن تخصيص الأراضي الفلاحية يعود لأدوات التهيئة والتعمير، المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، حيث تعتبر هذه المخططات من ضمن التخطيط المحلي ومن صلاحيات البلدية، بحيث يشارك في إعدادها مكاتب الدراسات بمساعدة مكاتب تقنية وهيئات عمومية، والسؤال المطروح: فأين السلطة التشريعية من كل هذا؟¹، علما أنه في عملية إعداد والمصادقة على أدوات التهيئة والتعمير لا نجد أثر للبرلمان في عملية المناقشة أو المصادقة على هذه المخططات .

لقد حددت المادة 04 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قطع الأراضي القابلة للتعمير على سبيل الحصر وهي التي :

- تراعي الإقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية،
- تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للإستعمالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية،

- تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية، عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية،

- تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية،

- تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.

كما تجدر الإشارة فإن عملية تجسيد المشاريع على هذه الأراضي الفلاحية لا تكون إلا بعد القيام بإجراءات إلغاء التصنيف لهذه الأراضي، بمعنى تغيير طبيعتها من الوجهة الفلاحية إلى الوجهة العمرانية، وهذا من خلال أدوات التهيئة والتعمير.

إذن فبعد تحقق اللجنة المختصة في مدى ملاءمة المشروع لتصنيف القطعة الأرضية، ومدى ملاءمته مع أدوات التهيئة والتعمير المصادق عليها، يعرض الملف على المجلس الشعبي الولائي لدراسته وإبداء رأيه في أجل شهر واحد إبتداء من تاريخ إخطاره بموجب مداولة، وبعدها يصدر الوالي قرار

1- محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مرجع سابق، ص. 49، 50 .

الإسترجاع الذي يتضمن مساحة الوعاء العقاري المسترجع، طبيعة المشروع المقرر ومبلغ التعويض الذي يحدد من طرف مصالح أملاك الدولة، بحيث يخضع هذا القرار لإجراءات الشهر العقاري، وهذا ما تبين من خلال حكم مجلس الدولة، حيث أعتبر أن الوالي عندما خصص أرض تابعة لمستثمرة فلاحية للبناء، فإنه تصرف بصفة ممثلا للدولة وليس بصفته ممثلا للفلاحة، وفي هذه الحالة لا يمكن مقاضاة الوالي قصد دفع التعويض، وهذا في قضية ولاية الطارف ضد أعضاء مستثمرة فلاحية ملف رقم 017892 الغرفة الخامسة جلسة 2004/04/25¹.

حسب الفقيه الفرنسي " GILLI " إن حق الملكية لا يرتب مباشرة سلطة مطلقة على ما فوق الأرض، بل يرتب مقدار من السلطة يعرف بالمحيط الخاص، وما على فوق ذلك يكون ملكا للجماعة يعرف بإسم المحيط العام، فالمشروع الفرنسي لم يعتمد هذه الفكرة كما جاءت، فبدل أن يحدد الأبعاد المسموح بها للبناء من طول وعرض وإرتفاع فضل الأخذ بفكرة تحديد كثافة البناء، وهذا لتمكين صاحب الملكية من حرية في اختيار شكل البناء الذي يناسبه، حيث يتفرع عن حق الملكية والبناء والتعمير حقان، هما حق البناء للمصلحة الخاصة وحق العمران للمصلحة العامة. فلقد تأثر (م . ج) بالنظرية، حيث تم تحديد كثافة البناء في المناطق الحضرية بالبلديات بموجب المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء²، بنسبة تساوي واحد من حاصل القسمة:

$$1 = \frac{\text{المساحة الأرضية خارج البناء الصافية}}{\text{مساحة قطعة الأرض.}}$$

فمثلا في حالة أرض مساحتها 100م²، فلا يجوز أن تتعدى المساحة الصافية للبناء 100م² كما تشير الفقرة الثانية من نفس المادة أن تحديد الكثافة القصوى للبناء خارج المناطق الحضرية تكون عن طريق التنظيم، علما أنه لا يوجد نص تنظيمي قد صدر في هذا الشأن.

ثالثا: محتوى مخطط شغل الأراضي

كون مخطط شغل الأراضي اداة تعمير ذات اهمية بالغة لتنظيم و تسيير المجال العمراني³ فقد جعل المشرع عملية إعدادة مقرونة بضرورة الإستناد الى مجموعة من الوثائق و المستندات

1- بوعافية رضا، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2008-2009، ص. ص 120، 121.

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر ع 26، لسنة 1991.

3- هواري سعاد، مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية و التطبيقات الميدانية، حالة الدقيسي عبد السلام سركينة و تافرن، مدينة قسنطينة، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الارض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، 2015، ص 02.

تتمثل في لائحة التنظيم والوثائق البيانية¹، حيث أنه للائحة أهمية كبيرة لاسيما بالنسبة للوثائق البيانية، التي تعطىها المضمون والمعنى القانوني، كونها تأخذ بعين الإعتبار مختلف الوضعيات التفصيلية بعين الإعتبار، وعلى ذلك وجب أن تكون واضحة وصارمة ودقيقة تهدف إلى عدم ترك أي مجال للتفسير الخاص².

أ-لائحة التنظيم: تتضمن ما يلي:

1- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها،
2- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب الخاصة بالساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، حيث يحدد فيها نوع المباني المرخص بها أو المحضورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها بمعامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاعات المحتملة، بحيث يحدد معامل شغل الأرض في هذه الأرض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض كما يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين مساحة المبنى للأرضية ومساحة قطعة الأرض.

3- شروط الأراضي المرتبطة بما يأتي:

- المنافذ والطرق ووصول الشبكات إليها، خصائص القطع الأرضية، موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة، موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة، ارتفاع المباني، المظهر الخارجي، موقف السيارات، المساحات الفارغة والمغارس .
و بذلك فإن لائحة التنظيم لمخطط شغل الأراضي هي مماثلة للائحة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لان مخطط شغل الأراضي هو أداة تفصيلية لما ورد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ب-الوثائق البيانية: فهي تتكون مما يأتي على الخصوص:

1- مخطط بيان الموقع Plan de situation بمقياس (1/2000 أو 1/5000)،

1- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178، المعدل والمتمم، مرجع السابق،

2- حداد عيسي، عطوي وداد، مخطط شغل الأراضي كأداة لتكريس حق الشخص في الحصول على المعلومة البيئية العمرانية، مقال منشور في مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، المجلد 10، العدد 02.

- 2- مخطط طبوغرافي Plan topographique بمقياس (500/1 أو 1000/1)
 - 3- خارطة بمقياس (500/1 أو 1000/1) تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية والدراسات التقنية للزلازل، كما تحدد مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية .
 - كما تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية في مخطط شغل الاراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر ، بناء على إقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة إقليميا، حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط.
 - 4- مخطط الواقع القائم بمقياس (500/1 أو 1000/1) ، يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، وكذا الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة،
 - 5- مخطط تهيئة عامة بمقياس (500/1 أو 1000/1) يحدد ما يأتي :
 - المناطق القانونية المتجانسة،
 - موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية،
 - خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية،
 - المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها .
 - 6- مخطط التراكيب العمراني بمقياس (500/1 أو 1000/1) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم، لاسيما تلك المتعلقة بالمناطق المتجانسة، مصحوبا باستحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة .
- إن الملاحظ من مقياس المخططات فبي تنجز بمقياس واحد (500/1 أو 1000/1)، ما عدا مخطط الموقع الذي ينجز بمقياس (2000/1 أو 5000/1) .

الفرع الثاني

إجراءات إعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي

ضمانة لتحقيق بيئة عمرانية مستدامة

إن إجراءات إعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي لا تختلف كثيرا عن نظيرتها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لذا أوجب المشرع بموجب الاحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة

بالتهيئة والتعمير، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، بإتباع قواعد وإجراءات محددة التي تركز البعد البيئي، بحيث تنحصر في ثلاثة مراحل وهي مرحلة التحضير والإعداد (أولا) ثم مرحلة الإستقصاء العمومي (ثانيا)، وأخيرا مرحلة المصادقة والمراجعة (ثالثا)، كما سنوضح صور مخالفة مخطط شغل الأراضي (رابعا).

أولا: مرحلة التحضير والإعداد

يجب إتباع الإجراءات الآتية :

أ- إقرار إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق المداولة :

تنص المادة 34 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، على أنه "يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته"، بحيث يقرر إعداد هذا المخطط عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، ويجب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي¹ :

- تذكيرا بالحدود المرجعية للمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به،
- بيانا لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

وتنص كذلك المادة 35 من قانون التهيئة و التعمير السالف الذكر على أنه " تتم الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يغطي بلديتين أو عدة بلديات ".

ب - تبليغ المداولة : تبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية².

1- المادة 02 ، من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

2- المادة 03 من، نفس مرجع.

ت - إصدار قرار يرسم حدود تدخل مخطط شغل الأراضي :

يتم رسم حدود محيط تدخل مخطط شغل الأراضي، إستنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به حسب الحالة¹ :

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة .

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

ث - مهمة إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي:

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية اسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات²، فيبادرون فيما يخص متابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض، غير أن المقررات التي تتخذها هذه المؤسسة لا تكون قابلة للتنفيذ، إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية³، كما يمكن كذلك إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى الوكالة الوطنية للتعمير⁴.

ج - التشاور بين مختلف الجهات:

يقوم (ر.م.ش.ب) أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات، وذلك بإطلاع بعض الهيئات والمصالح الإدارية والعمومية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، وهناك هيئات تستشار وجوبيا وهيئات أخرى تستشار اختياريا⁵، ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إستلامهم الرسالة للافصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأراضي.

1- الهيئات التي تستشار وجوبيا:

الهيئات المستشارة وجوبا هي :

1- المادة 04 ، من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

2- المادة 5 ، نفس المرجع .

3- المادة 06 نفس المرجع.

4- المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09/344 ، مرجع سابق ..

5- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، مرجع سابق، ص 177.

1-1- بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية:

التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل والأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة-الصناعة وترقية الإستثمارات.

2-1 - بعنوان الهيئات والمصالح العمومية على المستوى المحلي :

يستشار وجوبا كل من توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء، الضبط الإداري، بحيث نشير هنا أن كل من إدارة الصناعة وترقية الاستثمار في المستوى الولائي ، وكذا إدارة الضبط العقاري في المستوى المحلي، قد تم إضافتهم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178، وهذا نظرا لدور هاتين الإدارتين في مجال الإستثمار الاقتصادي¹، بحيث تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي، نظمها المرسوم التنفيذي رقم 07/199 المعدل والمتمم² ، الذي منح صلاحيات لهذه الوكالة في تسيير العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل تحفيز المستثمر للحصول على قطعة أرض لإنجاز مشروعه بكل سهولة وتحت مرافقة الدولة كشريك فاعل لتحقيق تنمية اقتصادية مستدامة³.

فالشيء الذي نؤكد عليه مرة أخرى هو عدم إدراج إدارة الصحة والسكان ضمن قائمة الإدارات المستشارة، إذ على الرغم لما هذه الأخيرة من اختصاص كبير في مجال الصحة، فإنها قد تساهم بشكل فعال في إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي، وهذا لأن الحق في الصحة مرتبط ببعض الحقوق الأخرى كالحق في المياه، الحق في السكن اللائق إلخ⁴، والدليل على ذلك أن العديد من النصوص القانونية في مجال التهيئة والتعمير، تضمنت التأكيد على احترام وحماية الصحة العامة.

1- براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 93 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 07-199 المؤرخ في 23/04/2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج ر ع 27، لسنة 2007، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19/03/2012، ج ر ع 17 مؤرخة في 25/03/2012 .

3- حميدي فاطمة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مجلة الفقه والقانون المغربية، العدد 39، لسنة 2016، ص 31 .

4- عبد الحق مرسل، الاعتراف الدولي بحق الإنسان في الصحة والتشريعات الوطنية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، مجلة القانون والمجتمع والسلطة، جامعة وهران، العدد 04، سنة 2015، ص 128.

2- الهيئات التي تستشار إختياريا:

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، على أنه "يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة وغرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية المرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي"، وكذلك نص المادة 15 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، التي أوجبت استشارة هذه الهيئات ناهيك عن المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وسياسة مهنة المهندس الذي أوجب إستشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والمحيط المبني عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير¹.

وبعد إنقضاء مدة 15 يوما من تبليغ الإدارات العمومية والمصالح المحلية والجمعيات التي طلبت إستشارتها، يصدر (ر.م.ش.ب) أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، قرارا يبين فيه قائمة المشاركين في إعداد مخطط شغل الأراضي²، الذي ينشر لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة، وهذا حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 السالف الذكر، ويبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي المصادقة عليه بمداولة إلى المشاركين، وتمهلهم مدة (60) يوما لإبداء ملاحظاتهم، وإذ لم تجب خلال هذه المدة عد رأيها موافقا³.

ثانيا: مرحلة الإستقصاء العمومي

بعد إنتهاء كل المدد والمراحل المذكورة أعلاه⁴، يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للإستقصاء العمومي مدة ستين (60) يوما، وهي مهلة أطول مقارنة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، بحيث يصدر (ر.م.ش.ب) المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد الذي يتضمن تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن إستشارة مشروع مخطط شغل الأراضي، يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ

1- المادة 40 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

2- المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

3- المادة 09، نفس المرجع.

4- أفلولي أولد رابع صافية، قانون العمران الجزائري مرجع سابق، ص 99.

إنتهائها ويحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي¹، وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا²، إلا أن المشرع الجزائري قد غفل على تحديد المدة اللازمة لإعداد مخطط شغل الأراضي من طرف المصالح المختصة، وهذا ما يفتح باب المماطلة في إعداده ويتسبب هذا في شل حركة العمران وتهديد التنظيم العمراني³.

وبعدها يفتح سجل مرقوم وموقع من ر.م.ش.ب المعنى أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية لتدوين الملاحظات أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين⁴ وبعد انتهاء المدة يقفل السجل موقعا عليه من المفوض المحقق أو المفوضين المحققين الذين يقومون خلال مدة 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف كاملا مع إستنتاجه⁵.

ثالثا: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي ومراجعته

سوف نتطرق في البداية إلى توضيح إجراءات المصادقة على مخطط شغل الأراضي، ثم مراجعته .

أ-المصادقة على مخطط شغل الأراضي:

إذا كانت هناك تعديلات على مخطط شغل الأراضي، بعد الأخذ في الحسبان عند الإقتضاء خلاصات التحقيق العمومي، يرسل مصحوبا بسجل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا، الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوما إبتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا إنقضت هذه المدة عد رأي الوالي موافقا⁶، ويصادق بعد ذلك المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء، وبعد أخذ رأي الوالي في الحسبان⁷، ولقد نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المعدل والمتمم، على أنه يبلغ مخطط شغل الأراضي للجهات الآتية على الخصوص: الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا

1- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

2- المادة 11، نفس المرجع.

3- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، مرجع سابق، ص 119.

4- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، العدل و المتمم، مرجع سابق.

5- المادة 13، نفس المرجع .

6- المادة 14، نفس المرجع والمادة 2/36 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم. مرجع سابق .

7- المادة 15، نفس المرجع .

المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية، الغرف التجارية، الغرف الفلاحية، وتوضع نسخة منه مصادق عليها تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره (ر.م.ش.ب)، بحيث يبين فيه تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف، المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق منها وقائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها¹ .

فمن خلال المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، يلاحظ بأن المشرع لم يوضح الإجراءات الواجب اتباعها في حالة رفض الوالي لمخطط شغل الأراضي، في حين أنه يصدر رأي وليس قرار، وهذا ما يعني أن رأيه استشاري وليس ملزم².

ب - مراجعة مخطط شغل الأراضي :

كرس (م . ج) بموجب أحكام القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم و المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المعدل والمتمم، عدم قابلية مخطط شغل الأراضي للمراجعة كقاعدة عامة لا يمكن مخالفتها، ولكن هذه القاعدة نسبية وليست مطلقة، حيث يمكن مراجعة المخطط إذا توافرت عدة أسباب ومجموعة من العوامل تبرر ذلك وهي كالآتي³ :

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقرير الأولي ،

- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده ،

- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية،

- إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البناءات البالغين على

الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول،

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري

المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.

1- المادة 17 نفس المرجع .

2- سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة، مرجع سابق، ص 193.

3- المادة رقم 37 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق، والمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، مرجع سابق .

وتكون المراجعة عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي وتبلغ إلى الوالي، حيث تكون مصحوبة بتقرير يثبت المبررات لعملية مراجعة مخطط شغل الأراضي، ليخضع بعد ذلك إعدادة والمصادقة عليه بنفس الشروط والإجراءات المنصوص عليها في إعداد مخطط شغل الأراضي.

رابعاً: صور مخالفة مخطط شغل الأراضي

بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي ، يصبح الجميع ملزم بأحكامه بما فيها الإدارة المحلية وعلى هذا الأساس فإن أي خروج عن الأحكام المحددة فيه أو أي خرق لقواعده التي جاء بها يعد مخالفة له¹، حيث تتعدد هذه المخالفات وتختلف باختلاف الإطار الذي تمت فيه، فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني وأخرى تتم على مستوى الإطار المبني²، وهذا ما سنوضحه: أ- تجاوز الإطار غير المبني:

وهي تأخذ عدة صور، تتمثل في التواجد المستمر للأحياء القصديرية، وصورة الإستيلاء على المساحات العمومية وأخيراً صورة الربط السيئ لمختلف شبكات التهيئة .

1- صور التواجد المستمر للأحياء القصديرية:

هناك العديد من المصطلحات التي أستخدمت لتحديد ماهية الأحياء القصديرية أو الأحياء العشوائية أو الفقيرة، إلى تسميتها بالبناء الفوضوي، وهذا هو المصطلح الشائع في الجزائر، فهي عبارة عن تجمعات سكنية أقيمت بطريقة فوضوية ومخالفة لقواعد التعمير والبناء على أراضي ملك للدولة أو الغير، حيث تنعدم فيها مختلف المرافق العمومية وشبكات التهيئة المختلفة، بسبب عدم إدراجها ضمن اهتمامات وانشغالات السلطات العمومية المحلية³، فهي في حكم النيات المعدومة حيث لا تصنف من ضمن العقارات التي تطبق عليها أحكام المادة 683 من القانون المدني المتعلقة بالعقارات المبنية، كما أن عملية مسح الأراضي لا تأخذها بعين الاعتبار، حيث تعتبر على أنها قطع أراضي شاغرة وكذلك بالنسبة لمخطط شغل الأراضي، ما يؤدي إلى اقتراح اوعيتها العقارية لإنجاز مرافق عمومية وبرامج سكنية، علماً أن هذه الأحياء الفوضوية لا تزال تشغل مساحات كبيرة من التراب الإقليمي وهذا ما يؤكد عن فشل تطبيق قواعد مخططات شغل الأراضي، مما ينعكس سلباً على صورة النسيج العمراني⁴.

1- مقداد مصباحي، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مرجع سابق، ص 130.

2- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 55 .

3- حسين بولعيز، الصادق قرفية، السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري في المدن الصغيرة "مدينة الحروش أنموذجاً".

4- مقداد مصباحي، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة ، مرجع سابق، ص 131.

2- صورة الإستيلاء على المساحات العمرانية :

إن الأرض هي من أثنى الموارد الطبيعية، فقد أصبحت عرضة للتلوث نتيجة لتصرفات الإنسان غير العقلانية، وأبرزها التوسع العمراني الذي يكون على حساب الأراضي الزراعية، وهذا ما يتسبب في تقليص المساحات الزراعية¹، لذا يجب أن تخصص الأرض للاستعمال المطابق لطابعها ويجب أن يكون استعمالها لأغراض تجعل منها غير قابلة للإسترداد محدودا، حيث يتم تخصيص وتهيئة الأراضي لأغراض زراعية أو صناعية أو عمرانية أو غيرها، طبقا لمستندات العمران و التهيئة ومقتضيات الحماية البيئية²، كما أن الأحكام القانونية قد ألزمت باستعمال الأراضي المدمجة في أدوات التهيئة والتعمير، بأن تخصص لغرضها حتى ولو كانت ملك خاص وفي حالة غياب هذه الأدوات تطبق القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء³، فإن عدم اهتمام السلطات العمومية المحلية بالمساحات العمرانية وبقائها عرضة للإهمال يؤدي بالضرورة إلى التحفيز على الاستيلاء عليها وتغيير وظيفتها، من خلال بنائها أو تسييجها وضمها إلى مساكنهم، وهذا ما يترتب عنه الإخلاء بالجانب الوظيفي للأحياء، وكذا تشويه صورة النسيج العمراني للمدينة⁴.

3- صورة الربط السيء لشبكات التهيئة:

إن مهمة إنجاز مختلف شبكات التهيئة المتمثلة في شبكة الصرف الصحي، شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب والغاز الطبيعي والكهرباء والهاتف، هي من اختصاص السلطات العمومية المحلية وهذا وفق أحكام المخططات العمرانية المحلية، حيث يجب على السكان كذلك الالتزام بهذه القواعد عند القيام بعمليات الربط بهذه الشبكات، وإن أي خرق لهذه القواعد يؤدي إلى تشويه المنظر العام للمدينة ويشكل خطرا على الأفراد⁵.

ب -تجاوز الإطار المبني :

إن مخطط شغل الأراضي لا يقتصر اهتمامه على المجال غير المبني، بل كذلك يهتم بالمجال المبني حيث يحدد أنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي

1- صالح وهي، الإنسان والبيئة والتلوث البيئي، دار الفكر، دمشق، الطبعة الأولى، 2004، ص 173.

2- المادة 60 من القانون رقم 10-03، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق.

3- عيسى بن دوحة، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، افريل 2011، ص 63.

4- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 31.

5- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 56.

لهذه البنايات¹، وأي إخلال عن هذه القواعد تتبلور عنه مخالفات البناء بدون رخصة التي تتسبب في تشويه العمارات والتوزيع العشوائي للبنايات².

1- صور العمارات المشبوهة:

تعرف العمارة على أنها فن تكوين الحجوم والفراغات المخصصة لإحتضان الوظائف والنشاطات الإنسانية والاجتماعية بتنوعها، وتعكس في سماتها وأشكالها الإنجازات التقنية والحضارية والتطلعات الجمالية والقدرات المادية للمجتمع في بيئة وفترة محددين³، فتخطيط مختلف أنماط السكن الجماعي والنصف الجماعي هو من اختصاص الدولة وتكون على شكل عمارات تتكون من عدة طوابق لها مدخل واحد ومجال خارجي واحد، وتكون سكناتها متجانسة من حيث التقسيم الداخلي، إلا أنها تختلف في عدد الغرف من حيث المساحة⁴، كما أن عدم تجاوب أنماط العمارات مع خصوصيات المجتمع الجزائري في كثير من الحالات أدى ببعض سكان العمارات إلى القيام بتعديلات عشوائية وغير مراقبة تقنيا⁵، ومن هذه التعديلات :

1-1 تغيير الواجهات:

يكون هذا بفتح منافذ جديدة بالطابق الأرضي، مثل فتح باب للإستعمال الخاص أو بناء شرفات بغرض توسيع المساكن وإستغلالها كغرف⁶، وهذا ما أدى إلى تشويه الغلاف الخارجي للعمارات، بحيث أصبحت الواجهات غير متجانسة مع البيئة العمرانية ولا تراعي الخصوصية ولا الرصيد الثقافي والحضاري للمجتمع.

2-1 الإستيلاء على المساحات التابعة للعمران:

وهي المساحات ذات الإستعمال المشترك بين سكان العمارات، سواء ما تعلق ببنائة العمارة في حد ذاتها ، وهذا من خلال الاستيلاء على الأبنية والسطوح من أجل إنجاز بنايات عشوائية وهشة أو ما تعلق بالمساحات العمومية التابعة للعمارات من خلال تسييجها أو غرسها أو بنائها، ما يؤدي إلى تشويه المظهر الخارجي للتجمع السكاني في جوانبه الجمالية والوظيفية⁷.

1- راجع المادة 31 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

2- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 32 .

3- مقداد مصباحي، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة ، مرجع سابق، ص 132،

4- الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دارالنور، الجزائر، 1995، ص 145.

5- مقداد مصباحي، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة ، مرجع سابق، ص 133.

6- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 57 .

7- مقداد مصباحي، مرجع سابق، ص 133.

2- صورة التوزيع العشوائي للبنىات :

يعتبر الفقه أن مخططات حماية البيئة وتسييرها يتم من خلال التحديد المسبق لشغل المجال والتي تتماشى مع حساسية الوسط الطبيعي والثقافي، ويقتضي هذا القيام بعملية الجرد والتحليل المسبق للمعطيات البيئية للمجال المعني، ودراسة تحديد شغل الأراضي ومختلف النشاطات التي يمكن إنجازها¹، فالكثير من الأحياء الفوضوية لا يراعي فيها تصفيف البنىات بسبب تموقعها العشوائي وتكون مسالك الحي عبارة عن ممرات للراجلين فقط لضيقها ولا تمكن من مرور السيارات أو إنجاز مختلف شبكات التهيئة، ضف إلى ذلك ممارسة مختلف الأنشطة المزعجة والتي لا تتماشى مع الوظيفة السكنية للأحياء، على غرار ورشات الحدادة أو التجارة أو الميكانيك ... إلخ المتسببة للتلوث السمعي²، أما الأنشطة التجارية الأخرى غير المزعجة، فهي تأخذ صورة الاستيلاء على الأرصفة من خلال وضع مختلف المنتوجات والسلع³.

الفرع الثالث

أهمية مخطط شغل الأراضي كأداة لحماية البيئة

إن أهمية مخطط شغل الأراضي تكمن في تهيئة بيئة سليمة خالية من الإختناقات، وهذا من خلال تنظيم إستعمال الأرض وتخطيط البنىات وتزيينها، وكذا توزيع وسائل الإنتاج وتوفير الخدمات العامة من خلال مختلف الشبكات منها الكهرباء، الطرق، المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي وإنجاز المرافق العمومية التعليمية، الصحية، الثقافية ... إلخ في المدن والقرى، وكل ما له صلة مباشرة بتوفير بيئة سليمة وصحية للإنسان⁴، وكذلك الحفاظ على الجمال الرونقي للمدينة، وهذا بتزيين الشوارع وواجهات المباني وإنجازات المساحات الخضراء وتنميتها، إذ تؤدي دورا كبيرا في الحفاظ على رونق المدينة، كما يعمل على توزيع المناطق السكنية والصناعية والتجارية والترفيهية ... إلخ وتحديد الشروط اللازمة للمواد المستخدمة في البناء وإعداد التصاميم، من حيث المساحة والعلو وتناسق ألوانها وأشكالها وتزيين المباني بهدف إضفاء الطابع الجمالي عليها، وهذا ما يؤدي إلى

1- وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، مرجع سابق، ص 53 .

2- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 58 .

3- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 32 .

4- عارف صالح مخلف، الإدارة البيئية، الحماية الإدارية للبيئة، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2007، ص 260.

تحسين صور المظهر الخارجي للمدينة¹، فحماية الجمال الرونقي للمدينة هو عنصر من عناصر النظام العام الذي يستلزم توفير الحماية له ، وبالتالي تحقيق بيئة عمرانية مستدامة²، فمخطط شغل الأرض يعطي حماية للمواقع الثقافية والأماكن العمومية والمساحات الخضراء داخل الوسط الحضري³ فهو الأداة العملية التي تهتم بالتركيب العمراني في الفضاءات الخارجية أو الفضاء العمومي⁴، كما تكتسي الأهمية البيئية لهذا المخطط من خلال فرضه لمراعاة أحكام البيئة والمحيط والمساحات الخضراء عند تسليم الوثائق العمرانية الفردية كأدوات للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير⁵.

ويتجلى دور مخطط شغل الأراضي كذلك في المحافظة على الجانب الجمالي العمراني البيئي وتعيينه للأراضي الفلاحية وتحديد المواقع الحساسة والمساحات العمومية والمساحات الخضراء وعلى هذا الأساس أُلزم (م.ج) إستشارة ومشاركة إدارة البيئة و المصالح الفلاحية و الغابية و الثقافية على المستوى الولائي في إعداد هذا المخطط، وهذا ضمانا لحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁶، كما يتبين إهتمام المشرع بالبيئة ضمن مخطط شغل الأراضي من خلال إضافته للمادة 18 مكرر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178، حيث يتكفل المخطط بكل الإجراءات المقررة في القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، وكذلك القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث، كما تظهر الوظيفة البيئية لمخطط شغل الأراضي من خلال ضبطه للقواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنيات والتجديد بصفة مفصلة للشكل الحضري ولحقوق البناء⁷.

1- وفاء عز الدين، الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، السنة الجامعية: 2020-2021، ص 208 .

2- عبد الله خلف الرقاد، وسائل الضبط الإداري في حماية البيئة من التلوث العمراني، مقال منشور بمجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، الصادرة عن المركز الجامعي، تمارست، الجزائر، المجلد 09، العدد 01، 2020، ص 274 .

3- بن بولرباح العيد، التخطيط البيئي المحلي لحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق، ص 93 .

4- عائشة شايب ، بوجمعة خلف الله، مخطط شغل الأراضي والتنمية المستدامة الخارجية، مجلة العمران والتقنيات الحضرية العدد الأول، الجزائر، 2009، ص 51 .

5- سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الاراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة، مرجع سابق، ص 184 .

6- تونسي صبرينة، البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر، مقال منشور في مجلة الأستاذ والباحث للدراسات القانونية والسياسية جامعة المسيلة، المجلد 04، العدد 02، السنة 2019، ص 291 .

7- مجاجي منصور ، ظاهرة التلوث البصري العمراني في الجزائر بين قصور النص القانوني وتقصير أجهزة الرقابة، مجلة البحوث والدراسات، جامعة الواد المجلد 15، العدد 02، دمشق، 2018، ص 210 .

يعتبر المشرع الفرنسي إدراج الإعتبارات البيئية ضمن مخطط شغل الأراضي شرط إلزامي بإعتبار أشغاله ذات مصلحة عامة¹، مدعما هذا المسعى برقابة إدارية وقضائية واجتماعية في الموضوع وهذا ما يعكس درجة الوعي البيئي لدى المشرع الفرنسي وإرادته في الحفاظ على البيئة وحماية مواردها الطبيعية من آفاق وانعكاسات التنمية العمرانية². فلقد جاء في نص المادة R123 -17 من قانون تخطيط المدن الفرنسي الصادر في 1989/09/09، على أن يعتمد التقرير الذي يعرض حالة استخدام الأراضي لحساسية البيئة وحالة الأولوية للموقع وتأثير تنفيذه على خطة استخدام الأرض وتنميتها وكذا التدابير اللازمة المتخذة لحمايتها، فإذا تم إجراء الدراسات البيئية للجمهور بشكل مطابق للأحكام القانونية و التنظيمية و بشكل صحيح سيشكل دعما للجمهور، الذي يكون له دور في مساعدة السلطات المحلية في اتخاذ القرارات و تقييم القيود البيئية لتحقيق أهداف استخدام الأرض³.

كما تتجلى الأهمية البيئية لمخطط شغل الأراضي من خلال تكريس مبدأ المشاركة والمشاوره والتنسيق لكل الفاعلين عند إعداده بصورة ناجعة ومنظمة ويكون ذلك على جهتين، فالأولى تخص الهيئات والإدارات العمومية ومصالح الدولة على مستوى الولاية المتدخلة في التهيئة والتعمير والتي تستشار وجوبا، أما الثانية تخص مشاركة المجتمع المدني والمواطن في إعداد المخطط وفي تجسيد البرامج التنموية ذات الصلة بإطاره المعيشي⁴، وهذا عن طريق الاستقصاء العمومي لإبداء آرائهم وملاحظاتهم على أن يعدل مشروع المخطط عند الإقتضاء بعد الأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق وكذلك عن طريق الإعلام والإشهار، من خلال الاطلاع على مخطط شغل الأراضي الذي يقيد كل مالك أن يستعمل ويبيء ملكيته، إلا في ظل أحكامه وتوجيهاته، حيث ينشر المخطط في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين، كما على السلطة التي وضعت أن تلتزم بإحترام محتواه⁵.

فمخطط شغل الأراضي هو أداة مهمة لحماية البيئة، إذ عمد المشرع البحث عن التكامل والتجانس في النسيج العمراني، من خلال الاقتصاد في التعامل مع المجال والعمل على حماية المواقع

1- Jérôme FRO MAGEAU et philippe GHITTINGE, droit de l'environnement, edition EYROLLES, paris, 1993, p192.

2- معاذ دشعي، العمران العشوائي والآليات التشريعية، دراسة تحليلية ونقدية لانعكاسات الآليات التشريعية على العمران والتهيئة العمرانية ببلدية جيجل، مرجع سابق، ص 63 .

3- Patrick mindu, plan d'occupation des sols et l'environnement, revue juridique de l'environnement, n°4 1995, p542.

4- بن بولرباح العيد، التخطيط البيئي المحلي لحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق، ص. 94، 95 .

5- المادة 36 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

الخاصة أو الحساسة¹، فهو يرمي لمحاربة البناءات الفوضوية ويعمل على إنشاء توسع عمراني ذو طابع جمالي منسجم مع البيئة المحيطة، يحوي المساحات الخضراء و المرافق العمومية، كما تتضمن أحكامه وتوجهاته عدم البناء في الأماكن المعرضة للمخاطر، سواء تلك المعرضة للفيضانات أو المعرضة للانزلاقات والزلازل، حيث لا تسلم أي وثيقة تعمرية في هذه الأماكن، وهذا يهدف الحفاظ على سلامة الأفراد و توفير إطار معيشي لائق لتحقيق رغباته والمحافظة على كرامته²، وهنا تقوم مسؤولية السلطات العمومية البلدية عند الاخلال بأحد عناصر هذا المخطط³.

كما تظهر أهمية المخطط من خلال تحديد البنايات القديمة وتلك الآيلة للسقوط ، حيث يعمل على تحديدها وترميمها، وهنا يبرز التنوع الوظيفي لهذا المخطط، بحيث ينتقل من مخطط عمراني وقائي إلى مخطط عمراني علاجي⁴، فمخطط شغل الأراضي هو من المخططات العمرانية التي ساهم بها (م.ج) من أجل توفير الحماية البيئية تنفيذا لسياسة التهيئة العمرانية بشكل خاص والسياسة العامة للدولة بشكل عام⁵.

فمن خلال إستقراء حيثيات مخطط شغل الأراضي لاحظنا إغفاله للمصطلحات البيئية كأهمية حماية البيئة، مراعاة المقاييس البيئية، التوازن بين مقتضيات حماية البيئة والتنمية المحلية، إخضاع المخطط لدراسة التأثير⁶، لكن هذا لا يشكل قطيعة على عدم أخذه بالانشغال البيئي بعين الإعتبار ضمن أحكامه، حيث يمكن استخلاصها ضمنا من عبارات ذات مدلول بيئي مثلا لتأكيدده على حماية المواقع الثقافية والأماكن العمومية والمساحات الخضراء داخل الوسط الحضري⁷، وحرصه على ضمان رونق الجمالي للبيئة العمرانية، لاسيما من خلال تحديد القواعد

1- محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مرجع سابق، ص 47 .

2- محمد معيفي، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 115.

3- ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة السنة الجامعية: 2007-2008، ص 31 .

4- لمين لعريض، الآليات القانونية لحماية البنايات من خطر الانهيار في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2017-2018، ص 54 .

5- فرح الحسين، زغو محمد، مخطط شغل الأراضي أداة لا مركزية تشاركية لحماية البيئة، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 57، العدد 05، السنة 2020، ص 223 .

6- يعد القيام بدراسة مدى التأثير على البيئة " la procedure d'etude d'impacte d'environnement " في الكثير من دول العالم أداة من أهم الأدوات التي تهدف الى إعتبار المعطيات البيئية في مضمونها الواسع أو الضيق ضمن المشاريع التنموية بصفة عامة والمشاريع الصناعية بصفة خاصة قبل إنجازها، للتفصيل أكثر راجع : سامية قايدي " التنمية المستدامة، التوفيق بين التنمية والبيئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الدولي لحقوق الإنسان، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية: 2001-2002، ص 86 .

7- Ahmed REDDAF, "planification urbaine et protection de l'environnement", op-cit, p p 150, 151.

المنظمة للشكل العمراني والهندسي للبنىات وتحديد لونها ونوعية المواد المستعملة¹، على غرار قانون التعمير الفرنسي يفرض عند إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي الذي تم تعديله بالتصميم المحلي للتعمير في إطار قانون التضامن والتجديد الحضري، تقديم تقرير يتضمن تشخيصا للحالة مع توضيح آثارها المتوقعة على الرقعة الأرضية من وجهة نظر بيئية، حيث يمكن للإدارة إستنادا إلى التصميم رفض تسليم الترخيص ببناء منشأة مصنفة لدواعي بيئية، وهذا من أجل ضمان الإنسجام المجالي وحسن تنظيم الأنشطة الصناعية ذات الأخطار على الوسط البيئي².

و عليه فإن أدوات التهيئة و التعمير تخول للإدارة التدخل في المجال العمراني، قصد حماية وتنظيم العقار، والتكيف بين مختلف متطلبات الحياة وحماية المناطق الحساسة ذات الميزات الخاصة مثل الأراضي الفلاحية و الغابية و المحميات الطبيعية³، ومن ثم منع التجاوزات التي تحدث في مجال التهيئة و التعمير، فهي بمثابة ضوابط و قيود على عملية التشييد .

المطلب الثالث

واقع أدوات التهيئة و التعمير في المجال البيئي

إن أدوات التهيئة و التعمير هي آلية لتجسيد السياسة الوطنية للتنمية العمرانية، وأدوات استراتيجية لتوجيه جميع أوجه التنمية الحضرية في إطار رؤية تنبؤ مستقبلية، من خلالها تطبق الاستراتيجيات الحضرية و تساعد على صناعة القرار الفاعل⁴، فتتشكل هذه الأدوات من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي هو أداة التخطيط المجالي و التسيير الحضري و من مخطط شغل الأراضي الذي يحدد بالتفصيل حقوق استخدام الأراضي و البناء في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁵، فتعد وسائل توجيه استعمال الأراضي المعمرة و القابلة للتعمير، إضافة إلى تحديد

1- تعد نوعية البنىات و إدماجها في المحيط و احترام المناطق الطبيعية و الحضرية حماية التراث و المحيط المبني ذات المنفعة العامة، راجع المادة 2/2 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، مرجع سابق .

2- أحمد مالكي، البعد البيئي في وثائق التعمير بالمغرب، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016، ص 28 .

3- عمار نكاع، النظام القانوني للعقار الغابي و طرق حمايته في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2015-2016، ص 160 .

4- محمد الهادي لعروق، " مخططات التهيئة و التعمير في الجزائر بين الأهداف و الممارسات الميدانية"، الملتقى الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر، الواقع و الآفاق، يومي 3 و 4 ماي سنة 2010، جامعة سكيكدة، ص 01 .

5- المواد 10، 16، 31 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية كالزلازل¹، كما يجب أن تأخذ بعين الإعتبار شروط الصحة والسلامة والسكينة والتناسق ورونق الجمال للمدينة، وكذا الحد من التوسع العمراني العشوائي الذي أصبح يهدد جمالية المدينة².

إن الواجب يبين فشل هذه الأدوات في أداء دورها وتحقيق أهدافها المرجوة، وهذا على المستوى المحلي، حيث يعود هذا الأمر إلى عدة إعتبارات وإختلالات المساهمة في عدم تحقيق الديمقراطية على المستوى المحلي (أولا)، وكذا المساهمة في إضعاف فاعلية هذه أدوات التهيئة والتعمير (ثانيا)، وأخيرا المساهمة في عدم فاعلية هذه الأدوات في تكريس التقييم البيئي (ثالثا).

الفرع الأول

الإختلالات المساهمة في عدم تحقيق الديمقراطية على المستوى المحلي

لقد أعطى القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، صلاحيات للجماعات الإقليمية المحلية في مجال تهيئة الإقليم والتهيئة العمرانية، وهذا ما تم تكريسه من خلال القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية المعدل و المتمم، حيث يعد المجلس الشعبي البلدي برامجه السنوية والمتعددة السنوات الموافقة لمدة عهده، يصادق عليها ويسهر على تنفيذها، تماشيا مع الصلاحيات المخولة له قانونا وهذا -في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وكذا المخططات التوجيهية القطاعية³، و استعمال هذه الصلاحيات المخولة قانونا في ميدان التعمير تساهم في تكريس دولة القانون⁴، حيث تندرج هذه السلطة في إطار اللامركزية التي تسمح للجماعات الإقليمية المحلية بتسيير شؤونها بكل استقلالية في مجال التهيئة والتعمير⁵، باعتبار أن هذا الأخير أكثر الخدمات المحلية ذات الصلة وتأثيرا في حياة السكان وترقية إطاره المعيشي وتحسين بيئته الحضرية⁶.

إن (ر.م.ش.ب) يوقع كل الأعمال القانونية الإدارية المتعلقة بالتهيئة والتعمير كما يبادر بإعداد أدوات التهيئة والتعمير وتحت مسؤوليته⁷، مع مراعاته للإجراءات القانونية المنصوص عليها في

1- أنظر القرار المؤرخ في 2004/01/11، يتضمن الموافقة على الوثيقة التقنية التنظيمية المتعلقة بـ " القواعد الجزائرية لمقاومة الزلازل"، ج ر ع 93، لسنة 2004 .

2- جلطي أعمار، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية : 2015-2016، ص 75.

3- المادة 107 من القانون رقم 10-11، المتعلق بقانون البلدية، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

4- أنظر المادة 85، نفس المرجع .

5- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مرجع سابق، ص 38 .

6- محمد الهادي لعروق، مخططات التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسات الميدانية، مرجع سابق، ص 32 .

7- المادتين 24 و 34 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، لاسيما مبدأ الاستشارة والمشاركة والتنسيق بين كل الفاعلين في إعداد هذه الأدوات، وهذا تجسيدا لمبدأ الديمقراطية التشاركية الجوارية، والتي كرسها (م.ج) من خلال الإستشارة الوجوبية للهيئات والإدارات العمومية على المستوى الولائي، وكذا في مشاركة المواطن والمجتمع المدني من خلال الإستقصاء العمومي والإعلام والإشهار، إلا انه بالرغم من كل هذه الأحكام والصلاحيات القانونية، فنلاحظ أن الدور المنتظر من أدوات التهيئة والتعمير لم يتحقق بالشكل المتوقع وذلك راجع لعدة أسباب منها :

أولاً: تهميش السلطة المحلية من خلال هيمنة وتعدي السلطة المركزية

إن مشاركة الجماعات الإقليمية المحلية (البلدية) في إعداد مخططات التهيئة والتعمير هي مجرد مشاركة شكلية، فالبلدية مجردة عمليا من أغلبية الصلاحيات، وهذا بسبب التدخل الممارس عليها من طرف سلطات الدولة المركزية وغير المركزية، لاسيما مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، وبالتالي فإن القرارات الإدارية المركزية هي المهيمنة في مجال إعداد وتنفيذ هذه المخططات ويتأتى ذلك من خلال ما يلي :

1- العجز المسجل في ميزانية أغلب البلديات أو بسبب ضعف مواردها المالية، ما أدى إلى عدم قدرتها على تخصيص أغلفة مالية خاصة بعملية دراسة هذه المخططات، وهذا ما يجعلها خاضعة لمنطق السيطرة والتبعية الدائمة للإدارة المركزية، ضف إلى ذلك انعدام الدعائم الاقتصادية، لاسيما منها الجباية المحلية المناسبة، وبالتالي يصبح دور البلديات ضئيل في تنظيم مجالها العمراني¹.

2- برمجة مشاريع وطنية، يتم تجسيدها وإنجازها من قبل الوالي المعين مركزيا، وبتمويل مالي من ميزانية الدولة، وكل هذا دون أخذ رأي أي استشارة المجالس الشعبية البلدية، فيبقى قرار الدولة هو المهيمن والمسيطر خاصة فيما يتعلق بتقديم الإعانات المالية للبلديات في إطار تنفيذ كل ما يتعلق بسياسة التهيئة والتعمير،

3- ضعف القدرات الفنية والمهارات التقنية، ويتجلى ذلك في عدم توفر الإمكانيات البشرية الكافية والمتخصصة في مجال التهيئة والتعمير في البلديات، حيث تلجأ إلى الوصاية التي تكلف مكاتب الدراسات أو المديرية الولائية للتعمير والهندسة المعمارية والبناء للتكفل بالدراسات والإشراف على مراحلها، وبذلك تحول سلطة صناعة أدوات التهيئة والتعمير إلى هذه الأطراف المركزية، بسبب

1- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مرجع سابق، ص 46.

تحكمها في المهارات الفنية وسيطرتها على المعلومات ويبقى دور البلدية شكلي بعد الموافقة عليها¹ وهذا ما يؤثر سلبيا على واقعية ونجاعة المنتج التخطيطي وقدرته على التعبير عن تطلعات وأولويات البلدية²، وما زاد من هيمنة الإدارة المركزية إنشائها للوكالة الوطنية للتعمير المذكورة من قبل للقيام بالدراسات التقنية وتسيير أدوات التهيئة والتعمير، حيث تمتلك المورد البشري ذات الكفاءة من ممثلي الإدارة المركزية، ناهيك عن إنشاء المدرسة الوطنية المتخصصة في السكن و العمران بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-233³، التي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، حيث تتمثل مهام هذه المدرسة في المساهمة بالتكوين المتواصل وفي تطوير القدرات التسييرية والتقنية للإدارات والهيكل و المؤسسات و مكاتب الدراسات المكلفة بالتصميم و الإنجاز و التسيير و إدارة المشاريع في مجال البناء حيث تكلف على الخصوص ب⁴:

- ضمان تكوين مؤهل يتكيف و حاجيات الإدارة المركزية و الإدارات اللامركزية و الهياكل تحت وصاية وزارة السكن و العمران،
- ضمان تكوين مؤهل للإطارات المكلفين بتسيير و إدارة المشروع و الإستشارة الفنية و إدارة المشاريع و الإنجاز و التسيير و المراقبة و متابعة النوعية لوزارة السكن و العمران،
- ضمان تكوين المكونين في مختلف الاختصاصات التي تتطلبها عصرنة قطاع السكن و العمران،
- ضمان تكوين الإطارات المسيرة و الإطارات الإدارية و المالية،
- المشاركة في تعميم التقنيات الحديثة لتسيير مشاريع البناء،
- المساهمة في تطوير نشاطات البحث و الهندسة في مجال السكن و العمران،
- تنظيم ندوات و ورشات تقنية .

ففي ظل هذا الواقع لابد من خلق توازن بين حجم المهام والمسؤولية المسندة قانونا للبلديات عن طريق توفير كل الإمكانيات البشرية و المادية⁵، مع تمكينها بصلاحيات أوسع في مجال التهيئة والتعمير دون الرضوخ إلى الإدارة المركزية.

1- لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص 228 .
2- أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، مرجع سابق، ص 155.
3- المرسوم التنفيذي رقم 12-233 المؤرخ في 2012/05/24، يتضمن إنشاء المدرسة الوطنية المتخصصة في السكن و العمران، ج ر ع 34، مؤرخة في 2012/06/03 .
4- المادة 05 ، من المرسوم التنفيذي رقم 12-233 ، يتضمن إنشاء المدرسة الوطنية المتخصصة في السكن و العمران، مرجع سابق .
5- بن صالحية صابر، أدوات التهيئة العمرانية آلية رقابة على عمليات البناء، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، المجلد أ ، العدد 45، جوان 2016، ص 266 .

ثانيا: المشاركة الضعيفة للمجتمع المدني والمواطن

إن مشاركة المجتمع المدني والمواطن يندرج ضمن مسار التعمير التشاركي الذي تطور في الستينات في الدول الأنجلوسكسونية تحت إسم التأييد الناشط للتخطيط (advocary planning) فإنه من غير الممكن تسيير مدينة دون الأخذ بعين الاعتبار المطالب و الإحتياجات الإجتماعية للسكان دون إشراكهم في إيجاد الحلول و إقتراح البدائل التي تتعلق بواقع إطارهم المعيشي¹، فإن مشاركة المجتمع المدني في الجزائر في إعداد المخططات العمرانية محدودة، إن لم نقل منعدمة في أغلب البلديات، حيث نص دستور 1996 على أن حق إنشاء الجمعيات مضمون²، كما أن قانون البلدية رقم 10-11 المعدل و المتمم، يشجع على ذلك في مختلف المجالات ما عدا المجال العمراني³.

وفي هذا الصدد صدر القانون رقم 06-12 المتعلق بالجمعيات⁴، التي لم تكن فعالة و ناشطة في وقت سابق مقارنة بالوقت الحاضر، إلا انها استعادت دورها الاجتماعي فقط، من خلال السياسة الجديدة المنتهجة بعد الانتخابات الرئاسية ديسمبر 2019، ولكن يبقى دور الجمعيات في المجال العمراني غائب واقعيا عند إعداد أدوات التهيئة و التعمير ولا يكون تدخلها إلا بعد المصادقة عليها الأمر الذي ليس له تأثير بسبب إلزامية هذه المخططات في مواجهة الغير، وهذا رغم النص عليه من خلال المادة 15 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم .

أما بخصوص مشاركة المواطنين في إعداد أدوات التهيئة و التعمير فتكاد تكون منعدمة، وذلك راجع لعدم معرفتهم بالاستقصاء العمومي، حيث يبقى هذا الإجراء غير معروف لدى العامة، وإذا تم تسجيل اعتراض من قلة المواطنين، فعلى الأغلب يكون لفائدة مصلحتهم العمرانية الشخصية وليس من باب ثقافة المشاركة في إعداد هذه الأدوات و رغبتهم في ذلك، فالمشاركة المفيدة هي التي تبدأ منذ التخطيط كتسيير الخطط و البرامج ذات العلاقة الرئيسية بحياة السكان و التي تساهم في ترقية إطارهم المعيشي.

1- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مرجع سابق، ص 43 .

2- المادة 43 من دستور 1996، مرجع سابق .

3- أنظر المادة 2/119 و المادة 11/122 من القانون رقم 10-11، المتعلق بقانون البلدية، مرجع سابق .

4- قانون رقم 06-12 المؤرخ في 12/01/2012، المتعلق بالجمعيات، ج ر ع 02، لسنة 2012 .

الفرع الثاني

الإختلالات المساهمة في إضعاف فاعلية أدوات التهيئة والتعمير

إن التسيير الحضري والاستخدام العقلاني للأراضي والبناء مرتبط بمدى فعالية ونجاعة أدوات التهيئة والتعمير، الهادفة إلى الإنتاج المنظم بالقطاعات المعمرة والقابلة للتعمير، وهذا وفق السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وذلك لتلبية الاحتياجات الاقتصادية الإجتماعية، والمساهمة في إيجاد حلول للمشاكل البيئية وكيفية الوقاية منها قبل حدوثها، إلا أن هذه الأدوات تعرف عدة نقائص أثرت سلبيا في مدى فاعليتها في هذا المجال وتتمثل في :

أولا: ثقل الإجراءات الإدارية عند إعداد والمصادقة على أدوات التهيئة والتعمير

إن ثقل الإجراءات الإدارية المرتبطة بمراحل الإعداد والمصادقة على أدوات التهيئة والتعمير والتي تأخذ في المتوسط خمس سنوات ونصف، وأحيانا تتجاوز هذه المدة يؤدي إلى فقدان هذه المخططات كفاءة الإستجابة للأهداف و الخيارات المقررة، لأن الأحداث تجاوزتها بنشوء واقع ميداني جديد يعيق تجسيد البرامج المسجلة على أرض الواقع¹، ويؤثر سلبا على المدن و المراكز الحضرية التي تأخذ تطورا مخالفا لتوجهات هذه الأدوات².

ففي إطار السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية و تهيئة الإقليم، تم الانطلاق في وضع أدوات التهيئة و التعمير في سنة 1994، حيث تم تحديد آجال قبل نهاية السداسي الأول لسنة 1995 بالنسبة للمدن التي يزيد عدد سكانها عن 50000 (خمسين ألف نسمة)³، كما أن الحكومة قد أخذت مسألة مراجعة المخططات العمرانية المحلية ضمن برنامجها في مجال السكن و العمران لسنة 2009، حيث أكدت على ضرورة الإسراع في مراجعة هذه الأدوات في البرنامج الخماسي 2010-2014 وهذا بهدف التحكم في العقار العمراني، كما أكد الوزير المكلف بالعمران في جوان 2009 أنه قد تم مراجعة 1046 مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير من مجموع 1541، على أن يتم الإنتهاء من

1- محمد الهادي لعروق، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 37 .

2- بن صالحية صابر، أدوات التهيئة العمرانية آلية رقابة على عمليات البناء، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، عدد 45، جوان 2016، المجلد أ، ص 265.

3- ministère de l'aménagement de territoire et de l'environnement-projet aménager l'algerie de 2020, n°3, mars 2004, p 154.

العدد المتبقي 495 قبل نهاية سنة 2012، وكذلك مراجعة حوالي 4977 مخطط شغل الأراضي، كما حث على ضرورة تدارك التأخير¹.

إن الملاحظ من عملية المراجعة للمخططات العمرانية، هي أنه قد تم مراجعة مخططات شغل الأراضي بالتوازي مع مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، الأمر الذي يعتبر غير منطقي وغير قانوني، وهذا ما يؤدي إلى نتائج سلبية تتمثل في صعوبة تطبيق مخططات شغل الأراضي على أرض الواقع وعدم التناسق بين أدوات التهيئة والتعمير.

ثانيا: تعدد أدوات التهيئة والتعمير

إن مسألة تعدد أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر تطرح قضية الترابط و التكامل و التناسق بينها خاصة بالنسبة للمدن الكبرى، سواء من الناحية الإجرائية أو التطبيقية، أو من جهة توافق أو تعارض المشاريع التنموية المبرمجة و الأهداف المحددة في كل أداة تعميم، خاصة أن البعض من هذه الأدوات ليست من صلاحيات البلديات، بل تندرج ضمن صلاحيات الوصاية وهذا دون الرجوع إلى البلديات، فهي بذلك لا تخضع لمراقبتها، وهذا ما يزيد من اختلالات الجماعات الإقليمية المحلية².

كما أوجد القانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة أداة أخرى وهي مخطط التناسق الحضري، وهذا تماشيا مع الأهداف التي جاء بها القانون، المتمثلة في التنمية المستدامة بأبعادها الحضرية و الإجتماعية و الإقتصادية و البيئية و الثقافية، فجاءت هذه الأداة لتتوافق مع المدينة المستدامة المتناسقة و المنسجمة، حيث تعتبر أداة للتخطيط الحضري و التوجيه القطاعي وتهدف إلى إقامة مشروع حضري مستدام على المدى البعيد في غضون 20 سنة، حيث تأخذ بعين الاعتبار علاقة المدينة بإقليمها المجاور، غير أنه المشرع الجزائري لم يحدد هوية هذه الأداة ولا مكانتها بين أدوات تهيئة الإقليم و أدوات التهيئة والتعمير، كما أن الجهة المختصة بإعدادها هي مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية رغم أنه تتدخل على مستوى المدينة، وهذا ما يؤدي إلى عدم التناسق مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³.

1- la revue de l'habitat, revue d'information du ministère du l'habitat et de l'urbanisme-actualité, n°4, septembre 2009, p9.

2- لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص 230 .

3- رفيقة سنوسي ، أدوات التهيئة و التعمير بين التشريع والتطبيق، مرجع سابق، ص. 56، 57 .

ثالثا: عدم تناسق أدوات التهيئة والتعمير وأدوات تهيئة الإقليم

نص القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة على مجموعة من الأدوات والآليات المتعلقة بالتخطيط المجالي، حيث أصبح هناك تدرج هرمي يبدأ بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم في القمة، ثم المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم على المستوى الجهوي و بعدها مخطط تهيئة إقليم الولاية على المستوى الولائي ، ثم أدوات التهيئة و التعمير المرتبطة بتخطيط المدن، حيث يكون إنجاز أي أداة وفق توجهات و أحكام الأداة التي تلوه و التي تعتبر أدوات مرجعية و أساسية، و هذا ما نص عليه القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، من خلال المادتين الأولى و 13 إلا أن الواقع يؤكد عكس ذلك لأن معظم أدوات التهيئة و التعمير قد تم إعدادها و دراستها و المصادقة عليها في غياب كامل لأدوات تهيئة الإقليم، و هذا بسبب أن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لم تتم إلا في سنة 2010 ، بموجب القانون رقم 10-02 المذكور سالفًا، علما أن عملية مراجعة أدوات التهيئة و التعمير قد إنطلقت منذ سنة 1994 إلى غاية 2012 ، كما سبق الذكر¹ وبالتالي فإن هذا التدرج المنصوص عليه قانونا هو مجرد تدرج نظري بسبب عدم الأخذ بعين الاعتبار عند إعداد الأدوات الأدنى أحكام و توجهات الأدوات الأعلى مستوى منها، و هذا ما يطرح مشكلة عدم توافق أدوات التهيئة و التعمير مع البرامج والأهداف الإستراتيجية الوطنية لتهيئة الإقليم و سياسة المدينة².

رابعا: ضعف آليات المراقبة والتحكم في العمران

لقد أسند التشريع صلاحيات القوة العمومية للبلديات في ميدان تنظيم و مراقبة العمران و في معالجة حالات التدهور الحضري، و هذا من خلال التدقيق الصارم و القانوني لكل العمليات المتعلقة بالتهيئة و التعمير، فيتوجب على رؤساء المجالس الشعبية البلدية السهر على الالتزام بتخصيصات الأراضي و قواعد استعمالها، مع قيامهم بالمراقبة الدائمة و المستمرة لمطابقة مختلف أعمال البناء للقواعد و الشروط القانونية و التنظيمية، و كذا لهم دور في الحفاظ على الطابع الجمالي للنسيج الحضري و على التراث العمراني و المعماري و حماية المواقع الحساسة من مناطق طبيعية و أراضي زراعية و غابية و مساحات خضراء، و مطابقة التوسع العمراني مع أهداف و توجهات أدوات التهيئة و التعمير³.

1- رقيقة سنوسي ، أدوات التهيئة و التعمير بين التشريع و التطبيق، مرجع سابق ، ص 121.

2- محمد الهادي لعروق، التهيئة الحضرية في صلاحيات الجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 38 .

3- أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، مرجع سابق، ص 154.

فبالرغم من كل هذه الصلاحيات و الترسنة القانونية الردعية، فإن التطبيق الميداني لهذه الصلاحيات لا يزال محدود، حيث يتزايد عدد المباني المخالفة لقواعد العمران و على مرأى من السلطات المحلية البلدية، حيث أصبحت تصرفاتها على هاجس الخوف من أعمال الشغب التي تكون بسبب القيام بهدم البناءات الفوضوية، و كذا لعجزها عن توفير الأماكن التي تأوي أصحاب هذه المباني بالعمل على تحقيق أغراض و مصالح إنتخابية¹، فتحدث هذه الممارسات العمرانية المخالفة للقانون تأثيرات بيئية و إقتصادية و عمرانية، و هذا ما يؤدي إلى الإضرار بأهداف التنمية الحضرية و سلامة السكان².

إن إشكالية العمران حاليا في الجزائر تتمحور حول نقطتين أساسيتين يركز عليهما التفكير والتنظيم في المجال العمراني جل إهتماماته، تتمثل الأولى في محاولة فهم و ضبط العناصر و العوامل المحركة للتوسع العمراني و التي تساهم في عملية إنتاج المدينة، أما الثانية فتتمثل في محاولة إيجاد أفضل و أنجع و أنسب الصيغ والأشكال للوصول إلى توسع عمراني مستدام³.

خامسا: مشكل العقار

إن نجاح التخطيط العمراني مرتبط بتطبيق سياسة عقارية واضحة، و هذا ما تعاني منه الجزائر، حيث يرجع الأمر بالدرجة الأولى إلى قانون الاحتياطات العقارية رقم 74-26⁴، فالبلديات هي المتعامل الوحيد في مجال التهيئة و التعمير، و لكن عدم وجود الموارد المالية اللازمة لدى أغلب البلديات من أجل شراء العقارات و إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية، حال دون تحقيق أهداف هذا القانون، فبالرغم من الصلاحيات الواسعة الممنوحة للبلديات، إلا أنها لم ترافقها موارد مالية ووسائل فنية و تقنية، و هذا ما أدى إلى التعدي على الأراضي بواسطة انتشار البناءات الفوضوية فأمام هذا العجز، قام المشرع ينزع صلاحيات تسيير المحفظة العقارية للبلديات و منحها للوكالات المحلية العقارية، و هذا طبقا لنص المادة 73 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم، و كان إنشاء هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المعدل و المتمم⁵ و بعد تراجع الدولة عن حماية الأراضي الفلاحية بسبب إنجازها لبرنامج الإنعاش الاقتصادي

1- محمد الهادي لعروق، التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 12.

2- مجاجي منصور، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 39.

3- لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني و دور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص 231.

4- قانون رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر ع 19، لسنة 2019.

5- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22/12/1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر ع 56 مؤرخة في 26/12/1990.

2001-2004 لاسيما في مجال السكن و العمران، باعتبار أن أدوات التهيئة و التعمير تعيق عملية التنمية من خلال حمايتها للأراضي الفلاحة ، حيث قامت في سنة 2002 بحل الوكالات المحلية العقارية بسبب التلاعب بالعقار من قبل المنتخبين المحليين بذريعة تلبية الاحتياجات المتزايدة على العقار الحضري من طرف المتعاملين الإقتصاديين و المستثمرين، و على هذا الأساس تم إنشاء وكالات ولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-1408 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المذكور أعلاه، كما تم إنشاء لجنة استشارية يرأسها وزير الداخلية و لجنة على مستوى الرئاسة يكمن دورها في حشد الأراضي الموجهة للمشاريع ذات البعد الوطني، هذا ما دفع إلى إعادة النظر في أدوات التهيئة و التعمير على المستوى الوطني للحصول على عقارات قابلة للتعمير، فعندما تكون السلطات العمومية بحاجة للأراضي لتجسيد برامجها ، فإن الأمر يستدعي قرار لجنة وطنية فقط لذلك، بالرغم من عدم تحديدها في أدوات التهيئة و التعمير كأراضي قابلة للتعمير، و هذا ما دفع إلى تحويل سلطة حشد العقار من السلطات العمومية المحلية و منحه للدولة التي أصبحت المحتكر و الفاعل الأساسي المتحكم في إجراءات التسيير العقاري .

من خلال التعليمات المسداة المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية²، تم القيام بالتوسع العمراني على أراضي فلاحية تابعة للأموال الخاصة للدولة على حساب المستثمرات الفلاحية، فهذا التعدي الممارس من طرف السلطات العمومية لتخفيف الإجراءات للحصول على العقار بهدف إنجاز المرافق العمومية و البرامج السكنية، نتج عنه تدمير للبيئة من خلال الاستغلال اللاعقلاني للأراضي الفلاحية و نتج عنه كذلك رضوخ أدوات التهيئة و التعمير للأمر الواقع، كما لا ننسى تعدي المتعاملين العقاريين على العقار بسبب إنجاز مشاريع الترقية العقارية المخالفة للقانون³، فهذه المشاريع لا تتطابق مع أدوات التهيئة و التعمير⁴، ضف الى ذلك تعدي المواطنين على الأراضي من خلال انتشار البناءات العشوائية و الأحياء القصديرية التي تعرض الأراضي وخاصة الفلاحية منها إلى الاستهلاك المفرط،

1- مرسوم تنفيذي رقم 03-408 مؤرخ في 05/11/2003، ج ر ع 68 بتاريخ 09/11/2003، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 90-405.
2- تعليمات وزارية مشتركة بين وزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير الفلاحة و التنمية الريفية ممضاة في مارس 2011، تتعلق بالإجراءات الخاصة بدراسة الوعاء العقاري من قبل لجنة ولائية المكلفة باختيار الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع التنموية، تكون تحت رئاسة الوالي، تقدم الآراء و التوصيات بإمكانية قبول الطلب، أما قرار حيازة الأراضي الموجودة خارج المحيط العمراني يتخذ بعد إخطار من طرف الوزير الأول لقرارات اللجنة الوزارية المشتركة.

3- حجازي محمد، المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية و تداعياتها على التهيئة العمرانية، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع و آفاق، المنظم من قبل كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012، ص 01 .

4- لقد نصت المادة 11 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ع 14 لسنة 2011، على ضرورة مطابقة مشاريع الترقية العقارية لأدوات التهيئة و التعمير، إلا ان الواقع عكس ذلك تماما .

فكل أشكال التعدي الممارسة على العقار وخاصة الأراضي الفلاحية، تؤدي إلى فقدان أدوات التهيئة والتعمير لقيمتها القانونية، المتمثلة في قابلية المعارضة أمام الغير، كما أنها تحولت إلى مخططات بسيطة تشمل مقاصد عامة، تنظم حق البناء الذي يلخص دورها في تحديد عدد الطوابق المرخصة في حين تعرف المدن تطور وتوسع عمرانيين كبيرين¹.

مما سبق يظهر جليا في ظل الإطار التشريعي العقاري الحالي أن أدوات التهيئة والتعمير لم تحقق التحكم في الأراضي القابلة للتعمير مهما كانت طبيعتها القانونية، فكل هذه التجاوزات ناتجة عن غياب وضعف عملية مسح للأراضي التي تسمح بالتسيير العقاري الناجع ، وبالتالي تسيير حضري يحقق الأهداف المسطرة في مختلف المخططات العمرانية، لذلك فقد أصبح الإسراع في الإنتهاء من عملية مسح الأراضي أولوية وطنية²، بإعتبار أنه قد تم توفير كل الإمكانيات اللازمة والضرورية لذلك.

الفرع الثالث

عدم فعالية أدوات التهيئة والتعمير في تكريس التقييم البيئي

لم يعد إدماج الإعتبارات البيئية في قانون التعمير محل نقاش³، وهذا بحكم العلاقة والترابط اللذان يجمعان بين برامج التنمية العمرانية و مقتضيات حماية البيئة، كما أنه بعد إدراج مسألة البيئة ضمن الحقوق الواجب حمايتها ، جعل الاعتبارات المتعلقة بها واردة بالضرورة في قانون التهيئة والتعمير⁴.

توجد إرادة تشريعية لإدماج البعد البيئي في مجال التهيئة و التعمير، التي تتولى أدوات التهيئة والتعمير تجسيدها في أرض الواقع، لكن رغم تكريس (م.ج) إعتبارات حماية البيئة في هذه الأدوات إلا أنه أهمل من جانب آخر ضرورة إخضاعها للتقييم البيئي على تشكيلة واسعة من الخطط و البرامج وينبغي دائما الإهتمام بالقطاعات التي يحتمل أن تكون لها تأثيرات بيئية هامة⁵، من بينها أنشطة

1- SIDI SALAH NASRI Zehour, la gouvernance urbaine une démarche incontournable pour un habiter durable (cas de l'amélioration urbaine à la cite zonaghi à Constantine), mémoire de magistère, faculté des sciences de la terre, de géologie et de l'aménagement du territoire, université des frères mentouri, Constantine, mars 2010, page 95.

2-CHORFI khaled- YOUNSI kamel, le foncier urbain entre opportunités comparatives et maîtrise: cas de Setif- Algérie- penser la ville- approches comparatives-, khenchela, halshs 00382600; version 1-9 may 2009 page 8.

3- FERRANDE Jean-pierre " les documents d'urbanisme à l'épreuve de l'évaluation environnementale ", RFDA , 2008, p 629.

4- بودربوة عبد الكريم، الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، مجلد 08، عدد 02، ، 2013، ص 68 .

5- برنامج الأمم المتحدة للبيئة، قسم التكنولوجيا والصناعة والاقتصاد، فرع التجارة والاقتصاد، كتيب تدريب تقييم التأثير البيئي 2002، ص 497 .

قطاع التعمير الذي سيطرت عليه لفترة طويلة فكرة إستهلاك المجال الإقليمي¹، و من هنا تأتي أهمية الخوض في دراسة موضوع ضرورة تكريس التقييم البيئي الإستراتيجي في أدوات التهيئة و التعمير الذي أهمل من الناحية الإجرائية لهذه الأدوات رغم أهميته، و هذا من خلال عدم إمتداد دراسة التأثير على البيئة إلى الأطر الإستراتيجية كأصل عام في القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة² (أولا)، كما أنه لم يأخذ بهذه الآلية ضمن أحكام قانون التهيئة و التعمير رقم 29-90 المعدل و المتمم عند إجراءات إعداد و المصادقة و المراجعة لهذه المخططات التعميرية (ثانيا).

أولا: عدم إمتداد دراسة التأثير على البيئة في القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة

تندرج دراسة التأثير على البيئة ضمن الفصل الرابع الخاص بنظام تقييم الأثار البيئية لمشاريع التنمية من القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الذي يعتبر بدوره من أدوات التسيير البيئي³، حيث تبني م.ج هذا النظام لأول مرة كوسيلة أساسية للنهوض بحماية البيئة من خلال القانون رقم 83-03⁴، الذي يهدف إلى معرفة و تقدير الانعكاسات المباشرة و/أو غير المباشرة للمشاريع على التوازي البيئي و إطار المعيشة⁵.

فمن خلال القانونين المتعلقين بالبيئة المذكورين أعلاه و المراسيم التنظيمية لهما، يتضح لنا أن دراسات التأثير على البيئة تنصب حصرا على المشاريع الفردية باعتبارها أصغر وحدة للتخطيط الاقتصادي⁶، دون إمتدادها إلى الخطط و البرامج و السياسات العمومية، ففي ظل المرسوم التنفيذي رقم 87-09 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة⁷، حيث جاء الإقصاء واضحا من خلال المادة الثانية منه التي تنص على أنه " يخضع للإجراء القبلي الخاص بالتأثير جميع الأشغال و أعمال التهيئة و

- 1- العيفاوي كريمة، عن ضرورة تكريس التقييم البيئي الإستراتيجي في وثائق التعمير المحلية، مرجع سابق، ص 600 .
- 2- في بعض الدول مثل هولندا، يندرج التقييم البيئي الاستراتيجي ضمن الإطار القانوني المنظم لدراسات التأثير البيئي للمشاريع الفردية، راجع برنامج الأمم المتحدة للبيئة، قسم التكنولوجيا والصناعة والإقتصاد، فرع التجارة والإقتصاد، كتيب تدريب التقييم التأثير البيئي، 2002، ص 503 .
- 3- المادة 5 من القانون رقم 10-03، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق .
- 4- قانون رقم 83-03 المؤرخ في 1983/02/05 يتعلق بحماية البيئة، ج ر ع 06، مؤرخة في: 1983/02/08 (ملغى) .
- 5- راجع المادة 130 ، نفس المرجع .
- 6- كافي مصطفى يوسف، تقنيات دراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع السياحية والفندقية ومشروعات ال BOT، دار ومؤسسة رسلان للطباعة والنشر والتوزيع، سوريا، 2009، ص 31 .
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 90-78 مؤرخ في 1990/02/27، يتعلق بدراسة التأثير على البيئة، ج ر ع 10، مؤرخة في 1990/03/07 (ملغى)

المنشآت الكبرى ... " و لم يرد ذكر المخططات العمرانية و البرامج الكبرى للمشاريع، فلم يتم إستدراك هذا الاقصاء بالنسبة لقانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة رقم 03-10، الذي نص على إخضاع المسبق و حسب الحالة لدراسة التأثير أو بموجز التأثير على البيئة، مشاريع التنمية و الهياكل و المنشآت الثابتة و المصانع و الأعمال الفنية الأخرى، و كل الأعمال الفنية الأخرى التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة، لاسيما على الأنواع و الموارد و الأوساط و الفضاءات الطبيعية و التوازنات الإيكولوجية و كذلك على إطار و نوعية المعيشة¹.

فمن خلال هذا التحديد بضرورة القيام بدراسة التأثير و موجز التأثير على البيئة، يظهر لنا إقصاء المخططات بوجه عام و أدوات التهيئة و التعمير بوجه خاص من الخضوع لنظام دراسة التقييم البيئي، و ما يؤكد لنا هذا هو عدم إدراج المخططات سواء العمرانية أو المجالية ضمن قائمة المشاريع التي تخضع لدراسة التأثير أو موجز التأثير الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-145 المحدد لمجال تطبيق و محتوى كفايات المصادقة على دراسة و موجز التأثير²، التي تهدف إلى برمجة مختلف الأنشطة و تحديد الأراضي القابلة للتعمير لاستيعابها على المدى المتوسط و البعيد، حيث كان لزاما الأخذ بتأثيرات هذه المشاريع بعين الاعتبار³.

ثانيا: عدم إمتداد دراسة التأثير على البيئة في قانون التهيئة و التعمير رقم 90-29

قام (م. ج) بإدماج المقترضات البيئية ضمن أهداف أدوات التهيئة و التعمير في النصوص القانونية و التنظيمية لها، دون إخضاعها لتنظيم بيئي، أكدت المادة 11 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم على دور هذه الأدوات في التكفل بالأهداف البيئية المتمثلة في حماية المواقع الحساسة و المواقع و المناظر و ترشيد المساحات، و وقاية النشاطات الفلاحية الوقاية من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية، على أن يخضع مسار إعداد و مراجعة هذه المخططات إلى مجموعة من الإجراءات القانونية المتعلقة أساسا بالاستشارة للمصالح و الهيئات العمومية على المستوى الولائي و خاصة ذات الصلة بالبيئة، و كذا الجمعيات و غرف التجارة و الفلاحة، ضف إلى ذلك عملية الاستقصاء العمومي، قصد السماح للمواطنين من المشاركة و إبداء رأيهم و ملاحظاتهم

1- المادة 15 من القانون رقم 03-10، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق .

2- مرسوم تنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19/05/2007، يحدد مجال تطبيق و محتوى و كفايات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة، ج ر ع 31، مؤرخة في 22/05/2007 الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 90-78 السالف الذكر.

3- العيفاوي كريمة، عن ضرورة تكريس التقييم البيئي الاستراتيجي في وثائق التعمير المحلية، مرجع سابق، ص 603 .

واقترحاتهم، و هنا السؤال يبقى مطروح هل هذه الإجراءات لها نفس ضمانات آلية التقييم البيئي للحفاظ على البيئة ؟

فتجدر الإشارة أنه رغم التطور الذي عرفه موقف الكثير من الدول في تكريس التقييم البيئي في مجال إعداد الخطط و البرامج و السياسات العمومية، و حتى القوانين، مثل الولايات المتحدة الأمريكية، كندا و العديد من الدول الأوروبية¹، إلا أن المشرع الجزائري لم يواكب هذا التطور في هذا المجال، فالقانون الفرنسي ينص على إخضاع وثيقة التعمير لعملية تقييم الأثار البيئية عند وضع تقرير العرض و الموازنة مع إعداد برنامج التهيئة و التنمية المقترح، ليتم بعدها اللجوء إلى استشارة الهيئات المعنية و قد تمتد هذه الإستشارات إلى الدول التي يحتمل أن تتضرر بيئتها من جراء تطبيق وثيقة التعمير، كما يتم فتح تحقيق عمومي بعرض نتائج التقييم و التدابير المقترحة لمواجهة التأثيرات البيئية المحتملة مصحوبة بالأراء الاستشارية على الجمهور، بهدف إبداء آرائهم و اقترحاتهم حول مشروع المخطط قبل المصادقة عليه².

إن تكريس التقييم البيئي في القانون الداخلي من الناحية الواقعية يتطلب توفر مجموعة من المقومات، كقدرة الدولة على سن القواعد المناسبة و توفير التكنولوجيا الضرورية لحماية البيئة فضلا عن توفر الموارد المالية و المادية و البشرية اللازمة، و لعل محدودية هذه الأخيرة تعد سببا آخر في تمسك م. ج بموقفه في عدم إخضاع المخطط و البرامج للتقييم البيئي، فعلى سبيل المثال قد يتطلب إجراء التقييم البيئي إنجاز عدة دراسات و تقارير، خاصة إذا كانت مشاريع المخططات و البرامج محل التقييم تتضمن مشاريع ضخمة تنطوي على أثر بيئي هام، و هذا ما يعني ضرورة رصد مبالغ مالية جد معتبرة تتحملها السلطات المختصة عند إعداد مخططات التعمير، و هذا الأمر يؤدي إلى اعتبار التقييم البيئي مجرد عبء إضافي بدلا من اعتباره أسلوبا وقائيا و حمائيا فعالا، فعموما لم يلق أسلوب التقييم البيئي قبولا واسعا لدى غالبية الدول النامية، والتي تبقى اهتماماتها عند اتخاذ القرارات منصبه بشكل أسامي على تحقيق الرخاء الإقتصادي أكثر من إنشغالها بنوعية إطار معيشة المواطن³.

1- برامج الأمم المتحدة للبيئة، مرجع سابق، ص 497 .

2- voir: SOLER-COUTEAUX pierre, " le rapport de présentation des documents d'urbanismes à l'heure de l'évaluation environnementale " , revue construction-urbanisme, n°4, avril 2006, p. p 05, 06.

3- زيد المال صافية، حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي، رسالة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون دولي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، نوقشت 2013/02/27، ص 401 .

المبحث الثاني

الأحكام المشتركة لأدوات التهيئة والتعمير

تشارك أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي في العديد من الأحكام و القواعد، فهما أدوات للتخطيط العمراني المجالي المحلي، بحيث توضح أدوات التهيئة و التعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي، و التي تشمل تخصيص الأراضي سواء على مستوى إقليم بلدية واحدة أو عدة بلديات¹، إذن فهذه المخططات هي من أدوات التخطيط المجالي المحلي، حيث يبرز اشتراكها في الجهات التي تقوم بإعداد الدراسات المتعلقة بها وكذا في تبيان التوجيهات العامة للتهيئة و التعمير على مستوى المناطق المغطاة بهما (المطلب الأول) وبما أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو المرجع الأساسي لتحديد توجيهات مخطط شغل الأراضي فلهما نفس الغاية من حيث التطبيق و من حيث تحديد الإرتفاقات المقيدة لحق البناء (المطلب الثاني)، و كذلك يشتركان في حماية البيئة (المطلب الثالث).

المطلب الأول

الإشتراك من خلال إعداد الدراسة و التوجيهات العامة للتهيئة و التعمير

إن لكل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي نفس إجراءات الدراسة تحت سلطة مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء (الفرع الأول)، كما أنهما يشتركان في نفس التوجيهات العامة للتهيئة و التعمير (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الإشتراك من خلال إعداد الدراسة

إن تسجيل دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مخطط شغل الأراضي هو من اختصاص مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء على المستوى الولائي، و تكون هي صاحبة المشروع، على أساس تكفلها بالغللاف المالي لهذه الدراسة و في إطار البرامج القطاعية للتنمية (PSD)² باعتبارها كذلك الجهة المشرفة على هذه الدراسات، كما تقوم بالتنسيق مع المسؤول الأول عن مجال الدراسة وهو (ر.م.ش.ب) المعني، و بين المكلف بالدراسة سواء مكتب دراسات في حالة أن

1- المادة 12 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

2- PSD : Plan Sectorial de développement.

تشمل أدوات التهيئة و التعمير إقليم بلدية واحدة، أو إلى مؤسسة عمومية مشتركة إذا كانت هذه الأدوات تشمل إقليم أكثر من بلدية.

تتكفل مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بعملية إعلان عن طلب العروض المفتوح لجميع مكاتب الدراسات أو طلب عروض محدود لبعض مكاتب الدراسات، و هذا طبقا لأحكام المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام¹، بعد إعدادها لدفتر الشروط الذي يحدد الشروط اللازمة الواجب توافرها لتحديد مكتب الدراسات المؤهل لإنجاز الدراسة، و هذا في إطار احترام مبدأ المنافسة، و ينقسم دفتر الشروط إلى قسمين²:

أولا: العرض التقني

يحدد في العرض التقني المعايير التقنية الواجب توافرها لتأهيل مكاتب الدراسات و هي :

- 1- ضرورة وجود لدى مكتب الدراسات فريق عمل يتكون من إطارات متخصصة في عدة مجالات لها علاقة بالدراسة، منها الهندسة المعمارية، التهيئة الحضرية، الجغرافيا، الجيولوجيا و الجيوتقنية الري الأشغال العمومية و الطبوغرافيا ... إلخ،
- 2- تقديم المراجع المهنية أو الخبرة في إنجاز مثل هذه الدراسات،
- 3- وثيقة تثبت الوسائل المادية المتوفرة لدى مكتب الدراسات لإنجاز الدراسة،
- 4- مخطط الإنجاز للدراسة.

حيث تخضع هذه المعايير لعملية التنقيط التي تلعب دور في تحديد مكتب الدراسات المؤهل، كما يشترط دفتر الشروط الاعتماد على النظام المعلوماتي الجغرافي SIG³ في إعداد الدراسة .

ثانيا: العرض المالي

تحدد فيه الشروط المالية، حيث أنه يتم منح المشروع لمكتب الدراسات المؤهل الذي يقترح أقل عرض مالي لإنجاز الدراسة الخاصة بأدوات التهيئة و التعمير، و يكون هذا من مهام لجنة تقييم العروض، حيث تشرف مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء على إعداد هذه الدراسة، و تقوم بعملية التنسيق مع الهيئات الإدارية و الولائية و المحلية من أجل جمع الآراء و تصحيح و إثراء الدراسة على أن تكون عملية القيام بالإجراءات الإدارية من اختصاص ر.م.ش.ب⁴.

1- مرسوم رئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 2015/09/16، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر ع 50 مؤرخة في 2015/09/20 .

2- لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص ص 220، 221.

3- SIG: système d'information géographique.

4- ربيعة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، مرجع سابق، ص ص 50، 51 .

الفرع الثاني

الإشتراك من خلال التوجيهات العامة للتهيئة والتعمير

تبين أدوات التهيئة و التعمير الأراضي المبنية و الأراضي المخصصة للبناء، بحيث يتم تحديد هذه التوجيهات وفقا لدراسة تعدها المصالح المعنية بالتهيئة و التعمير، في ظل احترام التوجيهات الأساسية للمخططات الأخرى المعدة مسبقا إن وجدت، و المتمثلة في مخطط التهيئة العمرانية المخطط التوجيهي للمدينة الجديدة، مخططات الوقاية من المخاطر الكبرى¹، كما أن أدوات التهيئة و التعمير مستمدة من توجيهات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، الرامية الى حماية البيئة الحضرية و النسيج العمراني و حماية الأقاليم و السكان من مختلف الأخطار² فتشترك ادوات التهيئة و التعمير في التوجيهات العامة للتهيئة و التعمير، من خلال أحكام متعلقة بشروط شغل الأراضي (أولا) و من خلال بيان توقعات التعمير و قواعد الوقاية من الأخطار الكبرى (ثانيا).

أولا: أحكام متعلقة بشروط شغل الأراضي

إن أدوات التهيئة و التعمير تبين قواعد استعمال و استغلال الأراضي و إرتفاقات المنع من البناء³، كما تبين طرق التدخل و الأدوات القانونية للوقاية من النفايات في المجالات العمرانية، فإن هذه الأدوات العمرانية يجب أن تشمل على مخطط يبين مختلف الشبكات، و منها مخطط خاص بشبكة الصرف الصحي، كما يجب أن نأخذ بعين الإعتبار بأحكام مخطط تهيئة السياحة، الذي يندرج ضمن أدوات التهيئة الاقليمية، فيبين هذا المخطط خصوصا كل منطقة و حاجاتها الإقتصادية و الاجتماعية و الثقافية، و الإلتزامات التي تقيد إستغلالها، كما يبين المناطق القابلة للتعمير و المناطق المحمية، كما تعد التجزئة المخصصة لإعداد المشاريع السياحية، مما يسمح بمعرفة حقوق البناء و الإرتفاقات المتعلقة بها و المخططات التقنية للتهيئة و تحديد العقار السياحي القابل للبناء⁴، كما يبين المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي قواعد و أسس التوسع العمراني بإحترام الشروط المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة، التي تندرج ضمن السياسة الوطنية الرامية إلى تهيئة

1- بوعباية حسان، لعويجي عبد الله، "دور الجماعات المحلية في إعداد المخططات العمرانية"، مداخلة مقدمة في الملتقى الدولي حول (تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات)، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة سعد دحلب، البلدة، 18/17 ماي 2010 ص1.

2- قوراري مجدوب، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، مرجع سابق، ص 85 .

3- نفس المرجع، ص 86.

4- المادتين 01، 02 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 2003/02/17، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر ع 11، مؤرخة في 2003/02/19 .

الإقليم وتنميته المستدامة من أجل إعادة توازن البيئة العمرانية التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم¹، كما تندرج ضمن أدوات التهيئة و التعمير الأراضي المشمولة للحضيرة الثقافية من خلال المخطط العام لتهيئة الحضيرة ، الذي يعد تبعا لتوجيهات مخططات التهيئة والتعمير و يحل محل مخطط شغل الأراضي بالنسبة إلى المنطقة المعنية² .

يجب أن تطلع السلطات المكلفة بإعداد مخططات التوجيه و التعمير و مخططات شغل الأراضي في مستوى كل بلدية على المحميات الثقافية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي أو المصنفة وأي مشروع ينشأ في هذه المحميات ، فيجب أن تحدده المصالح المختصة في الوزارة المكلفة بالثقافة مسبقا و التي تندرج في إطار مشاريع التهيئة و التعمير أو مخططات شغل الأراضي³.

ثانيا : بيان توقعات التعمير و قواعد الوقاية من الاخطار الكبرى

تعد توقعات التهيئة و التعمير بناء على دراسات مصالح الدولة في التعمير ، و التي تندرج ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، حيث تأخذ بعين الاعتبار النسيج الحضري الحالي و قواعد توسعه ، و كذا تحديد المرافق المنجزة و المراد انجازها في كل سنة، و هذا حسب طلبات الحصول على مختلف الرخص و الشهادات المتعلقة بالبناء و التعمير⁴، كما تبين قواعد الوقاية من الأخطار الطبيعية الكبرى، حيث يمنع البناء منعاً باتاً بسبب الخطر الكبير، لاسيما في المناطق ذات الخطورة، المناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطاً، الأراضي ذات الخطر الجيولوجي، الأراضي المعرضة للفيضانات و مجاري الأودية الواقعة أسفل السدود⁵.

المطلب الثاني

الإشتراك من حيث التطبيق ومن حيث تحديد الإرتفاقات المقيدة لحق البناء

تشارك أدوات التهيئة والتعمير من حيث التطبيق على أساس أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد الخطوط العريضة لمخطط شغل الأراضي (الفرغ الأول)، كما يشتركان في تحديد جملة من الإرتفاقات التي تمنع البناء في حالات و تحد من توسعه في حالات أخرى (الفرغ الثاني).

1- المادة 03 من القانون رقم 08-02 المؤرخ في 2002/05/08، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها. ج ر ع 43، مؤرخة في 2002/05/14.

2- المادة 40 من القانون رقم 04-98، يتعلق بحماية التراث الثقافي، مرجع سابق .

3- المادتين 35، 36 من القانون رقم 04-98، يتعلق بحماية التراث الثقافي، مرجع سابق .

4- قوراري مجدوب، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة ، مرجع سابق، ص 86 .

5- المادة 19 من القانون رقم 04-20، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق .

الفرع الأول

الإشترك من حيث التطبيق

يكون إشترك المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي من حيث حيز التطبيق على المستوى المكاني (أولا) ، و من خلال المدة الزمنية الخاصة بإعداده و المصادقة و حتى الحيز الزمني للتطبيق و إمكانية مراجعتها و هذا على المستوى الزمني (ثانيا) .

أولا: على المستوى المكاني

إن أدوات التهيئة و التعمير في الأصل تغطي إقليم بلدية واحدة، غير أنه يمكن أن تضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية و اجتماعية¹، و هذا في حالة تداخل نسيجهما الحضري ببعضه البعض على شكل مجمع حضري، كبلديات الجزائر و وهران و المدن الكبرى الأخرى²، فالمشاكل البيئية في مجال العمران لا يمكن محاصرتها و معالجتها في إطار حدود بلدية واحدة ، مثل ظاهرة البناء الفوضوي المقامة في شكل بنايات مجمعة تشكل أحياء فوضوية أو في شكل بنايات متفرقة فوق الأراضي الهامشية و المتاخمة لحدود البلديات المتجاورة، كما أن حل مشاكل التسيير العمراني صعبة و أحيانا مستحيلة بسبب قلة أو إنعدام الامكانيات اللازمة لكل بلدية منفصلة، فالسياسة الحالية والقائمة على فكرة الإقليم، سواء يكون هذا الإقليم جهوي أو ولائي أو بلدي، أن تخضع لمبدأ المنافسة و مبدأ التكتلات في فضاءات جديدة، و البحث عن آليات حديثة للتنظيم و التسيير العمراني والاقتصادي و الابتعاد عن الاعتماد الكلي على مساعدة الدولة لتمويل مشاريعها الخاصة³.

ثانيا : على المستوى الزمني

تتميز أدوات التهيئة و التعمير بطابعها المرن، حيث يكون تطبيق أحكامها على المدى القصير بخمس (05) سنوات و المتوسط بعشر (10) سنوات و الطويل بعشرون (20) سنة، كما أن لعملية مراجعتها و تعديلها بصفة متتالية تجعلها متزامنة مع مستجدات التوسع العمراني و مع ما يتم برمجته من مشاريع تنموية و حسب الأولوية، كما تمكن مدة صلاحيته من إدراج المجالس الشعبية

1- المادة 12 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

2- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 85 .

3- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 60.

الجديدة برنامجها التنموي المقترح في الحملات الإنتخابية ضمن هذه المخططات، من خلال تعديلها أو مراجعتها ولكن هذا في ظل احترام القواعد العامة المنظمة لحركية العمران¹.

الفرع الثاني

الإشتراك من حيث تحديد الارتفاقات المقيدة لحق البناء

تحدد أدوات التهيئة و التعمير قواعد الارتفاقات، فالقانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم ، لم يعرف الارتفاقات المشار إليها في مضمونه، و في ظل عدم وجود تعريف قانوني عمراني لحق الارتفاق، فيجب علينا الرجوع الى القانون المدني رقم 75-58، المعدل و المتمم² الذي ينص على حق الارتفاق من خلال المادة 867 التي تنص على أنه " الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة آخر لشخص آخر.. " ، وهذا الحق يخص القانون الخاص ويوجد إلى جانبه حق الارتفاق الإداري الذي يخضع للقانون العام ، و يعرف على أنه حق مقرر للمنفعة العامة³ فالارتفاقات الخاصة بالعمران تهدف إلى المصلحة العامة و إلى إستعمال الأراضي، حسب الشروط المحددة في أدوات التهيئة و التعمير، و من بين إرتفاقات التعمير نجد حق الارتفاق المتعلق بالصحة والأمن العموميين، حيث لا يمكن منح رخصة بناء لأي شخص إلا في حدود المسافة القانونية المحددة، مثل موقعها على جانب الطريق الوطني، فهنا تحدد المسافة القانونية بـ 35م، كما يمنع البناء على ضفاف الوديان و البحيرات و البرك⁴، حق الارتفاق المتعلق بعلو البناء و بالواجهات و المنع المؤقت في قطاعات التعمير المستقبلية فهي خاضعة للارتفاق المؤقت⁵.

كما أن هناك نوعين من ارتفاقات التعمير، تتمثل في الارتفاقات ذات الطابع الإيجابي و التي تسمح بعملية البناء و لكن بشروط يجب توافرها متعلقة بالبيئة العمرانية، مثل الحجم، الشكل الإرتفاع، الموقع... إلخ، أما الإرتفاقات ذات الطابع السلبي التي تمنع عملية البناء منعاً باتاً في بعض الأراضي أو المجالات و هي في غالبية الأحيان المواقع التي تشكل خطر كبير⁶.

1- لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص 225 .

2- أمر رقم 58-75 مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج ر ع 78، مؤرخة في 1975/09/30، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13، ج ر ع 31، مؤرخة في 2007/05/13 .

3- رباحي مصطفى، النظام القانوني للارتفاقات الكهربائية والغاز (دراسة حول إجراءات إعداد الارتفاقات العامة في مجال الكهرباء والغاز في ظل القانون رقم 01-02)، ص 252، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، العدد 46، ديسمبر 2016، المجلد ب، ص. ص 251، 252، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر.

4- المادة 12 من القانون رقم 05-12، يتعلق بالمياه، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

5- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص. ص 64، 65.

6-Djilali Adja, Bernard drobenko, op-cit, p 72.

وبعد المصادقة على أدوات التهيئة و التعمير ، فإنه يمنع أي تعديل في القواعد و الإتفاقات إلا ما يتعلق بالتكييفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطع الأراضي أو طابع البناءات المجاورة¹، حيث تبلغ هذه الأدوات إلى مختلف المتعاملين المعينين بتطبيقه، وتصبح بقوة القانون آليات عمرانية نظامية، يجب الإلتزام بها من طرف الهيئات و الإدارات العمومية عند توطين مشاريعها المستقبلية و عند توسيع نسيجها العمراني²، فتستمد إتفاقات التعمير شرعيتها من فكرة المحافظة على المصلحة العامة الهادفة إلى ضبط التنمية العمرانية في إطار التنمية المستدامة، و هذا بحماية الأراضي الفلاحية و الغابية و المناظر الطبيعية و الثقافية و الوقاية من الأخطار الطبيعية المؤقتة وكذا الأخطار التكنولوجية هذا من جهة، و من جهة أخرى تحضير و إنتاج الأراضي حسب الحاجات الحاضرة والمستقبلية و بالأخص منها في مجال السكن³.

أوجب التذكير بأن الإتفاقات المترتبة عن أدوات التهيئة و التعمير، تشكل قواعد أمر لا تعط الحق لأي تعويض من حيث الأصل، إلا أن هناك إستثناء يكون في حالة المساس بالحقوق المكتسبة كما هو الحال في حالة سحب رخصة البناء، فيجب ذلك أن يكون بقرار معلل و أن يكون لصاحب رخصة البناء الحق في التعويض يناسب أو يساوي مقدار الضرر الذي تعرض له⁴.

كما توجد إتفاقات أخرى بعدم البناء في بعض المناطق، و هذا يسبب الخطر المتوقع على الأفراد، مثل عدم السماح بالبناء و منع تسليم رخصة البناء، و هذا تطبيقاً لأحكام القانون رقم 01-02 المتعلق بالكهرباء و توزيع الغاز بواسطة القنوات⁵، حيث نص المرسوم التنفيذي رقم 331-10 الذي يحدد حدود محيط الحماية حول المنشآت و الهياكل الأساسية لنقل و توزيع المحروقات و الكهرباء و الغاز⁶، لاسيما المادتان 5 و 14 منه، بحيث تحدد حدود محيط الحماية للمنشآت و الهياكل الأساسية لنقل و توزيع الكهرباء و الغاز، و هذا حسب طبيعة المنشأة من جهة، و حسب جهد أو ضغط المنشأة المعنية من جهة أخرى، حيث تضبط إتفاقات الحق في البناء كما يلي⁷:

1- المادة 33 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

2- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 94 .

3- لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني و دور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص 226 .

4- Djilali Adja, Bernard drobenko, op-cit, p 73.

5- القانون رقم 02-01 المؤرخ في 2002/02/05، يتعلق بالكهرباء و توزيع الغاز بواسطة القنوات، ج ر ع 08، لسنة 2002 .

6- المرسوم التنفيذي رقم 10-331 المؤرخ في 2010/12/29، الذي يحدد حدود محيط الحماية حول المنشآت و الهياكل الأساسية لنقل و توزيع المحروقات و الكهرباء و الغاز، ج ر ع 01، مؤرخة في 2011/01/09 .

7- المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/06/14، يحدد حدود محيط الحماية حول المنشآت و الهياكل الأساسية لنقل و توزيع الكهرباء و الغاز و شروط كفاءات شغله، ج ر ع 54 مؤرخة في 2011/10/02 .

* بالنسبة للخطوط الكهربائية الهوائية داخل المناطق العمرانية :

- مسافة 03م من جانبي المنشآت التي يقل جهدها الأسمى عن 50 كيلو فولت،
- مسافة 5م من جانبي المنشآت التي يفوق جهدها الأسمى عن 50 كيلو فولت ،
- مسافة 1م من جانبي المنشآت التي يقل جهدها الأسمى عن 1 كيلو فولت أو يساويها.

* أما بالسنة للخطوط الكهربائية الهوائية خارج المناطق العمرانية:

- مسافة 15م من جانبي محور الخطوط الكهربائية ذات ضغط أكبر من 1 كيلو فولت،
- مسافة 25م من جانبي محور الخطوط الكهربائية ذات ضغط أكبر من 50 كيلو فولت،

* مسافة 1.5 م بالنسبة للخطوط الكهربائية الأرضية،

* مسافة 20م وراء السياج بالنسبة لمنشآت إنتاج الكهرباء .

أما بالنسبة لشبكة نقل الغاز خارج المناطق العمرانية، فيجب احترام مسافة 75 متر بالنسبة للأشغال و العمليات الخاصة بمشاريع البناء الخاضعة للتنظيم و المتعلقة بالمنشآت المصنفة و تمثل أخطار الحريق أو الانفجار، أو الخاضعة للتنظيم المتعلقة بالمؤسسات الخاصة بإستقبال الجمهور.

- و بالنسبة للمنشآت و الهياكل الأساسية للتوزيع العمومي للغاز ذات الضغط العالي الموجود في المناطق العمرانية، فيجب أن تفصل مسافة 10م، بالنسبة للبنائيات و العمارات المشغولة من طرف الأشخاص و التي يتردد عليها الجمهور، أما المنشآت و الهياكل الأساسية للتوزيع العمومي للغاز ذات الضغط المتوسط و تكون مسافة 3 م بالنسبة لكل الأشغال المحاذية .

وعلى ما سبق يمكننا القول أنه بالرغم من تعدد و تنوع الإرتفاقات المتعلقة بالتهيئة و المحددة ضمن أدوات التهيئة و التعمير، فإنها لا تمس بحق الملكية في جوهرها و لا تشوهها في معناها، و لا تحدها في مداها، فهذا التحديد هدفه المصالحة و التعايش بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة¹.

المطلب الثالث

الإشتراك في حماية البيئة

كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي يشتركان في حماية البيئة الطبيعية أو البيئة العمرانية المشيدة، حيث هذه الحماية مستنبطة من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم و القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئية في إطار التنمية المستدامة و القوانين الأخرى ذات الصلة، و التي تهدف إلى حماية الجوار و المحيط، بالرغم من أنه

1- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 94 .

وسط معقد من حيث مكوناته¹، فيجب أن يأخذ التوسع العمراني في الحسبان حماية البيئة و الجوار المرتبط بالأبعاد البيئية، على أساس أن البيئة و التنمية هما وجهان لعملية واحدة، فلا يمكن أن تقام التنمية على قاعدة من الموارد البيئية المتدهورة، كما لا يمكن ضمان حماية البيئة عندما لا تأخذ التنمية في الحسبان تكاليف تلويث البيئة².

يسعى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى تنظيم التنمية العمرانية، من خلال تحديد المناطق الواجب تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، و بالمقابل تحقيق حماية البيئة ووقايتها من مخاطر التعمير و البناء، من خلال تحديد المناطق الواجب حمايتها كالأراضي الفلاحية و الغابية و المناطق التي تتميز بالتراث الثقافي و التاريخي، فهي بذلك تعمل على تجنب كل أشكال التلوث و المضار و مكافحته لأن التنمية العمرانية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي و متطلبات حماية البيئة و المحافظة على إطار معيشة السكان³، و يسعى مخطط شغل الأراضي إلى حماية البيئة من خلال المحافظة على الجانب العمراني البيئي و تحديده للمساحات الخضراء و المساحات العمومية و المساحات الحساسة و المناظر و المواقع، بالإضافة إلى تحديده لموقع الأراضي الواجب حمايتها ضمانا للمحافظة على البيئة، كما أن المشرع قد ألزم ر.م.ش.ب القيام بإستشارة إدارة البيئة على مستوى الولاية عند إعداد أدوات التهيئة و التعمير، و ذلك بهدف حمايتها في إطار التنمية المستدامة⁴.

فالمشرع الجزائري قد إعتد الأحكام المتعلقة بالتعمير بصفة عامة و رخصة البناء بصفة خاصة لأنها الأداة المثلى لتجسيد القواعد العمرانية ميدانيا، حيث أن رخصة البناء تكون إجبارية في بناء المنشآت التي تكون لها التأثير السلبي البالغ على البيئة كالمنشآت الصناعية، منشآت تصفية المياه و معالجتها، و منشآت معالجة النفايات المنزلية و إعادة إستعمالها، فالمشرع متشدد في إخضاع هذه الأخيرة لرخصة البناء⁵، التي لا يمكن الإستغناء عنها فهي من الوسائل الهامة في حماية الطبيعة⁶.

1- بوعباية حسان، لعويبي عبد الله، "دور الجماعات المحلية في إعداد المخططات العمرانية"، مرجع سابق، ص 02.

2- قوراري مجدوب، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، مرجع سابق، ص 87.

3- تونسي صبرينة، البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر، مرجع سابق، ص 288.

4- وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، مرجع سابق، ص 49.

5 - henri jacquot, francois priet, droit de l'urbanisme, 4ème édition, dalloz, 2001, p11.

6- بلقاسم سلاطنية، وبوزغاية باية، "التنمية و تلوث البيئة بالمدينة الجزائرية، مدينة بسكرة نموذجا"، مجلة العلوم الإنسانية

جامعة محمد خيضر، العدد 18، مارس 2010، ص 89.

من أهم الوظائف لأدوات التهيئة والتعمير تحديد الشروط التي تسمح بترشيد إستعمال المساحات وحماية المساحات الحساسة، كما تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، وكل هذا في إطار السياسة البيئية¹، من خلال تشييد نسيج عمراني مستدام مع متطلبات المنشآت السكنية والصحية².

فمن خلال ما قدمناه نخلص إلى أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يرمي إلى طابع التنبؤ والتخطيط المستقبلي و إلى وضع و تحديد الخيارات الأساسية لسياسة التنمية العمرانية، بينما مخطط شغل الاراضي يكتسي الطابع القانوني و التقني، حيث تصدر الرخصة العمرانية (رخصة البناء و رخصة التجزئة) في ظل أحكامه .

1- قوراري مجدوب، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، مرجع سابق، ص 88 .
2- نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001 ص 186 .

خلاصة الباب الأول

إن الجزائر شهدت وثبة و نقلة هامة من خلال عملية التخطيط في مجال التنمية و التهيئة الإقليمية، لاسيما المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي أصبح يعكس إرادة الدولة في إرساء معالم التهيئة الإقليمية التي تكون في مستوى تحديات العصر، فهذا المخطط يبرز المحاور الأساسية والكبرى للسياسة الوطنية العامة التي تعتمدها الدولة انتهازها في تهيئة الإقليم الوطني و تنظيمه إلى غاية آفاق 2030، و تتجلى أهميته في أنه أداة علمية و عملية تنطلق من نظرة إستراتيجية و قائية و علاجية تسمح بخلق برامج العمل التي تواجه المشاكل و الإختلالات التي يعاني منها الإقليم الوطني و انعكاساته وكذلك المشاكل البيئية و العمرانية.

لقد أضفى (م.ج) الطابع الإلزامي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، و هذا ضمانا لفعاليتها وقد إعتبره وثيقة تسمو على باقي مخططات التهيئة و مرجعا عاما لعمل السلطات العمومية، كما أنه قد تم إدماج هذا المخطط مع تحولات العصر، حيث يظهر ذلك في اقتارانه لمبدأي التهيئة المستدامة والحكم الراشد.

إن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يضمن بطريقة منسجمة تهيئة و تنمية لكل الأقاليم على المستوى الوطني، و هذا تجسيدا لمبدأ تحقيق الإنصاف الإقليمي الذي يتيح لكل مواطن الفرص نفسها لتحسين و ترقية إطاره المعيشي، لقد كان لزاما على الدولة إرساء قواعد المشاركة في تنفيذ هذا المخطط سواء على المستوى المركزي، و هذا بإشراك كل القطاعات الوزارية و هيكلها في تنفيذ برامج العمل الإقليمية و على رأسها وزارة التهيئة العمرانية و البيئية و المدنية، أما على المستوى المحلي فقد أعطى المشرع دور للجماعات الإقليمية (الولاية و البلدية) و خصها بصلاحيات أوسع في تهيئة المجال الإقليمي و لها دور كبير في تنمية إقليمها إقتصاديا، إجتماعيا، ثقافيا، فهي إذن إمتداد للسلطات العمومية المركزية في الدولة، إلا أنه ضعف الموارد المالية و الوسائل البشرية يبقى عائق كبير في أداء دورها بصفة فعالة و ناجعة، و هذا ما يتوجب رد الإعتبار لها .

وفي نفس الصدد قد إتجهت الدولة نحو تجسيد منطق الشراكة العمومية و الخاصة لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، فمشاركة القطاع الخاص يساهم في تخفيف العبء المالي على الخزينة العمومية للدولة، من حيث تمويل مختلف المشاريع العامة، كما أن له القدرة على جلب إدارة أكفأ و تتحمل المخاطر و الخسائر، فيجب على الدولة وضع الأطر القانونية لتمكين القطاع الخاص من تجسيد دوره بصفة فعالة لتهيئة و تنمية الإقليم الوطني و يساهم في تطويره و تقويته

كما أن المجتمع المدني و المواطن لهما دور في التجسيد الميداني للمشاريع المبرمجة في إطار هذا المحقق، إلا أن هذا الدور لايزال في بداية مستواه لعزوف الطبقة المثقفة عن الإنخراط في العمل الجمعي المتعلق بالبيئة والبلدية الإقليمية .

كما بادرت الدولة بإعادة النظر في سياستها العمرانية لتسيير مجالها الترابي عن طريق ضبط قواعد التهيئة و التعمير و إستحضار البعد البيئي فيها، و هذا ما لمسناه في أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، التي تضمنت في محتواها إشارة لضرورة تكريس مبدأ التنمية المستدامة وإدراج البعد البيئي في النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير، في حين يعاب على هذه الأخيرة قصورها و محدودية فعاليتها وضعف مصداقيتها في مجال حماية البيئة، أمام الزحف العمراني المتسارع الذي أصبح يفرض نفسه بقوة في الطلب المتزايد و الملح على السكن و مختلف التجهيزات و الهياكل العمومية، و كذلك من خلال عدم إدراجها لضرورة القيام بالدراسات البيئية المسبقة عند إعداد هذه المخططات، لكن رغم تفاقم وتزايد المشاكل البيئية تبقى أدوات التهيئة و التعمير وسيلة قانونية هامة، تهدف إلى وقاية البيئة من مخاطر التهيئة و التعمير ، بإعتبارها وثائق عمرانية مرجعية لكل التوجهات اللازمة للتحكم في الأنشطة العمرانية بما يتوافق و مقتضيات حماية البيئة .

الباب الثاني

الأطر القانونية لقواعد التهيئة

والتعمير ودورها في حماية البيئة

الباب الثاني

الأطر القانونية لقواعد التهيئة و التعمير ودورها في حماية البيئة

إن عدم إحترام الشروط التقنية في ظل ضعف الرقابة العمرانية، أدى إلى إنتشار البناءات غير الشرعية، فضلاً عن الإستغلال اللاعقلاني في عملية البناء على الأراضي الفلاحية، و عدم الإلتزام بقواعد الحماية من المخاطر الكبرى، من خلال إنتشار البناءات بمحاذاة الأودية والمناطق المهتدة بالزلازل و الإنزلاقات و بصفة عامة بالمناطق المعرضة للأخطار الطبيعية، وكذلك البناء على حساب المساحات الخضراء، زيادة على إقامة منشآت لها إنعكاسات سلبية على البيئة و المحيط، فكل هذا أدى إلى البحث عن تقنيات صارمة تحمي المصلحة العامة ضمن فكرة حفظ النظام العام، وهذا هو موضوع القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم و كذا القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها المعدل¹، إلى جانب المراسم التنظيمية.

لقد أدخل المشرع الجزائري تعديلات على التشريع العمراني، حيث كان تركيزه على الرقابة القبلية و البعدية في مجال الضبط العمراني و العقاري، مع توظيفه لمقتضيات النظام العام، التي تظم مجموع التوجيهات و التنظيمات التي تستهدف التضييق على الحق المطلق للملكية العقارية²، من خلال تحديد شغل و الإستخدام الأكثر ملاءمة للأرض الذي يكون في الأصل عن طريق أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، أما استثناء و في حالة غياب هذه الأدوات، فيكمن البديل بالإستناد إلى القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، فلقد أوجدت هذه القواعد لمراعاة برامج التنمية، و كذا توجيه و مراقبة أعمال التهيئة و التعمير و البناء على مستوى الفضاءات البلدية، في إطار الموازنة بين متطلبات الإعمار و البناء و حماية البيئة

و لتوضيح ذلك سنتطرق إلى الوظيفة البيئية للقواعد العامة للتهيئة و التعمير (الفصل الأول) و إلى الوظيفة البيئية للرقابة الإدارية لضبط حركة النشاط العمراني (الفصل الثاني).

1- قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر ع 44 ، مؤرخة في 03/08/2008.

2- إن حق الملكية هو حق طبيعي و قانوني مقدس، تنص المادة 49 من الدستور الجزائري لسنة 1989 المؤرخ في 01/03/1989 ج ر ع 09، مؤرخة في 10/03/1989 ، وقد تم التأكيد على ذلك بموجب المادة 52 على أنه "الملكية الخاصة مضمونة"، ج ر ع عدد 14 سنة 2016. و بما أن حق الملكية لم يعد مطلق بسبب القيود الواردة عليها طبقاً لنص المادة 690 من القانون المدني الجزائري التي تنص على "يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي التشريعات الجاري بها العمل و المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة....."

الفصل الأول

الوظيفة البيئية للقواعد العامة للتهيئة و التعمير

في ظل اعتماد (م . ج) على آلية التخطيط لتنظيم النشاط العمراني، بحيث جعل أدوات التهيئة و التعمير المرجعية الأولى و الأساسية للبلدية في ضبط عمليات شغل الأراضي على إقليمها وألزم كل بلدية بالتزود بهذه الأدوات، و في حالة غيابه أو عندما تكون في مرحلة الإعداد، فالبديل يكمن في القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، فهي قواعد موضوعية تتعلق بالقطاعات القابلة للتعمير ومقاييس البناء كحد أدنى من القيود والإلتزامات الواجب إحترامها في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء ومشاريع البناء، إذن فهي قواعد أمرة جوهرية ومن النظام العام، بحيث تفرض عقوبات عند مخالفتها، بإعتبارها تهدف الى تحقيق مصلحة عامة تعلق على المصالح الذاتية للأشخاص، وهي تهدف كذلك الى تحقيق التوازن بين الحق في النشاط العمراني والمحافظة على النظام العام العمراني البيئي .

إن التجاوزات التي ميزت واقع العمران في الجزائر من الإنتشار الرهيب للبناء غير القانوني الذي أنتج بنايات غير متممة، ساهمت بشكل كبير في تشويه صورة البيئة العمرانية وأفقدت المدن رونقها وجمالها، ومن هنا كانت الحاجة لإيجاد واستحداث آليات كفيلة بالحد من الفوضى العمرانية السائدة، ووضع الإطار القانوني لتسوية هذه البنايات ودمجها في النسيج الحضري العمراني، بشرط مطابقتها للمعايير القانونية وقواعد التعمير و مقاييس البناء، حيث تمثلت هذه الآلية في القانون رقم 15-08، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وانجازها المعدل، الذي ضبط عملية التسوية بوضع معايير للبنايات التي يمكن معالجتها، وحدد الإجراءات والكيفيات والأجهزة الإدارية المكلفة بالبحث في تحقيق المطابقة وأجال ذلك.

وعليه سنتطرق إلى الوظيفة البيئية للقواعد العامة للتهيئة و التعمير كآلية بديلة لتنظيم المجال العمراني في ظل القانون رقم 29-90 (المبحث الأول)، ثم إلى الوظيفة البيئية لقواعد تحقيق مطابقة البنايات كآلية إستثنائية لترقية المظهر الجمالي للإطار المبني في ظل القانون رقم 15-08 (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الوظيفة البيئية للقواعد العامة للتهيئة والتعمير

كآلية بديلة لتنظيم المجال العمراني في ظل القانون رقم 90 - 29

إن الأصل في التهيئة العمرانية يكون من خلال أدوات التهيئة والتعمير، وفي حالة غيابها أوجد المشرع مجموعة من القواعد تطبق في مجال استخدام الأراضي وتسييرها، لا سيما فيما يخص البناء، الموقع، الخدمة، إقامة البنايات، المظهر الخارجي والبنايات ذات الإستعمال السكني، هذه القواعد نص عليها المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، بحيث تنص المادة الثالثة منه على أنه "مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل"، كما نظم هذه القواعد المرسوم التنفيذي رقم 91-175¹، و بإستقراء قانون التهيئة والتعمير وكذا المراسيم التنظيمية المطبقة له، فإن هذه القواعد تتطابق مع مقتضيات وأحكام أدوات التهيئة والتعمير وكذلك مع القرارات الفردية العمرانية عند إصدارها.

فمن خلال هذا المبحث سندرس مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير (المطلب الأول)، ثم إلى توظيف محاوره الأساسية المتعلقة بالنظام العام العمراني (المطلب الثاني)، وفي الأخير إلى تكريس البعد البيئي من خلال القواعد العامة للتهيئة والتعمير لضبط شغل الأرض .

المطلب الأول

مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير

تعتبر القواعد العامة للتهيئة والتعمير من المسائل المرتبطة بالنظام العام العمراني في أي دولة نظراً لإرتباطها بمجالات أخرى خصوصاً البيئية، ولذلك نجد أن معظم الدول وضعت قواعد لتأسيس الإطار القانوني والإجرائي وهذا ما انتهجه المشرع الجزائري²، لقد نظم القانون رقم 90-29 القواعد العامة للتهيئة والتعمير في الفصل الثاني من المواد 03 إلى 09، وكذا من خلال المرسوم التنفيذي رقم

1-مرسوم تنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر ع 26، مؤرخة في 1991/06/01.

2- عوماري فاطمة الزهراء، غيتاوي عبد القادر، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون - تيارت، المجلد 02-العدد 04 - ديسمبر 2018، ص 17.

175-91 السالف الذكر، حيث سنتطرق إلى تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير (الفرع الأول)، ثم إلى خصائصها (الفرع الثاني) وأخيراً إلى النظام القانوني لهذه القواعد (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير

لم يعرف (م . ج) القواعد العامة للتهيئة والتعمير، سواء من خلال القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم، أو من خلال المرسوم التنفيذي رقم 175-91، وذلك لا يعاب على المشرع، لأن دوره يكمن في سن القوانين وليس في وضع التعاريف، فهي إذن تندرج ضمن مفهوم قواعد العمران، فبالتالي الذي يبقى هو مجال مفتوح لإجتهاد الفقه والباحثين في مجال التهيئة والتعمير، حيث تعرف بوجه عام أنها "مجموعة من القواعد الموضوعية التي تحكم بحد ذاتها شغل المجال العمراني أو الحضري، والتي تحدد بالنسبة لإقليم معين نوع النشاطات العقارية الممنوعة المقيدة أو المؤطرة"، كما تعرف بأنها "القواعد التي يتم وضعها في إطار مؤسسات قانون التهيئة والتعمير، والتي تهدف إلى تأطير إستخدامات الأراضي على النحو الذي يحدده قانون التهيئة والتعمير"، إذن فهذه القواعد تأتي لتقيّد حق الملكية العقارية، وذلك بتقييد إمتيازات ملاك العقار عند تسيير أموالهم العقارية¹، كما تم تعريفها على أنها "مجموعة القواعد العامة والوطنية، التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة والتعمير والمتضمنة للشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وحماية الأراضي الفلاحية والغابات والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة، لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده، وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها"².

بوجه عام فإن القواعد العامة للتهيئة والتعمير هي عبارة عن مجموعة من القواعد القانونية والموضوعية التي لها صلة باستعمال وشغل الأرض، حيث تطبق قواعدها على أعمال التعمير بالمناطق غير المغطاة بأدوات التهيئة والتعمير³.

1- J. AUBY. PERINET-MARQUET- H, Droit de l'urbanisme et de la construction, 7eme édition, Paris ,Mont chrestien- 2004, p 186.

2- مجاوي منصور ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدة، 2007، ص 168.

3- SALAH BOUSSETA, Droit de l'urbanisme, imprimerie ARTYO,42 Rue Mokhtar Attia – Tunisie – sans année, p 102.

الفرع الثاني

خصائص القواعد العامة للتهيئة و التعمير

من خلال التعاريف المقدمة سابقاً، يمكننا إستخلاص مجموعة من الخصائص التي تميز القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، المتمثلة في أنها قواعد بديلة أو استثنائية (اولا)، قواعد وطنية (ثانيا)، قواعد أمرة و قابلة للمعارضة بها تجاه الغير (ثالثا) و قواعد تضبط عمليات شغل إستخدام وتهيئة الأراضي (رابعا) ، وهذا ما سنوضحه .

أولا : أنها قواعد بديلة أو استثنائية

فهي بذلك تقترب من نظام القواعد المكملة، بحيث لا يتم اللجوء إليها، إلا في حالة غياب أدوات التهيئة و التعمير أو في حالة عدم وجودها حيز التطبيق، و عند مخالفتها تترتب الجزاءات المقررة قانوناً على كل الأطراف سواء الإدارة أو الأفراد .

ثانيا : أنها قواعد وطنية

إن تطبيق القواعد العامة للتهيئة و التعمير تكون على كافة بلديات الوطن، إذن فيمكن وصفها بالقواعد الوطنية للتهيئة و التعمير، لكن نظراً لخصوصية بعض المناطق أضفى عليها المشرع نوعاً من المرونة، تتمثل في إمكانية السماح بمخالفة هذه القواعد بقرار من الوزير المكلف بالعمران، بعد أخذ رأي الوالي المختص إقليمياً أو بناء على اقتراحه، حيث تسري بصفة دائمة بالنسبة لبعض النواحي لاسيما جنوب البلاد، وكذا بالنسبة للبناءات التي تقع في النسيج الحضري المصنف أو في نسيج له طابع خاص، كما تسري بصفة استثنائية، لاسيما بالنسبة للبناءات التي تمثل طابع إبداع¹.

فمن خلال نص هذه المادة نستخلص نقطتين أساسيتين، فالأولى وهي أن المشرع أحال في هذا الإستثناء على التنظيم الفرعي، على إعتبار أن القرار الوزاري يكون أكثر تفصيلاً و دقة، كما أن هذا الأمر ما هو إلا نتيجة حتمية لقاعدة توزيع الإختصاص التي أصبحت تملها الضرورة، نظراً لتشعب وتعقد كل الميادين²، أما النقطة الثانية فتتعلق بطبيعة هذا الاستثناء، حيث جاءت هذه المادة بصيغة الجواز فهي لا تلزم وزير العمران بضرورة إصدار قرار ينظم من خلاله القواعد العامة للتهيئة و التعمير خاص بنواحي جنوب البلاد، إذن فالسلطة التقديرية في ذلك متروكة للوزير أو للوالي المختص إقليمياً وهذا ما يعني أن الطابع المرن لهذه القواعد مرهون بقرار الوزير أو بإقتراح الوالي .

1- المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء، مرجع سابق .

2- هريش سهام، اللائحة والقانون، آلية الإحالة على التنظيمين، رسالة ماجستير، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة الجزائر1، 2013، ص 155.

لقد إستدرك المشرع هذا من خلال المرسوم التنفيذي رقم 14-27، الذي يحدد المواصفات العمرانية و المعمارية و التقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب¹، وهذا طبقاً للمادتين 46 و 47 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، التي تقضيان بضرورة إصدار نصوص تشريعية لضبط الإلتزامات الخاصة التي تطبق على الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي، مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية، وهذا في مجال إستخدام الأراضي و تسييرها، لاسيما فيما يخص البناء والموقع والخدمة وإقامة البنايات والهندسة وطريقة التسييج وتهيئة محيط التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي و حمايته وتنميته، حيث تطبق أحكام هذا المرسوم على بلديات الجنوب باستثناء بلدية مقر الولاية، وهذا بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران²، وقد تم إصدار هذا القرار الوزاري بتاريخ 2014/03/31، الذي يحدد ولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية و المعمارية و التقنية المطبقة على البنايات³، ويشمل هذا القرار كل من ولايات أدرار، الأغواط، بسكرة، بشار، تامنغست اليزي، تندوف، غرداية باستثناء بلدية المنيعه ، ورقلة وباستثناء دائرة تقرت التي تضم كل من بلدية تقرت والنزلة و الزاوية العابدية و تيبسبست .

ثالثا : أنها قواعد أمرة وقابلة للمعارضة بها تجاه الغير

إن كل من القواعد العامة للتهيئة و التعمير و أدوات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي)، يتمتعان بالحجية إتجاه كافة أشخاص القانون، فهي قواعد تنظيمية و تطبق على كل البرامج و الأعمال العمرانية العامة و الخاصة ، حيث يتم الإلتزام بقواعده عند إستصدار رخصة التجزئة للأراضي و رخصة البناء⁴، كما أن هذه القواعد تبين إرتفاقات التهيئة و التعمير، فلا يمكن الإتفاق على مخالفتها أو تعديلها على إعتبارها من النظام العام، وهذا كأصل عام، لأنها تتمتع بالطابع الأمر و هدفها تحقيق المنفعة العامة، بحيث لا تخضع القواعد

1- المرسوم التنفيذي رقم 14-27، المؤرخ في 2014/02/01، يحدد المواصفات العمرانية و المعمارية و التقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، ج ر ع 06، مؤرخة في 2014/02/12 .

2- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-27، مرجع سابق .

3- القرار الوزاري المؤرخ في 2014/03/31، الذي يحدد ولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية و المعمارية و التقنية المطبقة على البنايات، ج ر ع 44 ، مؤرخة في 2014/07/27 .

4- المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، مرجع سابق .

والإرتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص بالتعديل، إلا ما يتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة أو شكل الأرض أو طابع البناءات المجاورة¹.

رابعا : أنها قواعد تضبط عمليات شغل إستخدام وتهيئة الأراضي

إن هذه القواعد العامة لها إرتباط أساسي بعمليات شغل و تهيئة الأراضي، فهي قواعد متعلقة بالفضاء الخارجي للبناءية و تأثيرها على البيئة المحيطة بها²، من خلال تحديد موقع البناء والطرق المؤدية إليه، و كذا حجمها و مظهرها الخارجي، و هذا ما يميزها عن قواعد البناء التي تعني المواصفات الداخلية للبناءية، و التي سنتطرق إليها بالتفصيل في باقي الخطة المنتهجة في هذا المبحث فهذه القواعد تهدف إلى توفير بيئة سليمة و ظروف سكن ملائمة و تهدف كذلك لضمان حق الفرد في مسكن لائق .

من الناحية العملية فان القواعد العامة للتهيئة و التعمير تختلف عن قواعد البناء، من حيث طبيعة العلاقة لكل منهما برخصة البناء، التي تستند إلى مجموعة من القواعد الموضوعية التي تحدد شروط و كفيات و مواصفات البناء، فهل ترتبط كذلك قواعد البناء لهذه الرخصة ؟، لقد أجاب القاضي الفرنسي على هذا التساؤل، حيث قضى في قراره أن "رخصة البناء لا تهدف إلى ضمان رقابة تطبيق قواعد البناء"، من خلال إستقائه للمادة 43 من القانون العقاري لسنة 1967، و التي تنص على انه " لا يمكن منح رخصة البناء إلا إذا كانت البناءات المراد انجازها مطابقة للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بموقع البناءات ووجهتها، طبيعتها و مظهرها الخارجي، أبعادها، تهيئتها، حدودها وكذا شبكات التطهير المتعلقة بها"³.

من هذا نستخلص أن قواعد البناء وعلى خلاف قواعد التهيئة و التعمير، لا تشكل مرجعية بالنسبة للهيئات الإدارية المختصة بإصدار رخصة البناء، غير أن مكاتب الدراسات المعنية من خلال المهندسين المعماريين و المدنيين ملتزمون باحترام قواعد البناء عند إعداد المخططات المرفقة لطلب رخصة البناء، على اعتبار أن هذه القواعد لها طابع إلزامي، و هذا ما نجده في قانون التهيئة و التعمير

1 - المادة 33 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

2 - J. MORAND- DEVILLER, Droit de l'urbanisme- édition ESTEM paris 1996, p.26 .

3 - BRANCO.H, La relation entre le droit de l'urbanisme et le droit de l'environnement sur le littoral méditerranéen, Thèse pour le doctorat en droit , université du sud TOULON-VAR- France – 2013 , p.18 .

الجزائري رقم 90- 29 المعدل و المتمم، من خلال صياغة المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد السالف الذكر، المتضمن في أحكامه عبارات تفيد الإلزام¹.

خامسا : أنها قواعد موضوعية

إن القواعد الموضوعية تتعلق بجوهر النشاط العمراني، بحيث تحدد بدقة كل الأنشطة المقيدة بشروط خاصة، من حيث إخضاعها لقواعد وإرتفاقات التعمير والبناء، وبالتالي يجب تمييزها عن القواعد الإجرائية المحددة لأساليب إتخاذ السلطات الإدارية المختصة للقرارات المتعلقة بشغل الأراضي، كما يجب تمييزها عن تلك القواعد المتعلقة بتقسيم الإختصاصات بين مختلف السلطات الإدارية ذات الصلة بالمجال العمراني².

سادسا : أنها قواعد وقائية وحمائية

فهي مبنية على مجموعة من الأسس التي تهدف الى ترشيد و إستغلال و تسيير و ضبط أشغال البناء بالشكل الذي يحفظ خصوصيات كل منطقة، من أجل التوافق و التوازن بين مقتضيات حماية البيئة و مقتضيات التنمية المستدامة .

الفرع الثالث

النظام القانوني للقواعد العامة للتهيئة والتعمير

حدد (م . ج) القواعد العامة للتهيئة والتعمير من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل و المتمم، من المادة 04 إلى المادة 09 منه، حيث وردت بصفة عامة، و المتمثلة في القواعد المتعلقة بشغل الأراضي و الشروط العامة للبناء³، ولقد ترك التفصيل فيها للمرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، بحيث تنحصر هذه القواعد في موقع البناء و الطرق المؤدية إليه (أولا)، و موقع البناءات و حجمها و مظهرها (ثانيا)، وأخيرا في كثافة البناءات في الأرض (ثالثا) .

أولا: القواعد الخاصة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه

يخضع إختيار الموقع لعدة عوامل مختلفة، كالعوامل الطبيعية، البيئية، التاريخية الإقتصادية والطبوغرافية و الجيولوجية إلى غير ذلك من العوامل الأخرى، التي يجب أن تأخذ بعين الإعتبار عند

1 - أحكام المواد من 32 إلى 45 من الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء مرجع سابق .

2 - AUBY.J." Réflexions sur les caractères de la règle d'urbanisme", RDI N° 01-1995,p.40 .

3- اقلولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 106 .

إعداد المخططات العمرانية، و هذا لتحقيق توازن مثالي ضمن إمكانيات الموقع و متطلبات المشروع وكذا النواحي الإقتصادية و الجمالية¹، فعلى هذا فإنه يعد الموقع من أهم العوامل المؤثرة في عملية التخطيط العمراني².

إذن فمن له السيطرة القانونية على العقار يخضع لجملة من القيود في إختيار الموقع لممارسة حق البناء، حيث تعتبر الإرتفاقات من أهم القيود، سواء مراعاة للمصلحة العامة أو الخاصة، فيمكن تقييد سلطة التصرف للمالك في عقاره، و هذا مراعاة للمصلحة العامة قد تصل إلى حد حرمانه من حقه في الملكية العقارية عن طريق عملية نزع الملكية لصالح المنفعة العمومية³، فالمالك يجب عليه مراعاة المنفعة العامة عند استعمال حقه، و هذا ما نجده واضحا في الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير و ذات الصلة، بحيث تضمنت جملة من الشروط والقواعد المحددة، ناهيك عن المنع بالبناء كقيد من قيود الإرتفاقات الإدارية المتضمنة منع القيام بعمل في مواقع محددة⁴، والتي سوف نتطرق إليها بالتفصيل في المطلب الثالث من هذا المبحث .

ثانيا: القواعد الخاصة بموقع البناءات و حجمها و مظهرها

يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 91-175 القواعد المتعلقة بموقع البناءات و حجمها و مظهرها من خلال المواد من 21 إلى 25 و المواد من 27 إلى 31، فكل هذه القواعد ملزمة، فلا يمكن مخالفتها وفي حالة العكس سوف ترتب جزاءات، فيجب على البناءات المشيدة أن لا تحجب فيما التهوية وتضمن الإنارة للغرف من الشمس ساعتين في اليوم طوال مائتين (200) يوم على الأقل في السنة، كما يراعي في إقامة البناءات درجات الزوايا المحددة، و كذا علوها بالنسبة لوضعيتها من الطرق الموجودة و خط التصريف، و كذا البناءات المقابلة لها، فكلما زاد علو البناية تزداد المسافة المحددة بين البنايات والعكس صحيح، و هذا وفق مقاييس تقنية تحدد إرتفاق المنظر⁵، بحيث يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو البنايات المجاورة أو إيقافها على أحكام خاصة تحددها القوانين والتنظيمات

1- جهاد عيسى، عطاء السلوم، دراسة تحليلية لبعض العوامل المؤثرة في اختيار المواقع السكنية و تخطيطها، حالة دراسية لمواقع سكنية مختارة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد 20، العدد 02، سنة 2004، ص 269 .

2- مؤمن محمد ديب نصر، التخطيط العمراني من منظور جغرافي، غزة، بدون دور نشر وبدون طبعة، سنة 2013، ص 86 .

3- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية : 2007-2008، ص 31 .

4- رباعي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية: 2014-2015، ص 112 .

5- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الطبعة 13، سنة 2014، ص 418 .

المعمول بها في المناطق المبنية بعد جزئيا و التي تمثل وحدة المظهر و تقع في مناطق حضرية يكون فيها مخططها العمراني قيد الموافقة، بحيث يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، إذا كانت البناءات و المنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها و حجمها و مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة و المعالم و المناظر الطبيعية أو الحضرية، و كذا بالمحافظة على أفاق المعالم الأثرية أما بخصوص السياج فقد تم تحديد مقاييس يجب إحترامها عند عملية الإنجاز، مع ضرورة إرفاق مشروع السياج مع طلب رخصة البناء، فلا يجوز أن يتعدى إرتفاع السياجات مترين و أربعين (2.40م) طوال طرق المرور و الجزء المبني منه يقل عن متر وخمسين (1.50 م) إنطلاقا من الرصيف، و يمكن أن ترفض رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية أكيدة و لم يتم ضمانها، أو إذا كان إنجاز المشروع ينجر عنه نزع عدد كبير من الأشجار، أو إذا كان إنشاء و تهيئة المساحات الخضراء لا يتناسب مع أهمية و طبيعة المشروع¹.

ثالثا: القواعد الخاصة بكثافة البناءات في الأرض

تحدد الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية بمعامل شغل الأرض، و التي يعبر عنها بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي و مساحة قطعة الأرض لتساوي واحد، و مثال ذلك ان مساحة قطعة ارض تبلغ 200 م²، فلا يمكن أن تتعدى المساحة الصافية للبناء المزمع تشييده 200 م²، غير انه في الواقع المعاش يتم بناء الشرفات، أو توسعة بقدر واحد (01) متر أو أكثر على طول البناء بالواجهات المفضية للشوارع و الطرق، و هذا يعني عدم إحترام معامل شغل الأرض حيث أن هذه الظاهرة منتشرة حاليا في مجتمعنا و هي تصرفات غير قانونية لأنها مخالفة لقواعد أمرة².

أما بخصوص القواعد المطبقة على حقوق البناء بالمناطق الواقعة خارج المحيط أو النسيج الحضري من البلدية، فقد تم تنظيمها بموجب القرار الوزاري المشترك، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات المتمم³، بحيث يحدد هذا القرار القواعد الخاصة بتعيين حقوق البناء المعبر عنها بمساحات القطع الأرضية للبناء علوا و تخصيص البناءات التي تشيد خارج المناطق العمرانية في البلديات، وهذا في إطار التشريع المعمول به في ميدان التهيئة و التعمير

1- المواد من 27 إلى 30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، مرجع سابق .

2 - تكواشت كمال ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 91 .

3- قرار وزاري مشترك ، المؤرخ في 13/09/1992 ، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ج ر ع 86، لسنة 1992 ، المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/11/2016، ج ر ع 03، مؤرخة في 17/01/2016 .

وتطبيقا للمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، وتطبق هذه القواعد في مجال شغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير¹، وتشمل صورتين :

أ - القواعد المطبقة على منشآت التجهيزات :

إن إنجاز البنايات الضرورية لمنشآت التجهيزات المرتبطة بالإستغلال الزراعي، يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية 50/1 من مساحة الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات العالية و الحسنة أو المتوسطة و الأراضي المستصلحة و الأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي و على الأراضي الحلفائية عندما تكون أقل من خمس (5) هكتارات ، حيث ترفع هذه المساحة بخمسين (50) م² لكل هكتار عند تجاوز مساحة الحد المذكور، إذا إفترضنا أن مساحة القطعة الأرضية الفلاحية تقدر بثلاثة (3) هكتارات، فإن حقوق البناء لا يمكن أن تتجاوز حدود مساحة 600 م²، وهي حاصل قسمة 30.000 م² (3 هكتار) على نسبة 50/1²، أما إذا كانت الأراضي الزراعية ذات إمكانيات ضعيفة، فيجب أن لا تتجاوز مساحة البناية 25/1 من مساحة الملكية التي تكون أقل من خمس (5) هكتارات³.

ب - القواعد المطبقة على البنايات ذات الإستعمال السكني:

إن إقامة البنايات ذات الإستعمال السكني على الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الرفيعة أو الحسنة أو المتوسطة و الأراضي الصحراوية المستصلحة و الأراضي الرعوية، أو ذات الطابع الرعوي و الأراضي الحلفائية، فيجب أن لا تتجاوز مساحة البنايات على قطع الأراضي 250/1 من مساحة الملكية، إذا كانت هذه الأخيرة أقل من خمس (5) هكتارات، حيث تضاف عشرون (20) م² لكل هكتار إذا كانت المساحة تتراوح بين خمس (5) وعشرة (10) هكتارات، وإذا تجاوزت المساحة هذا الحد تحتسب عشرة (10) م² لكل هكتار، أما بخصوص الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة والتي تتوفر فيها ضغوطات طوبوغرافية، فلا تتجاوز مساحة قطع أراضي البنايات 10/1 من مساحة الملكية التي هي أقل من ألف (1000) م²، وإذا تجاوزت هذا الحد تضاف عشرون (20) م² لكل ألف (1000) م² أعلى، و بالنسبة للأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة و التي لا توجد بها ضغوطات

1- المادتين الأولى والثانية، من القرار الوزاري المشترك المتمم، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، مرجع سابق .

2- كحيل حكيمة، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع بوزريعة، الجزائر، العدد الأول 2017، ص 303 .

3- المادتين 3 و 4 من القرار الوزاري المشترك المتمم ، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، مرجع سابق .

طبوغرافية قوية، فيجب أن لا تتجاوز مساحة أراضي البناءات 100/1 من مساحة الملكية المحددة بنفس الشروط و الزيادة المذكورة¹.

المطلب الثاني

توظيف محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير المتعلقة بالنظام العام العمراني

يعترف المشرع دوما للإدارة بدور الوسيط بين الأفراد و القانون عند ممارستهم حرياتهم و حقوقهم و نشاطاتهم المختلفة، و يعترف بممارستها لمظاهر الضبط الإداري بغرض فرض النظام العام في المجتمع و حمايته من الخرق و الإضرار بالأمن و السلامة الإجتماعيين، و هذا في جميع مجالات الحياة، و في مقدمتها المحافظة على البيئة و المحيط و جمال الرونق و الرواء و النظام العام الإقتصادي، فهذه العناصر هي من بين عناصر النظام العام بمفهومه الحديث و الموضوعات الجديدة ذات الأهمية بالنسبة للقانون الإداري البيئي، بيئة و راحة الجوار، فلا يمكن القيام بإنجاز أي بناية مهما كان إستعمالها تجاري، حرفي، أو أي منشأة مصنفة، أو بناء مسكن من شأنه التأثير على تناسق و إنسجام المباني في المدينة دون الحصول على رخصة مسبقة من الجهة الإدارية المختصة، و هذا أحد أوجه جمال الرونق و الرواء².

فالنظام العام العمراني يمثل مجموعة القواعد و النظم القانونية العامة و الأمانة التي لا يترك المشرع فيها شوطا لمخالفتها فكل إتفاق على ذلك يعد باطلا بطلانا مطلق، فهي إذن تهدف إلى ضبط الأنشطة العمرانية عن طريق التوفيق بين إرادة الأفراد و رغباتهم و بين المصلحة العامة³، بحيث أن هناك قواعد تتعلق بالأمن و الصحة و السكنية العامة (الفرع الأول) و قواعد تتعلق بالمظهر الجمالي العام العمراني (الفرع الثاني)، و أخيرا قواعد تتعلق بالبنائيات ذات الإستعمال السكني (الفرع الثالث).

1 - المادتين 5 و 6 ، من القرار الوزاري المشترك المتمم ، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، مرجع سابق .

2 - عزاوي عبد الرحمن، المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الإداري، حاليا النظام العام الجمالي و النظام العام الاقتصادي المجلة القانونية التونسية، مجلة سنوية مركز النشر الجامعي عدد 2008، ص ص 103، 104

3 - محمد الأمين كمال، الترخيص الإداري ودوره في المحافظة على النظام العام البيئي، مجلة الفقه و القانون، العدد الثاني، 2012، ص.

الفرع الأول

القواعد المتعلقة بالأمن والصحة والسكينة العامة

سوف نوضح القواعد المتعلقة بالأمن والصحة العموميين (أولا)، ثم إلى القواعد المتعلقة بالسكينة العامة (ثانيا) .

أولا: القواعد المتعلقة بالأمن والصحة العموميين

سنوضح في الجزئية الأولى القواعد المتعلقة بالأمن العام، ثم القواعد المتعلقة بالصحة العامة. أ- القواعد المتعلقة بالأمن العام :

يقصد بالأمن العام توفير الأمان والحماية لأرواح السكان وأموالهم وأعراضهم من أي إعتداء عليها، سواء كان مصدر الإعتداء الإنسان أم الحيوان أو من فعل الطبيعة، وسواء كان الظرف الذي تمر به الدولة عاديا أم استثنائيا¹.

إن فكرة الخطر الداهم من إنهيار المباني تمثل واقعة محتملة لها دلائل واقعية تنذر بإحتمال إنهيار البناية، سواء كلية أو جزء منها، بحيث تكون آيلة للسقوط في أي لحظة، فهذه الدلائل هي مظاهر مادية تثير الخوف وإحتمال سقوط وإنهيار المكان في تصور من يشاهد البناية، وهذا ما يتطلب سرعة التدخل لسلطة الضبط الإداري المختصة لهدم وإزالة ما هو آيل للانهار من البناية، إذ يمثل حق الفرد في الأمن العام والأمان النفسي للمواطن في سكنه هدفا تقليديا للضبط الإداري لإرتباطه الوثيق بإستقرار المجتمع²، إن كثيرا من المخاطر الناجمة عن تلوث الماء الصالح للشرب والتربة والهواء من شأنها أن تؤدي بفقدان الحياة، وأن تكون سببا في كثير من الأمراض كالقصور الكلوي والسرطان وهذا ليس أقل خطورة من المساس بالحق في الحياة³، كما أن انتشارها وتأثيرها على صحة المواطنين فيه مساس بكرامة الإنسان⁴.

فإذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو إستعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحها

1 - عدنان عمرو، مبادئ القانون الإداري، نشاط الإدارة ووسائلها، منشأ المعارف، الطبعة الثانية، الإسكندرية، مصر، 2004، ص 17.
2 - السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحداث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، طبعة 2002، ص 40.
3 - جلطي أعمار، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، مرجع سابق، ص 63 .
4 - عباس عمار، الحفاظ على البيئة وتحسين الإطار المعيشي من خلال الديمقراطية التشاركية، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، الجزائر، العدد الأول، سنة 2013، ص 26 .

شريطة إحترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين و التنظيمات المعمول بها¹، بإعتبار أن الأمن العمومي هدفه المحافظة على سلامة المواطن، وإطمئنانه على نفسه و ماله من المخاطر التي يمكن أن تقع له في الأماكن العمومية²، أو نتيجة الأخطار و الكوارث الطبيعية و التكنولوجية، فالإنسان يطمح دائما إلى الإحساس بالطمأنينة و الشعور بالأمن و الإستقرار، مما يستوجب على السلطات المختصة إتخاذ التدابير للحيلولة دون وقوع أي خطر يمكن أن يلحق بالأفراد³، أو يكون مشروع البناء غير مستوفي أو لا يستجيب للمواصفات المتعلقة بالحدود و المسافات الفاصلة بين البناية و الطرق المؤدية إليها، كما هي محددة في المادتين 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء كما أنه يؤدي عدم الإلتزام بالقواعد الدينا للتهيئة إلى رفض منح رخصة البناء إذا كانت العمارات المراد تشييدها لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة من أجل ضمان النفوذ إليها لمكافحة فعالة ضد الحرائق و المخاطر الأخرى، أو إذا كانت المنافذ الموجهة إليها تشكل خطرا على أمن مستعملي الطرق العمومية⁴.

و كذلك بالرجوع للقانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، قد تدخل للحفاظ على الأمن العام العمراني من خلال منع عملية البناء أو تقييدها في المناطق ذات الطابع الزلزالي النشط أو في المناطق ذات الخطر الجيولوجي و المعرضة للفيضانات⁵، ناهيك عن المادة 114 من القانون رقم 12-07 المتعلق بالولاية، التي تنص على أن الوالي مسؤول عن المحافظة على النظام والأمن و السلامة و السكنية العمومية، و هذا بصفته ممثلا للدولة، كما يتضمن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، العديد من القواعد التي تهدف إلى حفظ الأمن العام و السلامة، من خلال إلزامية إعداد مشاريع البناء من طرف مهندس معماري و مهندس مدني معتمدين مع إحترام المواصفات التقنية أثناء عملية البناء، و هذا للحفاظ على أمن و سلامة مستغلي هذه البنايات، إلا أنه ما يعاب على المشرع في هذه القواعد أنه لم يلزم أصحاب البناء بأن تكون متابعة الأشغال المنجزة من طرف المهندسين المعماري أو المدني، فيجب على المشرع إستدراك هذه النقطة .

1- المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، مرجع سابق .

2- ناصر لباد، الأساس في القانون الإداري، دارالمجدد للنشر و التوزيع، سطيف، ط1، 2011، ص 123.

3- معيفي كمال، آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة باتنة، السنة الجامعية: 2010-2011، ص 49 .

4- أفلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص ص 109، 110.

5- أنظر المواد 19، 21، 22، 23 من القانون رقم 04-20، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة مرجع سابق .

ب- القواعد المتعلقة بالصحة العامة:

يقصد بالصحة العامة بوجه عام "حماية المواطنين ضد الأخطار التي تهدد صحتهم من الأوبئة وأخطار العدوى و الأخطار الناجمة عن غياب عام للصحة و يعرفها البعض الآخر على أنه "عنصر النظام العام الذي يتميز بإنعدام الأمراض و تهديدها، و الذي يتطلب حالة صحية مرضية و يتمخص عن إجراءات تتعلق بصحة الأشخاص و الحيوانات و بمكافحة التلوث و الوقاية من الأوبئة و الجائحات الحيوانية و مراقبة الأطعمة المعروضة¹، كما تشمل حماية الصحة العامة المؤسسات و المنشآت والشركات و المتجر و المباني و ما يماثلها، التي تقوم بنشاطات و أعمال تضر بصحة الأفراد و الجماعات عن طريق مباشر أو غير مباشر في حالة عدم مراعاتها للشروط الصحية المتعلقة بنشاط هذه المحلات، فإنه من الضروري مراعاة الشروط الصحية بالعاملين في هذه المحلات فيها و الساكنين بجوارها بسبب المواد الأولية التي تخلفها، الأمر الذي يتطلب إبعادها عن المواقع السكنية عند الترخيص بإنشائها²، فيجب مراعاة الجانب الصحي في البنايات، باعتبار أن الحق في الصحة هي من الحقوق الأساسية للإنسان، بحيث ينبغي أخذ كل التدابير و الإجراءات و الوقاية من الأمراض، و ذلك عن طريق الدراسات المسبقة للبنايات في مجال حماية البيئة³، كما يجب مراعاة الشروط و المواصفات الصحية و التقنية، من خلال بناءات ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو بالمناطق الصناعية أو بناءات التجهيزات العمومية⁴.

و من بين القواعد العامة في مشاريع البناء المعدة للسكن ضرورة ربط البناية بمصدر للمياه الصالحة للشرب، و ربطها بجهاز صرف المياه الذي يحول دون رمي النفايات على السطح، أما المنشآت ذات الإستعمال المهني و الصناعي، فيجب تصميمها بكيفية تمكن من تفادي إلقاء النفايات الملوثة و كل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم⁵، كما يجب أن تزود التجزئات و المجموعات السكنية بشبكة لتوزيع المياه الصالحة للشرب بواسطة الضغط و بشبكة من البالوعات تمكن من

1 - دايم بلقاسم، النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية: 2003-2004، ص 23 .

2 - نواف كنعان، دور الضبط الإداري في حماية البيئة، دراسة تطبيقية في دولة الإمارات العربية المتحدة، مجلة جامعة الشارقة للعلوم التشريعية والإنسانية، المجلد الثالث، العدد الأول، فبراير 2006، ص 99 .

3 - براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 99 .

4 - كمال محمد الأسدي، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، رخصة البناء نموذجاً، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الإدارة المحلية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية: 2011-2012، ص. ص 04، 05 .

5 - المادتين 7 و 8 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، مرجع سابق، والمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مرجع سابق .

صرف المياه المستعملة من كل نوع مباشرة¹، و علاوة على ذلك قد تتوقف رخصة بناء مؤسسات صناعية على فرض حتمية معالجة ملائمة معدة لتصفية كل أنواع الدخان و التسربات الغازية، من كل المواد الضارة بالصحة العمومية، و هذا ما أكدته المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، و لهذا ألزم المشرع على طلب رخصة البناء إرفاق الطلب بمذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئية².

كما يجب إرفاق طلب رخصة البناء في الملف التقني بمذكرة تضمن نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كمياتها المضرة بالصحة العمومية و أجهزة المعالجة و التخزين و التصفية³، إلى جانب كل هذه الإجراءات فهناك قواعد و ضوابط أخرى تتعلق بمقتضيات الصحة العمومية و هو ما نجده في المواد 15، 16، 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، التي تؤكد على ضرورة تزويد البنايات ذات الإستعمال السكني أو أي طابع آخر بالماء الشروب و التطهير و إنجاز قنوات صرف المياه المستعملة و المياه القذرة و مياه الأمطار⁴، ضف إلى ذلك المادة 123 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية التي تنص على أنه " تسهر البلدية بمساهمة المصالح التقنية للدولة على احترام التشريع و التنظيم المعمول بهما المتعلقين بحفظ الصحة و النظافة العمومية، و لاسيما في مجالات توزيع المياه الصالحة للشرب ، صرف المياه المستعملة و معالجتها ، جمع النفايات الصلبة و نقلها و معالجتها و مكافحة نواقل الأمراض المنتقلة"، كما يسهر الوالي على تطبيق تدابير الوقاية الصحية العمومية⁵.

ثانيا: القواعد المتعلقة بالسكينة العامة

يقصد بالسكينة العامة المحافظة على الهدوء و منع الضوضاء داخل التجمعات السكنية وفي محاور الطرق العامة، فهناك بعض الحوادث تتسبب في مضايقات على درجة من المساس بهدوء الأفراد تستدعي تدخل السلطات العمومية لمنعها، و على سبيل المثال الضوضاء المقلقة لراحة الناس، مثل الأصوات المنبعثة من أجهزة التلفزيون و الراديو و مكبرات الصوت في حفلات الزفاف، أو التي يسببها الباعة المتجولون في الطرق العامة، فحفاظا على السكينة العامة تقوم السلطات العمومية

1 - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مرجع سابق .

2 - المادة 3/9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ع 07 مؤرخة في 2015/02/22، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342، المؤرخ في 2020/11/22، ج ر ع 71، مؤرخة في 2020/12/02

3 - المادة 43، نفس المرجع .

4 - أفلولي أولد رابع صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 109.

5 - المادة 94 من القانون رقم 07-12، المتعلق بالولاية، مرجع سابق .

المحلية بتخصيص أماكن للمعارض والأسواق العامة الكبرى والأسواق الأسبوعية أو المنشآت الصناعية التي يجب أن تكون بعيدة عن المناطق المأهولة بالسكان، وهذا لتوفير الراحة و المحافظة على الهدوء فيها¹.

أما المقصود بالسكينة العامة من وجهة بيئية عمرانية فهي المحافظة على حالة الهدوء والسكون في الطرق والأماكن العمومية والوقاية من كل مظاهر الإزعاج والضوضاء والضجيج وكل المضايقات السمعية وخاصة في أوقات الراحة، فكلما كان الإستقرار تزداد الطمأنينة ويغيب الإزعاج ويختفي الإضطراب، و كل ذلك يساعد على الكشف على إمكانيات و ملكات الأفراد، فينطلق نحو تحسين حالة و مضاعفة إنتاجه، ما يؤدي إلى الدفع بعجلة التنمية المستدامة إلى الأمام بقوة وتحقيق صالح الدولة و السير في ركب التقدم²، فالسكينة العامة هي منع كل مظاهر الإزعاج و المضايقات غير العادية التي تمس بهدوء و راحة المواطن، و من أجل حمايتها فإنه يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مع مراعاة الأحكام الخاصة الواردة في القوانين و التنظيمات المعمول بها، إذا كانت البناءات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة بسبب الضجيج³.

إذن يستخدم الأخصائيون في مجال تحديد شدة الصوت و قياس الضوضاء وحدة قياس تسمى الديسيبال Decibel، و يعرف بأنه أقل تغير في علو الصوت يمكن أن تسمعه أذن الإنسان، وبواسطة هذه الوحدة يمكن تحديد ما يلائم الأذن العادية من أصوات، بحيث تعتبر هذه الأخيرة هادئة متى كانت شدتها بين 0 و 50 ديسيبال و متوسطة الارتفاع بين 50 و 70 ديسيبال، و تكون مرتفعة حين تزيد عن 75 ديسيبال⁴، أما (م . ج) فقد حدد هذه المستويات من خلال المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المنظم لإثارة الضجيج⁵، حيث قضت المادة الثانية منه بأن "يقدر مستوى الضجيج الأقصى الذي يمكن قبوله في المناطق السكنية و في الطرق والأماكن العامة و الخاصة بسبعين (70) ديسيبال في النهار من الساعة السادسة إلى الساعة الثانية و العشرون و بخمسة وأربعين (45) ديسيبال في الليل من الساعة الثانية والعشرون إلى السادسة، كما بينت المادة الثالثة من ذات المرسوم التنفيذي على أن "يقدر مستوى الضجيج الأقصى الذي يمكن قبوله بجوار أقرب من المؤسسات الاستشفائية أو

1- دايم بلقاسم، النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، مرجع سابق، ص 24 .

2- نواف كنعان، دور الضبط الإداري في حماية البيئة، دراسة تطبيقية في دولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ص 109.

3- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مرجع سابق .

4- دايم بلقاسم، مرجع سابق، ص 163.

5- المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في 1993/07/27، يتضمن تنظيم إثارة الضجيج، ج ر ع 50، مؤرخة في 1993/07/28.

التعليمية وفي مساحات التسلية و الإستراحة، و كذلك داخل المؤسسات بخمسة و أربعين (45) ديسبال في النهار من الساعة السادسة إلى الساعة الثانية و العشرين، و بأربعين (40) ديسبال في الليل من الساعة الثانية والعشرون إلى الساعة السادسة"، أما في مجال البناء فيؤخذ بعين الاعتبار عند بناء الهياكل القاعدية أو إنجازها أو استغلالها الضجيج الجوي الذي تثيره الأعمال التي تتم داخلها¹، كما تضيف المادة الثامنة من نفس المرسوم التنفيذي بأن البنايات ذات الاستعمال السكني أو المهني تصميم وتنجز إعتباراً لقدرة جدرانها و أراضيها لكتم الصوت، كما يرفض منح رخصة بناء محل مهني لتصليح السيارات ذات المحرك و الدراجات النارية في الأماكن المخصصة للسكن².

وعلى ما سبق فالضوضاء يعتبر من ملوثات الهواء، وعليه فإن التشريعات المتعاقبة قد خولت للوالي و (ر.م.ش.ب) سلطات واسعة لحماية السكنية العامة، بل ألزمتهم على أخذ كل التدابير اللازمة لوقايتها و السهر على ذلك³.

الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بالمظهر الجمالي العمراني العام

يعتبر العمران المرآة العاكسة للدول يبين مستوى حضارتها ومدى تطورها، و على هذا الأساس تسهر جميع الدول على وضع مقاييس يجب أن تستجيب لها مشاريع البناء، و هذا بغرض القضاء على التجهيزات العمرانية العشوائية و تحقيق نسيج عمراني متناسق و منسجم، يساهم في إعطاء صورة جمالية لمدينتها⁴، و يقصد بجمال المدينة تمتعها بمقومات حديثة الجمال، المتمثلة في جمالية المظهر الخارجي للبنايات و الحدائق و المساحات الخضراء و التنظيم المتقن للمدينة، حيث هذه المهام هي من صلاحيات السلطات الإدارية المحلية التي تنفرد بسلطة الضبط الإداري، و تكون على عاتقها المحافظة على جمال المدينة⁵، الذي يقصد به لغة الحسن و الجهاء و الإشراف، نقول رونق الشيء أي حسنه وإشراقه، و رونق السيف صفاؤه و بريقه، و رونق الشباب طراوته و نضارته، الجمال صفة تلحظ في الأشياء و تبعث في النفس السرور، وهو عكس كلمة قبيح ، قال الله تعالى : " أَمَّنْ خَلَقَ السَّمُوتِ

1 - المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 93-184 ، يتضمن تنظيم إثارة الضجيج، مرجع سابق .
2 - ناتوري سمير، الطعن في قرار رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، المجلد 12، العدد 02، 2015، ص 495 .
3 - دايم بلقاسم، النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، مرجع سابق، ص 170.
4 - زيتوني زكريا، محمد كمال شرف الدين، ضرورة إستجابة عقد البيع على التصاميم للنظام العام العمراني، مقال منشور بمجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الأول، جانفي 2017، ص 229 .
5 - يعد حسن مظهر المدينة من تزيين للشوارع ومساحات خضراء والحفاظ على الطابع الهندسي القديم للمدينة من عناصر البيئة فحماية المدينة تدخل في ضوء حماية البيئة والبيئة العمرانية، وهناك علاقة وطيدة بينهما، وحماية البيئة هو مفهوم أوسع وأشمل من مفهوم جمالية المدينة.

وَالْأَرْضَ وَأَنْزَلَ لَكُمْ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَنْبَتْنَا بِهِ حُدَائِقَ ذَاتَ بَهْجَةٍ مَا كَانَ لَكُمْ أَنْ تُنْبِتُوا شَجَرَهَا ۗ
أَلَيْسَ مَعَ اللَّهِ بَلٌ هُمْ قَوْمٌ يَعِدُونَ¹ ، فالمقصود بحدائق ذات بهجة أي حدائق ذات حسن وجمال
تبهج النفس والخاطر وتسرع الناظر.²

تتمحور قواعد المظهر الجمالي للبنائيات حول جمال الرونق و الرواء، الذي يعتبر عنصرا من
عناصر النظام العام الحديث، ويقصد به المظهر الفني و الجمالي للشوارع الذي يستمتع المارة برؤيته
وهناك من يعتبره النظام الذي يهدف إلى حماية جمال الرونق و الرواء للبيئة، حفاظا على السكينة
النفسية للأفراد المقيمين في هذه البيئة³، و يعرفه الفقهاء أيضا بأنه "الاهتمام بجماليات الشوارع
ومرافقتها و بهائها، بحيث يبعث بالهدوء و الراحة النفسية سواء بتجميل الشوارع أو وضع مواصفات
معينة في المباني حتى يكون منظر المدينة و الشوارع منسقا⁴.

أعتبر الفقه الفرنسي الإضرار بالفنون الجميلة مثله مثل الإحتلالات العامة، وحماية الجمال في
الشوارع مهمة من مهام الشرطة أو يجب أن تكون أحد مهام رجال الضبط الإداري، و كذلك الأمر
بالنسبة لتجميل المدن، و أعتبر مفهوم الجمال جزء من التراث الثقافي الفرنسي، ويؤسس هذا الإتجاه
أيضا على أن الدولة لم تعد دولة بوليسية، و أن القانون أصبح يبغى أهدافا أسمى من الأمن، فالجمال
يخلق نظاما و توازنا وهو عامل للسلام الإجتماعي، ففكرة النظام العام الجمالي العمراني يعتبر أمرا
مبتكرا للغاية لم يترسب مضمونه في القانون الإداري إلا حديثا، لإرتباطه بالتنمية و التطور للمدينة
فهو مقيد بإحترام الشروط و التنظيمات الخاصة بالعمران⁵.

فقد إعترف القضاء الإداري الفرنسي، ومن ورائه المشرع بالجمال كهدف للقرارات الإدارية من
خلال قراره الصادر في 3 جوان 1936 في قضية مصانع رنيو، حيث تتلخص وقائعها في أن الجهة
الإدارية المختصة سبق لها و أصدرت لائحة تحظر توزيع الإعلانات على المارة في الطرق و الأماكن العامة
نظرا لأن إلقاءها عقب الإطلاع عليها يسبب تشويه لصورة المنظر الجمالي العام للمدينة الواجب

1 - سورة النمل، الآية 62.

2 - دايم بلقاسم، النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة ، مرجع سابق، ص 253 .

3 - حبيب إبراهيم حمادة أديبي، حدود سلطة الضبط الإداري في الظروف العادية، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي
الحقوقية، بيروت، 2015، ص 136.

4 - مريم بن عباس، العناصر الحديثة للنظام العام في القانون الإداري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم
السياسية، جامعة باتنة1، العدد 01، جانفي 2020، ص 199.

5 - عليان بوزيان، النظام العمراني العام في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04-11، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر
الواقع و الآفاق، المنظم من قبل كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، ص 02 .

المحافظة عليه، فطعن إتحاد نقابات المطابع في هذه اللائحة مطالبا بإلغاءها لخروج أهدافها عن الأهداف المرسومة لسلطات الضبط الإداري، وهي الحفاظ على النظام العام بمفهومه التقليدي فرفض مجلس الدولة ذلك مؤكدا أن حماية جمال الرونق تعتبر أيضا من أغراض الضبط الإداري لوصفها إحدى عناصر النظام العام الجديرة بالحماية، وبذلك إستقر قضاء مجلس الدولة الفرنسي على مشروعية تدخل سلطات الضبط الإداري لتحقيق أغراض جمالية بحتة لا علاقة لها بالعناصر التقليدية للنظام العام (الأمن العام، الصحة العامة والسكينة العامة)¹.

ففي النص القانوني نجد المواد من 27 إلى 31 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 التي تسعى إلى إيجاد نمط متميز وفريد للعمارة في الجزائر، بحيث نجدها في مجملها تقتضي بالضرورة التأكد من أن البنايات والمنشآت المزمع إنجازها لا تمس بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة، لاسيما ما تعلق بالمنظر العام الحضري، وكذا المعالم الأثرية، كما لا بد أن تكون البنايات لها نفس الحجم ووحدة المظهر الخارجي و المواد المستعملة²، حيث يتم رفض منح تراخيص الإنشاء في حالة عدم المحافظة على تنسيق المدينة و عدم مراعاة جمال مظهرها³.

وعليه فإن مظهر البنايات ذو أثر على الطابع الجمالي للعمران و تناسق البنايات، لذا يتوجب أن تكون البنايات المراد إقامتها لا تمس بالمناظر الطبيعية أو الحضرية المجاورة⁴، وكذا المحافظة على آفاق المعالم الأثرية⁵، وهذا بغرض الحفاظ على المنظر العام الجمالي للمدينة و تناسقها تحقيقا للمنفعة العامة⁶، ومراعاة الأصول الفنية في البناء تجنب للفوضى المعمارية، أو كما يسميها البعض التلوث البصري، فأغلب المدن الجزائرية تفتقد إلى المنظر الجمالي العام و التناسق في نسيجها العمراني بسبب العشوائية العمرانية التي ميزت حركة التعمير لعدة سنوات، فعلى هذا أراد المشرع وضع حد لمظاهر

1 - أ.د. عليان بوزيان، أ. د فتاك علي، فكرة النظام العام الجمالي وتطبيقها في التشريع الجزائري، مقال منشور، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، مارس 2015، ص 13.

2 - مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 18.

3 - عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، منشورات الحلي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2011، ص 67.

4 - المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مرجع سابق .

5 - إن المشرع الجزائري علق تسليم رخصة البناء الخاصة بالبنايات في المناطق المصنفة كالمعالم الأثرية والثقافية على احترام شروط نص عليها القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، المتمثلة في الحصول على رخصة مسبقة من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل بداية الأشغال في تلك المناطق (المادة 31) .

6 - تنص المادة 2/02 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة سلطة المهندس المعماري على أنه "... وتعد نوعية البنايات وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات منفعة عامة".

الفوضى التي تمس بالجانب الجمالي للمدن، من خلال إصداره للقانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حيث سندرس القواعد العامة المتعلقة به في المبحث الثاني من هذا الفصل.

و في الأخير تجدر الإشارة إلى أن السلطات الإدارية لها قدر واسع من السلطة التقديرية بخصوص منح رخصة البناء أو التجزئة، عندما تستند في ذلك للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، حيث لها كل الصلاحيات في رفض منحها أو تقييدها بشروط خاصة، كضرورة إجراء دراسة التأثير في التهيئة العمرانية، أو التأثير البيئي إذا كان المشروع لا يستجيب لمقتضيات حماية البيئة¹، لذا فالعمليات المتعلقة بالتعمير خاضعة لإطار قانوني شامل لكل ما هو لازم للإنسان بما فيها المساحات الخضراء وخاصة المزدحمة منها، وكذلك التنسيق في المدن من خلال حماية البيئة وتحسينها²، بحيث تعكس المدينة روح تطور العمران المتظافر مع المكان والزمان وقاطرة التعمير ما يقتضي حمايتها³.

الفرع الثالث

القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الإستعمال السكني

المسكن هو عبارة عن مبنى مشيد وقائم بذاته ، قد يكون مثبتا على يابسة او على الماء، إما بصفة دائمة أو مؤقتة، يتكون من طابق واحد أو عدة طوابق وله سقف من اجل السكن ، كما يحتوي على مدخل أو أكثر يؤدي إليه من طريق عام أو خاص يصل الى جميع مشتملاته ، فهو بذلك متكون من قسمين مجال سكني و المجال غير السكني، و هي المشتملات الخارجية للمسكن ، مثل الطرقات مساحات اللعب، الفناءات مساحات خضراء، مواقف الحافلات، شبكات التوزيع المختلفة⁴.

تعد عمارات سكنية المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار، ما عدا المساكن المعدة للحياة الجماعية، مثل الفنادق و الداخليات و المستشفيات و الملاجئ و المدارس و المحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئيا على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة

1 - العيفاوي كريمة، دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في مجال التنظيم العمراني، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون المجلد 13، العدد 02، 2021، ص 134.

2 - إسماعيل نجم الدين زنكة، القانون الإداري البيئي، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، 2012، ص 293.

3 - حجازي محمد، المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة العمرانية، مداخلة من الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، مرجع سابق، ص 15.

4 - قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، بدون طبعة، اكتوبر 2019 ص 106 .

العائلية، بحيث تشمل هذه العمارات السكنية على غرف رئيسية (أولاً)، وغرف ثانوية (ثانياً) وملاحق (ثالثاً) ¹.

أولاً: الغرف الرئيسية

هي غرف مخصصة للإستراحة و التسلية و لإطعام شاغليها و للنشاط المنزلي المتواصل، مثل الغرف و قاعات المقام و المطابخ، لابد لهذه الأخيرة أن تخضع لمقاييس تقنية حفاظا على الأمن والصحة و السكنية، فيجب أن تكون حوائط هذه الغرف و أراضيها سهلة الصيانة، و كل غرفة يجب أن لا تقل على مساحة 10م²، بحيث يكون أقل مقياس (العرض) لا يقل عن (2.70م)، و أكبر مقياس لا يتجاوز ضعف عرضها، و تكون للمطبخ مساحة أدناها 06 م²، أما بخصوص العلو للغرف الرئيسية فلا يقل عن 2.60م، إنطلاقاً من الأرضية التامة التهيئة إلى السقف التام التهيئة، وفي حالة السقف المائل يمكن أن يبلغ العلو الأدنى في النقطة الأكثر انخفاضاً مترين و عشرون سم (2.20م)، شريطة أن يكون معدل علو الغرفة المعتبرة أقل من (2.60م)، أما إذا كان المسكن ذي مستويين في عمارة جماعية يمكن إعتبار أحجام يقل علوها على (2.60 م) و تفوق (2.30م) كغرف رئيسية، شريطة أن تفتح مباشرة على حجم رئيسي ذي علو يفوق أو يساوي أربعة أمتار (04م) وتشغل منبسطة على مساحة 40 متر مربع ². وعند تشييد الغرف الرئيسية، يجب ضمان الإنارة الطبيعية بأشعة الشمس و ضمان التهوية بواسطة فتحة (نافذة) واحدة أو عدة فتحات، تمثل مساحتها 8/1 من مساحة الغرفة على الأقل و يجب أن تكون مظلة على مساحات مفتوحة، إلا أنه في السكنات الفردية بالطابق الأرضي تفتح نوافذ غرفها الرئيسية على مساحات مغلقة غير مغطاة (فناء) مساحتها (4×4م²)، أي 16 م² على الأقل و تكون مزودة بتراتبين تضمن حماية فعالة من إشعاع الشمس ³، أما المطابخ يجب أن تكون جدرانها أرضيتها، سقفها عازلة و قابلة للغسل و سهلة الصيانة، و يجب أن يحتوي كل مطبخ حوض مزود بمجرى للمياه معقوف، حنفية فوق حوض لإغتراف الماء، فناء لإفراز البخار و الغازات المحروقة و تهوية طبيعية دائمة وفعالة ⁴.

1 - المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 175-91، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مرجع سابق.

2 - المادة 34، نفس المرجع.

3 - المادة 35، نفس المرجع.

4 - المادة 36 نفس المرجع.

ثانيا : الغرف الثانوية

هي غرف معدة لأعمال حفظ صحة السكان، مثل قاعات المياه، المغاسل والمراحيض، مساحات المرور، وهو المدخل والكواليس، الأروقة الداخلية والخارجية، الأدراج وغرف المهملات، فيجب أن تنجز وفق مقاييس ومواصفات تقنية محددة، وهذا من أجل الحماية والمحافظة على صحة المقيمين بها أو شاغليها، بحيث لا بد من وجود قاعة للمياه في كل مسكن يحتوي على غرفتين رئيسيتين على الأقل دون إحتساب المطبخ وتخضع غرف المياه لمقاييس ومشتملات معينة، مثل العلو والمساحة وقنوات الربط والتهوية التي تضمن وصول الهواء النقي وإفراز الهواء غير النقي، وهذا بواسطة قناة عمودية تنفذ فوق السقف¹، كما يجب إدراج مرحاض مستقل في كل مسكن مزود بأكثر من غرفة رئيسية، وكذلك نفس الأمر بالنسبة للمساكن بالعمارات الجماعية، فلا يمكن أن يتصل المراض مباشرة بالمطبخ والقاعات التي يتناول فيها الطعام وغرف النوم، ويجب أن يكون الوصول إليه دون ضرورة المرور على غرفة من الغرف الرئيسية، ومساحته يجب أن تكون م²1 على الأقل، كما يجب أن تكون متصلة بشبكة الصرف الصحي أو بئر المراحيض مع ضرورة وجود فتحات لتهويتها²، أما الأدراج والكواليس وهو كل عمارة جماعية، فيجب أن تكون مهوية بصفة دائمة وعرضها لا يقل عن (1.10م)، وإذا كانت الأدراج مخصصة لثلاثة مساكن أو أكثر في طابق واحد، فيجب أن يكون عرض الأدراج لا يقل عن (1.20م) ومزودة بمقبضين لليد، ويجب أن يتراوح علو كل درج بين 15 و18 سنتيم، مع ضرورة وجود باب في الأعلى من الأدراج لإستعماله للخروج إلى السقف بغرض الصيانة، كما يجب أن تزود العمارات السكنية التي تفوق خمس طوابق بمصعد أو آلة رافعة³.

ثالثا : الملاحق

هي كل المشتملات و المرفقات التابعة للعمارة، مثل الدهاليز و العليات و مغاسل الثياب والمجافيف و المرائب و السقيفات، بحيث تخضع لمقاييس تقنية تحدد عند عملية الإنجاز كالدهاليز التي يجب تهويتها، كما يجب أن لا تخصص للسكن ماعدا في البنايات المقامة في المناطق الصحراوية ولا تفتح الأبواب المتصلة بها مباشرة على الغرف الرئيسية⁴، كما يجب أن تكون لكل عمارة بهو و محل لرمي القمامة، الذي يجب أن يكون مغلق و في وضعية تمنع تسرب الروائح و الغازات المضرة إلى داخل

1 - المادة 37، المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مرجع سابق

2 - المادة 38، نفس المرجع

3 - المادة 39، نفس المرجع .

4 - المادة 41، نفس المرجع .

المساكن، مع جعلها في موضع يسهل من عملية تنظيفها، بالإضافة إلى ذلك تقنيات ربط العمارة، لاسيما في أجزائها المشتركة بالماء الشروب و مراكز النجدة من الحرائق، وكذا قنوات تمرير خيوط توزيع التيار الكهربائي و الموصلات و الغاز ومجري الدخان الخاصة بالتدفئة، وقنواتها التي تسمح بتوزيع مناسب للحرارة في كل مسكن وكذا شروطها في التهوية¹، وهذا كله لضمان راحة الفرد و حمايته صحيا و بيئيا .
فبالرغم من الأهمية التي أولاها المشرع لهذه القواعد المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 91-175، فإنه يمكن مخالفتها في حالة البناءات ذات الطابع المؤقت، و المعد لسد إحتياجات مستعجلة وقتية أو موسمية، و هذا بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالتعمير²، و عليه يجب إحترام القواعد العامة للهيئة و التعمير و المقتضيات البيئية عند القيام بعملية التوسع العمراني حتى نصل إلى نتيجة إيجابية ألا وهي تعمير مستدام = بيئة سليمة + إنسان سليم³.

المطلب الثالث

تكريس البعد البيئي من خلال القواعد العامة للتهيئة والتعمير

لضبط شغل الأرض

إن عملية ضبط أشغال التهيئة و التعمير في المناطق غير المغطات بأدوات التهيئة و التعمير تحكم فيها القواعد العامة لشغل الأرض المدرجة في القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم من المادة 03 إلى المادة 09، حيث تضمنت أهم المبادئ السارية و المطبقة على عملية شغل الأراضي في تلك المناطق، و هذا طبقا للأحكام القانونية المتعلقة بها، حيث كرس المشرع معيار طبيعة الأرض في عملية التهيئة و التعمير و التي تختلف من منطقة إلى منطقة أو من صنف إلى آخر أو من قطاع إلى آخر، علما أن لكل صنف أحكام قانونية تضبطه عند عملية التهيئة و التعمير، سواء ما تعلق بالمواقع السياحية (الفرع الأول) أو الأراضي الفلاحية لغرض الإستغلال الفلاحي والأراضي التي لا تراعي الإقتصاد الحضري (الفرع الثاني)، أو الأراضي غير المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية (الفرع الثالث) .

1 - المواد من 42 إلى 45، من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مرجع سابق .

2 - المادة 46 نفس المرجع.

3 - سي مرابط شهرزاد، الوظيفة البيئية لأدوات التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 116.

الفرع الأول

تهيئة و تعمير المواقع السياحية

تستحوذ الجزائر على فضاءات طبيعية و ثقافية أثرية و سياحية ذات أهمية عالمية و إقليمية و وطنية في بيئات متباينة من نطاقها الفضائي عبر مداها الجغرافي من أقاليم¹، بحيث تعتبر المناطق السياحية و مناطق التوسع السياحي من ضمن المناطق المحمية و ذات المنفعة الوطنية، حيث أن كل أشكال البناء و التعمير فيها تخضع لضوابط و تتم ضمن أدوات تهيئة الإقليم و العمران و وفق مخطط التهيئة السياحية²، الذي يعادل رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء³، و هذا بغرض الحفاظ على المناطق و الفضاءات السياحية من خلال الإستغلال العقلاني و المنسجم ، فقد أعتبر المشرع جميع أعمال تنمية الساحل ضمن البعد الوطني لتهيئة الإقليم و البيئة، و على فرض عند إعداد أدوات التهيئة و التعمير ، السهر على توجيه توسع المراكز الحضرية نحو مناطق بعيدة عن الساحل، كونها مساحات خاضعة لإرتفاقات عدم البناء عليها⁴ ، و هذا ما أدى الى اهتمام المشرع الجزائري بهذه المواقع المحمية، حيث أصدر عدة قوانين لحمايتها و ضبط تسييرها، حيث كان أول قانون أصدره هو الأمر رقم 62-66، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية⁵، أما القانون رقم 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم، فقد أطلق عليها تسمية المساحات و المواقع المحمية، و القانون رقم 29-90 يتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، أطلق عليها تسمية الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة ثم جاء القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة و أعطاه اسم المجالات المحمية .

فقد تم تعريف مناطق التوسع السياحي، من خلال المادة الأولى من المرسوم رقم 75-66 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62-66 المذكور أعلاه⁶ ، على أنها "يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بمميزات أو خصائص طبيعية و ثقافية و بشرية أو

1 - زكرياء حرقاس، مصطفاوي عابدة، البيئة التراثية السياحية في المناطق الساحلية، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، المجلد 07، العدد 01، السنة 2020، ص 97 .

2 - المادة 02 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 /02/2003، يتعلق بمناطق التوسيع و المناطق السياحية، مرجع سابق .

3 - رخصة التجزئة تبين حقوق البناء و الشروط و القيود التي ترد عليها 87.

4 - قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، مرجع سابق ، ص 121 4

5 - الأمر رقم 62-66 المؤرخ 12/03/1966، يتعلق بالمناطق والأماكن الساحلية، ج ر ع 28، مؤرخة في 08/04/1966 .

6 - المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 04/04/1966، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية ، لتطبيق لأمر رقم 62-66 ، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 88-232، ج ر ع 28، مؤرخة في 08/04/1966 .

ملائمة للتنزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي، كما أنه كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب المظهر الخلاب أو بما يحتويه من عجائب و خصائص طبيعية أو بنايات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الإندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان¹.

تتم تهيئة و تسيير منطقة التوسع و الموقع السياحي وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية الذي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري و مصادق عليه عن طريق التنظيم²، فلقد بلغ إهتمام المشرع إلى حد المنع المطلق بالبناء فوق المناطق السياحية، وهذا نظرا للوظيفة التي تؤديها كل منطقة سياحية، كما أن القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، يميز بين المناطق الساحلية و المناطق الأثرية بخصوص إجراءات منح تراخيص البناء، لكون إصدار رخصة البناء في المناطق الساحلية حسب الوظيفة التي يقدمها و التي لا تخرج عن أحد الأمرين :

- أن يشكل الساحل منطقة توسع سياحي :

قيد المشرع الحق في البناء في الساحل بإعتباره من الأقاليم الهشة إيكولوجيا بجملة من الأحكام والشروط القانونية وردت في القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، وفي القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه، حيث تطبقا لمواده 14، 17، 18 صدر المرسوم التنفيذي رقم 206-07، الذي يضبط شروط و قواعد البناء و شغل الأراضي على الشريط الساحلي³ .

فلقد أخضع المشرع من خلال المادة 45 من القانون رقم 29-90 المذكور أعلاه النشاط العمراني في المنطقة الساحلية لبعض الشروط و الإرتفاقات، كأن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات و أن يبرز قيمة المواقع و المناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي و الثقافي و التاريخي للساحل و البيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، كما أنه يمنع البناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر إبتداء من الشاطئ، حيث تقاس هذه المسافة أفقيا من نقطة أعلى المياه، غير أنه يمكن الترخيص بالبناءات أو النشاطات التي تتطلب الجوار المباشرة للمياه، علما أنه المشرع لم

1 - تقار مختار، مصطفى عبد النبي، طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تمنغراست، المجلد 08، العدد 02، السنة 2019، ص 225.

2 - المادة 12 من القانون رقم 03-03، يتعلق بمناطق التوسيع و المناطق السياحية، مرجع سابق .

3 - مرسوم تنفيذي رقم 206-07 مؤرخ في 2007/06/30، يحدد شروط و كيفيات البناء و شغل الأراضي على الشريط الساحلي و شغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ و توسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها، ج ر ع 10، مؤرخة في 2007/07/01 .

يحدد هذه النشاطات المرخص لها بالبناء، بل أحوالها على التنظيم الذي لم يصدر في وقته المناسب وهذا ما أدى إلى حدوث تجاوز خطير على هذا المجال .

أما في إطار القانون رقم 02-02، المتعلق بحماية الساحل و تميمينه، فقد فرض المشرع ضرورة حماية الوضعية الطبيعية للساحل، حيث يتم شغل الأراضي به و إستعمالها بما يكفل حماية الفضاءات البرية و البحرية و الحفاظ على توازنها الطبيعية، بحيث تخضع لتنظيم البناءات وعمليات شغل الأراضي المرتبطة مباشرة بوظائف الأنشطة الاقتصادية المرخص بها بموجب أدوات التهيئة و التعمير على الشريط الساحلي المشمول في مساحة 03 كلم إبتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر¹، كما تمنع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل بإستثناء الأنشطة الصافية و المرفئية ذات الأهمية الوطنية، و هذا طبقا للمادة 15 من القانون رقم 02-02 ، و كذلك وفقا للمادة 10 للفقرة الثانية، حيث يمكن إقامة المنشآت أو البناءات الخفيفة الضرورية لتسيير أعمال الفضاءات الساحلية و تشغيلها و تميمينها، كما يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكنية الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد من 03 كلم من الشريط الساحلي، حيث تشمل هذه المسافة النسيج العمراني الموجود و البناءات الجديدة، و يمنع أيضا التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين على الشريط الساحلي، إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما تبلغ 05 كلم على الأقل من الشريط الساحلي، أما بخصوص علو المجمعات السكنية و البناءات الأخرى المبرمجة على مرتفعات المدن الساحلية، فيجب أن تراعى فيها التقاطيع الطبيعية لخط الذرى².

و في إطار احكام المرسوم التنفيذي رقم 206-07 المحدد لشروط و كيفيات البناء و شغل الأراضي على الشريط الساحلي و شغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ و توسيع المنطقة موضوع البناء عليها، أوجب المشرع خضوع شغل الأراضي و إنجاز البناءات و الفضاءات الساحلية إلى دراسة تهيئة الساحل³، فلا تكون مباشرة أشغال البناء و التعمير بالمناطق السياحية قبل الحصول على موافقة الوزارة المكلفة بالسياحة، التي ترفق بترخيص البناء يكون خاضع لمخططات التهيئة و السياحة⁴، حيث يتكفل هذا الأخير بمواصفات التشريع المعمول به في مجال حماية الساحل و الجبل

1 - المادة 14 من القانون رقم 02-02، يتعلق بحماية الساحل و تميمينه ،مرجع سابق .

2 - المادتين 12، 13 ، نفس المرجع.

3 - أنظر المواد: 3، 4، 5، 6، 7 من المرسوم التنفيذي رقم 206-07، يحدد شروط و كيفيات البناء و شغل الأراضي على الشريط الساحلي و شغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ و توسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها ، مرجع سابق .

4 - المواد 12، 14، 17 من القانون رقم 03-03، يتعلق بمناطق التوسيع و المناطق السياحية ، مرجع سابق .

والتهيئة المستدامة للإقليم¹، كما يشمل على تقرير يوضح الوضعية الحالية لمنطقة التوسيع السياحي التي أعد من أجلها المخطط، و على نظام حول حقوق البناء الذي يحدد القواعد العامة لإستعمال الأراضي و الإرتفاعات في إطار التهيئة و الاستثمار².

يهدف مخطط التهيئة السياحية إلى حماية الجمال الطبيعي و المعالم الثقافية التي تشكل أساس الجذب السياحي، و كذا الإستثمار و الإستغلال العقلاني للفضاءات السياحية، و لتحقيق هذه الأهداف فإن المشرع يقيد إصدار التراخيص بدراسات الجدوى الإقتصادية و التقنية لمشاريع الإستثمار و على وجه الخصوص في المجال الفندقية، بحيث فرض القانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة في المادة 46 و ما يلها في الفصل الأول منه تحت عنوان قواعد بناء المؤسسات الفندقية³ على كل شخص (طبيعي أو معنوي) يريد الحصول على رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية أن يحصل على الموافقة القبليّة لمصالح وزارة السياحة على مخططات المشروع، و طبقا للمادة 48 منه صدر المرسوم التنفيذي رقم 06-325 الذي يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية و تهيئتها⁴ كما يخضع كل تغيير أو توسيع أو تهديم لمؤسسة فندقية أو سياحية متواجدة داخل منطقة التوسع أو موقع سياحي لرأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة⁵، حيث انه في حالة التعدي على هذه المواقع و البناء عليها، فانه يتولى الأعوان المؤهلون قانونا طبقا للقانون رقم 03-03، البحث عن المخالفات و معابنتها و تحرير محاضر المخالفة لذلك التي قد تؤدي الى عقوبات تتراوح بين الحبس و الغرامة .

إذا كانت البناءات بفعل أهميتها و موقعها و مآلها أو حجمها تخل بالمحافظة على المواقع الطبيعية و التاريخية و الثقافية، فإنه يمكن رفض رخصة البناء حسب الشروط المنصوص عليها في القانون لاسيما المتعلقة بدراسة التأثير، و كذا التهيئة العمرانية و المحافظة على الطبيعة و المعالم الأثرية و التاريخية و الثقافية⁶، حيث أن هذه الأخيرة تخضع للقانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي

1- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، المؤرخ في 11/03/2007، يحدد كفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر ع 17، لسنة 2007، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-78 المؤرخ في 02/03/2015، ج ر ع 12 لسنة 2015 .

2- المادة 16، من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، يحدد كفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية مرجع سابق .

3- قانون رقم 99-01 المؤرخ في 06/01/1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر ع 02، مؤرخة في 10/01/1999.

4- مرسوم تنفيذي رقم 06-325 المؤرخ في 18/09/2006، يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية و تهيئتها، ج ر ع 58، مؤرخة في 20/09/2006 .

5- المادة 23 من القانون رقم 03-03، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، مرجع سابق .

6- المواد 5، 6، 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، مرجع سابق .

وتخضع الأشغال المباشر إنجازها أو المزمع القيام بها المبينة أدناه ضمن حدود الموقع أو منطقتة المحمية لترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، بحيث تتمثل هذه الأشغال في¹ :

- مشاريع ترميم العقارات المشمولة في الموقع وإعادة تأهيلها وإضافة بناء جديد إليها وإصلاحها،
- أشغال الترميم والتصلح والإضافة والتغيير والتهيئة المراد القيام بها،
- مشاريع تجزئة العقارات أو تقطيعها أو تقسيمها .

وعليه فإنه يجب حماية المعالم الأثرية والثقافية وكل المواقع السياحية، باعتبارها تراثا ثقافيا يعكس مرحلة ما من تاريخ الأمة ويشكل جزء من رصيد تراث الإنسانية جمعاء ، وهو أساس للوظيفة البيئية المستدامة².

- أن يشكل الساحل منطقة نشاط إقتصادي :

إن المواقع السياحية لها بالغ الأهمية عند الدولة لكونها تساهم في النمو الإقتصادي للبلاد من خلال المناظر الخلابة وأماكن الراحة التي تستقطب السياح من مختلف البلدان، وهذا ما يؤدي إلى إنعاش الخزينة العمومية، فالتنمية لا تقتصر على البعد الاقتصادي فقط، فحتى البيئة السليمة التي تحوى المناطق المحمية السياحية تساهم في رفع الإقتصاد في المجال السياحي، فهي تثمن كل التراث بمختلف أنواعه وأشكاله³، أما أشغال التهيئة والبناء المراد إنجازها بالساحل، فيجب أن تكون في ظل إحترام الإرتفاقات المنصوص عليها بموجب القانون رقم 02-03 ، الذي يحدد القواعد العامة للإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ⁴.

الفرع الثاني

البناء على الأراضي الفلاحية لغرض الإستغلال الفلاحي والبناء على الأراضي

التي لا تراعي الإقتصاد الحضري

سنتطرق الى البناء على الأراضي الفلاحية لغرض الإستغلال الفلاحي (أولا)، ثم بعد ذلك الى البناء على الأراضي التي لا تراعي الإقتصاد الحضري (ثانيا) .

1 - المادة 31 من القانون رقم 04-98، يتعلق بحماية التراث الثقافي، مرجع سابق .

2 - سي مرابط شهرزاد، الوظيفة البيئية لأدوات التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 101.

3 - نفس المرجع، ص 106.

4 - قانون رقم 02-03 مؤرخ في 2003/02/17، يحدد القواعد العامة للإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ. ج رع 11، مؤرخة في 2003/02/19 .

أولاً: البناء على الأراضي الفلاحية لغرض الإستغلال الفلاحي

إن قانون التوجيه العقاري صنف الأملاك العقارية إلى أملاك وقفية، أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة و الأملاك الوطنية¹، بحيث هذه الأخيرة تدخل في عدادها الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة و جماعاتها المحلية و التي تتكون من الأملاك العمومية و الخاصة للدولة، الأملاك العمومية و الخاصة للولاية و أخيراً الأملاك العمومية و الخاصة للبلدية² حيث أن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للدولة صنفتم ضمن أملاكها الخاصة، كما عرفت عملية إستغلالها تطوراً ملحوظاً في النصوص التشريعية³، من خلال القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي⁴، و تطبيقاً للمادة 17 منه التي تنص على أنه " يشكل الإمتياز نمط إستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و تحدد شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها بموجب نص تشريعي خاص "، المتمثل في القانون رقم 10-03 المتعلق بتحديد شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁵، بحيث نظمت أحكام هذا القانون بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-238، الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز⁶.

لقد منع (م . ج) مبدئياً البناء على الأراضي الفلاحية، بحيث أعتبر كل بناية مشيدة غير شرعية تم إنجازها خلافاً للدستور و خلافاً للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالتوجيه العقاري و بالأراضي الفلاحية، و كذلك المتعلقة بالتهيئة و التعمير، حيث يجد المنع أساسه في تعارض البناء على الأراضي الفلاحية مع القواعد المنظمة لإستغلال المناطق الفلاحية، التي تهدف إلى الحفاظ على الثروة العقارية و تثمينها، و هذا ما تم تأكيده من خلال المادة 2/19 من دستور 2016، التي تنص على أنه " تحمي الدولة الأراضي الفلاحية "، و نصت كذلك عليه المادة 29 من القانون رقم 10-03 التي جاء فيها "يعد إختلالاً بإلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز في حالة تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و الأملاك السطحية "، كما نصت المادة 14 من القانون رقم 08-16 على أنه "يمنع بموجب أحكام هذا القانون

1- المادة 23 من القانون رقم 90-25، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

2- المادة 24، نفس المرجع .

3- كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 05 .

4- قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03/08/2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، مرجع سابق .

5- القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15/08/2010، يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ع 46، مؤرخة في 18/08/2010 .

6- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23/12/2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ع 79، مؤرخة في 29/12/2010 .

كل إستعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية "، و نفس الشيء بالنسبة للمادة 22 من نفس القانون التي تنص على أنه "يجب أن لا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التي تعتبر وجهتها الفلاحية".

فمن خلال هذه المواد نستخلص بأن المشرع قد أدخل مبدأ جديد يحكم الأراضي الفلاحية تتمثل في الالتزام بإستغلالها، كما منع تحويلها عن وجهتها الفلاحية خارج الحالات التي نص عليها قانون التهيئة و التعمير¹، الذي أعتبر أن حق البناء في الأراضي ذات المردود العالي أو الجيد كما يحددها التشريع، تنحصر فقط في البناءات اللازمة للإستغلال الفلاحي أو البناءات ذات المنفعة العمومية بشرط أن تندرج في مخطط شغل الأراضي، و في حالة غيابه و بعد إستشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة فيمكن الترخيص بالبنائات و المنشآت اللازمة للري و الإستغلال الفلاحي، أو تلك المتعلقة بالمصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية، و كذا الترخيص بالتعديلات في البنائات الموجودة²، فهذا إستثناء فقط، أما الأصل فإن كل مالك لأرض فلاحية ملزم بإستغلالها في النشاط الفلاحي، و إلا سقط حقه في ذلك³، بحيث تنص المادة 36 من القانون رقم 90-25، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم على أنه " القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير....".

و نستنتج من هذه المادة بأن المشرع أخذ بمعيار التربة في إجراء تحويل وجهة الأراضي الفلاحية و بموجب نص تشريعي و دمجهما في القطاعات القابلة للتعمير، مع الإشارة إلى أن عملية إلغاء التصنيف للأراضي الفلاحية لا تتم إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء⁴، فيمتد الترخيص بالبناء على الأراضي الفلاحية في حدود ما تتطلبه المستثمرة الفلاحية من تجهيزات و سكنات ملائمة للمستثمرين، و في ذلك تنص المادة 35 من القانون رقم 90-25 السالف الذكر على أنه " البنائات ذات الإستعمال السكني في الأراضي الخصبة جدا و/أو الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال و الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء، ولا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذي يبادرون بذلك في نطاق الإحتياجات الذاتية " و يتضمن الترخيص ضبط

1 - حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 254 .

2 - المادتين 48، 49 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، مرجع سابق.

3 - سماعيل شامة، نظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 186.

4 - المادة 15 من القانون رقم 08-16، يتضمن التوجيه الفلاحي، مرجع سابق.

المساحات المخصصة للبناءات طبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المعدل و المتمم السالف الذكر، فبالرغم من منع (م. ج) بإستغلال الأراضي الفلاحية بعرض البناء، بإستثناء كل نشاط أو تقنية أو إنجاز يساهم في إرتفاع الطاقة ، وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 33 من القانون رقم 25-90 المعدل و المتمم، إلا أنه رخص بالبناء عليها بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية متجاهلا في ذلك التنمية البيئية للأراضي الفلاحية، بل و تحويلها إلى أراضي قابلة للتعمير و هذا ما ساهم في تفاقم الأزمة البيئية بتضاؤل أهم مورد بيئي ألا وهو الأرض أو التربة¹.

فمن خلال إستقراء هذه النصوص ، نجد أن المشرع يعتمد على معيار موضوعي مفاده حاجة الأرض للبناء و مدى تأثيره على مردودها ولا يعتد بحاجة الأفراد، لأنها بناءات تساهم في الطاقة الإنتاجية ، و إعطاء المردود العالي لهذه الاراضي، وليست مخصصة للحاجات الخاصة .

ثانيا : البناء على الأراضي التي لا تراعي الاقتصاد الحضري

عرف (م.ج) الإقتصاد الحضري، بأنه كل النشاطات المتعلقة بإنتاج السلع والخدمات المتواجدة في الوسط الحضري أو في المجال الخاضع لتأثيراته²، فالأراضي التي لا تراعي الإقتصاد الحضري عندما تكون هذه الأخيرة داخل الأجزاء المعمرة للبلدية، فإنها لا تكون قابلة للبناء³، فالمشرع يحدد ضرورة التكامل و التجانس في النسيج العمراني، إذ لا يمكن للبناء الجديد أن يكون غير متجانس أو غير متكامل في نشاطه مع الوسط الحضري الذي سيقام فيه⁴، كون العوامل الإقتصادية تغير من العوامل المؤثرة في إستعمالات الأراضي في المناطق الحضرية، و هذا لتحقيق الموازنة بين السكن وإحتياجات الأفراد لتلبية رغباتهم، لأن التخطيط العمراني يقضي تدخل التخطيط الإقتصادي عن طريق ما يسمى بالإقتصاد الحضري، الذي يركز على العلاقات و العمليات الإقتصادية في المناطق الحضرية عن طريق توظيف عناصر الإنتاج الإقتصادية كالعمل، رأس المال والموارد الطبيعية، بهدف إنتاج السلع و الخدمات التي تشبع طلبات أفراد المجتمع⁵.

1 - غواس حسينة، مدى تأثير قواعد التهيئة والتعمير على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، السنة الجامعية : 2017-2018، ص 09 .
2 - المادة 03 من القانون رقم 06-06، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، مرجع سابق.
3 - المادة 04 من القانون رقم 29-90، يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم، مرجع سابق.
4 - راجع في ذلك عبد الحميد دليبي، الإنسان والعمران، مجلة الباحث، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، العدد الرابع، 2003، ص 112.
5 - براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء، مرجع سابق، ص 98 .

الفرع الثالث

البناء على الأراضي غير المعرضة للأخطار الناتجة

عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية

يوصف بالخطر الكبير كل تهديد محتمل على الإنسان و بيئته، يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية إستثنائية و/أو بفعل نشاطات بشرية، حيث يندرج ضمن الوقاية من هذه الأخطار الكبرى تحديد الإجراءات والقواعد الرامية إلى الحد من قابلية الإنسانية والممتلكات للإصابة بالمخاطر الطبيعية والتكنولوجية، وتهدف منظومة الوقاية إلى تحسين معرفة الأخطار وتعزيز مراقبتها وترقيتها وكذا تطوير الإعلام الوقائي عنها، ومراعاة الأخطار في إستعمال الأراضي في البناء، وكذا التقليل من درجة قابلية الإصابة لدى الأشخاص و الممتلكات، مع وضع كل الترتيبات التي تستهدف التكفل المنسجم و المندمج و المتكيف مع كل كارثة ذات مصدر طبيعي أو تكنولوجي¹.

فالأراضي التي تكون متواجدة بالمناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية لا يسمح ببنائها، و ذلك حفاظا على سلامة الأشخاص و الممتلكات من الآثار السلبية لهذه الأخطار²، فعلى هذا الأساس تعد الدراسات البيئية المسبقة ، كدراسة التأثير و المخاطر و الدراسة الجيوتقنية أدوات فعالة لحماية البيئة و تفادي وقوع الأخطار و الأضرار في نفس الوقت، فالجزائر من بين الدول الأكثر تضررا من الفيضانات التي تنتج بصفة رئيسية عن تساقط كم هائل من الأمطار، غير أن أثارها غالبا ما تتضخم بفعل عوامل أخرى، خاصة التعمير الفوضوي و شبكات التطهير الفوضوية، و عدم تنظيف البالوعات المائية³، كما أنه يمكن منح رخصة البناء أو التجزئة في هذه الأراضي شريطة إحترام الأحكام الواردة في القوانين و التنظيمات المعمول بها⁴، و كمثل على ذلك حددت المادة 19 من القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الحالات التي يمنع

1 - المواد 02، 03.07 من القانون رقم 20-04، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق.

2 - تم استحداث البناء على الأراضي غير المعرضة للأخطار الناجمة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية بعد تعديل المادة 04 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وهذا بموجب المادة 02 من القانون رقم 05-04، وذلك استنادا من المشرع لما أغفله وخاصة بعد الكوارث الطبيعية التي عرفتها الجزائر، منها فيضانات باب الوادي بالعاصمة سنة 2001، وزلزال بومرداس سنة 2003، وما نتج عنهما من خسائر في الأرواح والممتلكات .

3 - بوسبعين تسعديت، آثار التغيرات المناخية على التنمية المستدامة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2015، ص 208.

4 - المادة 04 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، مرجع سابق، والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء، مرجع سابق .

- ففيما البناء منعاً باتاً بسبب الخطر الكبير و دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء و التهيئة و التعمير، لاسيما في المناطق ذات الخطورة الآتية :
- المناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطاً،
 - الأراضي ذات الخطر الجيولوجي،
 - الأراضي المعرضة للفيضان، و مجاري الأودية و المناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية الإغراق بالفيضان،
 - مساحات حماية المناطق الصناعية، و الوحدات الصناعية ذات الخطورة، أو كل منشأة صناعية أو طاوقية تنطوي على خطر كبير،
 - أراضي إمتداد قنوات المحروقات، الماء أو جلب الطاقة التي قد ينجر عن إتلافها أو قطعها خطر كبير.
- كما أنه ينجز مخطط عام للوقاية من كل خطر كبير، حيث يحدد فيه مجموعة القواعد و الإجراءات الرامية إلى التقليل من حدة القابلية للإصابة إزاء الخطر المعني و الوقاية من الآثار المترتبة عليه¹، و تفعيلاً لذلك أقر المشرع الجزائري تأميناً ضد الكوارث الطبيعية خاصة الزلازل و الفيضانات و غيرها، و ذلك بموجب الأمر رقم 12-03 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و بتعويض الضحايا².

1 - المادة 16 من القانون رقم 20-04، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة مرجع سابق.
2 - الأمر رقم 12-03 المؤرخ في 2003/08/26 يتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و بتعويض الضحايا، ج ر ع 52 ، مؤرخة في 2003/08/27 .

المبحث الثاني

الوظيفة البيئية لقواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

كآلية إستثنائية لترقية المظهر الجمالي للإطار المبنى في ظل القانون رقم 15-08

شهدت الجزائر العديد من التحولات العمرانية نتيجة لعدة ظروف إجتماعية ، إقتصادية وأمنية¹، وخاصة ظروف العشرية السوداء، حيث عرفت هذه المرحلة توسع عمراني مخالف لقواعد التعمير، نظرا للطلب المتزايد على السكن، و نتيجة لتسارع وتيرة هذا الطلب فقدت الكثير من المدن التحكم في مجالها العمراني و أنتجت العديد من المباني غير المتجانسة و غير المتممة، منها ما يشكل خطرا على السلامة العامة و منها ما يشيد على أملاك الغير، و هذا ما أدى إلى تشويه صورة البيئة العمرانية و خلق نزاعات بين الدولة و الأفراد، كما أن هذا التوسع إمتد ليشمل الأراضي الفلاحية والغابية و المواقع السياحية و الأثرية و المناطق الصناعية.

أمام هذه الوضعية و عجز الدولة في عدم تحقيق إتمام البناءات، أدى بها للجوء إلى حل تسوية في إطار إعادة تنظيم العمران²، من خلال إصدارها للقانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، و الذي يسمح للمواطنين بتسوية وضعية بناياتهم و الحصول على سندات الملكية، بالإضافة إلى القضاء على تلك الواجهات الحاشية و الورشات غير المنتهية³، التي ساهمت بشكل كبير في تشويه البعد الجمالي للنسيج العمراني و البيئي، ما أدى بالمشرع الجزائري الى وضع عقوبات ردعية في حالة عدم إحترام آجال التسوية و الاستمرار في مخالفة الأحكام العامة المتعلقة بقانون التهيئة و التعمير، بحيث سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم تحقيق مطابقة البناءات (المطلب الأول)، ثم إلى القواعد العامة لكيفيات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها (المطلب الثاني) وأخيرا إلى أثار تحقيق مطابقة البناءات (المطلب الثالث) .

1- ليلي بلعيفة ، ثقافة التحايل و العشوائيات الحضرية، دار الحامد للنشر و التوزيع، عمان ، الاردن، الطبعة الاولى 2016، ص 16

2- CF.Alliouch kerboua (k): "le complexe productions urbaines développement durable et le role du droit entre textes juridiques et pratiques", séminaire international, " environnement urbain et développment durable entre discurs politique et pratique d'aménagement ", université Badji Mokhtar, Annaba, le 20,21 et 22 Avril 2010 , p . p 1.9 .

3 - بقدار كمال، سعاد يحيوي، شهادة المطابقة آلية قانونية لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبدالحميد ابن باديس، مستغانم، مجلد 04، العدد 02، جوان 2016، ص 02 .

المطلب الأول

مفهوم تحقيق مطابقة البناءات

إن نوع البناءات و شكلها و إدماجها في المحيط و إحترام المناظر الطبيعية و الحضرية و حماية التراث الثقافي و التاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع و الدولة على حد سواء، و تحقيقا لذلك تدخل المشرع الجزائري لتسوية حالات بعض المباني بمجموعة من القواعد القانونية المنظمة لشروط وإجراءات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها تتمثل في القانون رقم 08-15¹ المعدل، حيث يمكن القول أنه ليس قانونا عقابيا بقدر ما أنه تنظيمي، دون إغفال أن كل من يخالف أحكامه سيواجه إجراءات ردية صارمة من المصالح المخولة قانونا²، وعليه سوف نتناول في هذا المطلب تعريف تحقيق مطابقة البناءات و خصائصها (الفرع الأول) ، ثم مبررات وأهداف تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها (الفرع الثاني) وأخيرا نطاق تحقيق مطابقة البناءات (الفرع الثالث) .

الفرع الأول

تعريف تحقيق مطابقة البناءات و خصائصها

ذهب الفقه المقارن إلى أنه يمكن تسوية وضعية البناء المشيد دون الحصول على رخصة البناء شريطة أن يتطابق مع قواعد استعمال الأراضي المفروضة ومع أحكام قانون التهيئة والتعمير في المكان الذي شيد فيه وفق التسوية، كما تم إشتراط أن لا يتم تجاوز آثار هذه التسوية إلى درجة إعفاء المخالف من العقوبات المقررة قانونا³، وبرر القائلون بذلك موقفهم هذا على أساس أن الغرض من فرض الحصول على رخصة البناء قبل مباشرة عملية الإنجاز يتجسد في فرض الرقابة، من خلال تطبيق قواعد إستعمال الأرض الواجبة على مشروع البناء، فحق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع ضرورة الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض⁴، وعليه سنتطرق الى تعريف تحقيق مطابقة البناءات (أولا)، ثم إلى خصائصها (ثانيا) .

1 - جميلة دوار، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بالملتقى الوطني، إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة سبتمبر 2013، ص 307 .

2 - بدرة لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016، ص 131 .

3- jacquot hinri et priet-françois, droit de l'urbanisme, op-cit, p587.

4 - دبرم عايدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2014-2015، ص 135.

أولاً: تعريف تحقيق مطابقة البناءات

لقد عرف (م.ج) تحقيق المطابقة من خلال المادة 02 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها المعدل، على أنها " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير"، كما عرف في نفس المادة إتمام إنجاز البناية على أنها " الإنجاز التام للهيكل و الواجهات و الشبكات و التهيئات التابعة لها"، فتحقيق المطابقة هو مجموعة الإجراءات المتضمنة لدراسات و قرارات تتخذها الجهات المختصة بتسوية وضعية البناءات المخالفة للأحكام التشريعية السارية المفعول، كما تم تعريفها بأنها "قرار إداري يتضمن إقراراً من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء، و في ذات الوقت إذناً وترخيصاً بإستعمال البناء فيما شيد له"، فهي تلك الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين السلطة الإدارية مانحة رخصة البناء و المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بإعتبارها سلطة ضبط إداري، و تتأكد من خلالها من مدى إحترام المرخص له الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير و مطابقة البناءات و كذا أحكام قرار رخصة البناء¹، فتحقيق المطابقة هي عملية إدارية و تقنية مؤطرة شغل و إستعمال الأراضي ذات الطبيعة الملزمة و القابلة للمعارضة أمام الغير في ظل إحترام تام لأدوات التهيئة و التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي)، و في غيابهما إحترام القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، حيث يترتب على عملية تحقيق المطابقة منح عقود التسوية التي تحول البناء من مجاله المخالف إلى المجال الشرعي المطابق للقانون².

إذن فتحقيق مطابقة البناءات بموجب القانون رقم 08-15 المعدل هو أوسع وأشمل مما نص عليه في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، باعتبارها وسيلة لتسوية حالات البناءات المخالفة لأحكام قواعد العمران، و ذلك بأسلوب شامل يشمل الوعاء العقاري للبنائة و الوضعية العمرانية للبناء³.

1 - عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات و المواعيد في مادة منازعات العمران، مجلة العلوم القانونية و الإدارية، كلية الحقوق، جامعة الجليلي اليابس، سيدي بلعباس، العدد الرابع، 2008، ص 156.

2 - بوعياد مليكة، شهادة مطابقة البناءات في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون و تسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، السنة الجامعية: 2013-2014، ص 34 .

3 - سي مرابط شهرزاد، شهادة مطابقة البناءات طبقاً لقانون 08-15: من شهادة لإستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص 198.

ثانيا : خصائص تحقيق مطابقة البناءات

تتميز قواعد إجراء تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بمجموعة من الخصائص تتمثل في :

1- تتميز قواعد تحقيق البناءات بطابع الأحكام المؤقتة، حيث سرت أحكامه إبتداء من تاريخ نشر القانون رقم 15-08 بالجريدة الرسمية 03 /08/ 2008 لمدة 05 سنوات¹، أي إلى غاية 02/08/2013 ليتم تمديد العمل بأحكامه بموجب القانون رقم 13-08 المتضمن قانون المالية لسنة 2014²، طبقا لنص المادة 79 منه أي إلى غاية 02/08/2016، ونظرا لعدم تسوية عدد كبير من البناءات تم إصدار التعليمات رقم 445 من طرف الوزير الأول مؤرخة في 06/11/2016 تقضي بتمديد آخر إلى غاية 02/08/2019³، حيث تم تمديده مرة أخرى لمدة 03 سنوات إبتداء من تاريخ 03 /08/ 2016، بموجب المادة 133 من القانون رقم 17-11 المتعلق بقانون المالية لسنة 2018⁴، وأخيرا تم تمديده بموجب المادة 102 من القانون رقم 19-14 المتعلق بقانون 2020⁵، لمدة سنوات أخرى إبتداء من 03/08/2019 .

2- تتميز أحكام تحقيق مطابقة البناءات بالطابع الإلزامي، حيث نصت المادة 23 الفقرة الثانية من القانون رقم 15-08 على أنه "من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية " بالإضافة إلى توقيع جزاءات في حالة مخالفة ذلك، طبقا للمواد 81، 82، 83 من القانون رقم 15-08.

3- يجب أن يكون مشروع البناية مطابق للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، وهذا طبقا لنص المادة 10 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02/05/2009⁶، التي تنص على أنه "تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي، أو في حالة عدم وجوده يراعي مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو مع الأحكام المطبقة التي

1 - المادة 94 من القانون رقم 15-08، يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المعدل ، مرجع سابق .

2 - قانون رقم 13-08 مؤرخ في 30/12/2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر ع 68، مؤرخة في 31/12/2013 .

3 - نصت تعليمات الوزير الأول رقم 445 مؤرخة في 06/11/2016 على أنه "... فقد تقرر تعليق تطبيق أحكام القانون رقم 15-08 الذي يحدد مطابقة النيبات وإتمام إنجازها، وذلك إلى إشعار آخر، وبهذا الشأن يكلف السيد وزير السكن والعمران والمدينة بنشر هذا القرار وتقديمه على أنه تمديد جديد وأخير يمنح للمالكين المعنيين لإتمام إنجاز بنائاتهم".

4 - قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27/12/2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ع 76، مؤرخة في 28/12/2017 .

5 - قانون رقم 19-14 مؤرخ في 11/12/2019، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج ر ع 81، مؤرخة في 30/12/2019 .

6 - مرسوم تنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 02/05/2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البيانات، ج ر ع 27، مؤرخة في 06/05/2009 .

تنص عليها القواعد العامة للتهيئة و التعمير". حيث يترتب عن هذه المادة أن تسوية البناءات يجب أن لا تمس بحقوق الغير و الإرتفاقات المنصوص عليها في المادة 16 من القانون رقم 08-15¹.

4- إنطلاقا من مبدأ " حق البناء مرتبط بالملكية " الذي كرسته المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، فإن عملية تحقيق المطابقة تمتد من تسوية البناءة لتشمل تسوية قطعة الأرض المشيدة عليها البناءة، و بالتالي فتسوية البناءات سواء المتممة أو غير المتممة تبقى مرهونة بتسوية الأوعية العقارية المشيدة عليها البناءات²، و في هذا الإطار أصدرت وزارة المالية (المديرية العامة للأموال الوطنية) تعليمة رقم 13/3476، تبين مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و كيفية تسوية الوعاء العقاري و كيفية التسديد³.

5- أسلوب تحقيق مطابقة البيانات يعالج البناءات غير الشرعية، بحيث إنبثقت أحكام القانون رقم 08-15 المعدل، من أحكام المرسوم رقم 85-212⁴، و التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 13/08/1985، بحيث أحكام كل من القانون و المرسوم أسندا عملية البث في تحقيق المطابق إلى لجنة الدائرة و لجنة الولاية .

6- يتميز تحقيق المطابقة البناءات بأسلوب شامل للتسوية، إذ أنه وجد لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءة و الوضعية العمرانية، و هذا بأثر رجعي .

7- تحقيق مطابقة البيانات لا تمس بحقوق الغير المستمدة من القانون المدني، كالإرتفاقات المدنية طالما أنها غير مبينة في أدوات التهيئة و التعمير⁵.

8- إن عملية تحقيق مطابقة البناءات غير القانونية تتم طبقا للقواعد المفروضة في تنظيم أدوات التهيئة و التعمير، و في حالة غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، و هذا طبقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09/155، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، حيث

1 - بوشريط حسناء، إشكالية قواعد تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 08-15، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 481.

2 - عزار ساعد، مطابقة البناءات و إتمام إنجازها طبقا للقانون رقم 08/15 مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية: 2013-2014، ص 13.

3 - التعليمة الوزارية رقم 13/3476 مؤرخة في 08/04/2013، صادرة عن وزارة المالية (المديرية العامة للأموال الوطنية)، تتعلق بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة النيات و أحكام إنجازها.

4 - مرسوم رقم 85-212 مؤرخ في 13/08/1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، ج ر ع 34، مؤرخة في 14/08/1985.

5 - بوعبيد مليكة، م شهادة مطابقة البناءات في التشريع الجزائري، رجع سابق، ص 34.

يترتب على ذلك أن دراسة ملف تسوية البناءات غير القانونية و البث فيه يشبه إلى حد كبير دراسة طلب رخصة البناء في الحالة العادية¹.

الفرع الثاني

مبررات وأهداف تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

سوف نتطرق إلى مبررات اللجوء إلى تحقيق مطابقة البناءات (أولا) ، ثم إلى أهداف تحقيق المطابقة (ثانيا).

أولا: مبررات اللجوء إلى تحقيق مطابقة البناءات

إن عدم إستقرار النسيج العمراني هو نتاج ظاهرة التشوه العمراني، بسبب كثرة البناءات والأحياء غير النظامية، ما أدى إلى بروز تناقض في الأشكال العمرانية والمعمارية بين التقليدي والحديث وحتى الريفي²، و في ظل تأزم هذه الوضعية التي تعرف إنتشارا واسعا إلى يومنا هذا، تدخل المشرع الجزائري لتسوية حالات البناءات المخالفة للقواعد التهيئة و التعمير، و كذا البناءات التي لم يتم إتمامها في آجالها المحددة حسب رخصة البناء المسلمة، وهذا من خلال إصداره للقانون رقم 15-08 الذي يعتبر قانون مؤقت و ظرفي بغرض تسوية حالات يستحيل هدمها، نظرا لما ينتج عن ذلك من أضرار و مساس بحقوق مكتسبة و إدماجها في المحيط العمراني و في إطاره القانوني، حيث إستهدف المشرع في نفس الوقت التخفيف من حدة أزمة السكن، إضافة إلى ترقية الإطار المبني و إعطائه المظهر الجمالي اللائق³.

وعلى هذا الأساس هناك مبررات أدت بالمشرع الجزائري إلى إعتماد قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حيث تتمثل في مبررات تتعلق بالتهيئة و التعمير و أخرى تتعلق بالعقار.

1 - عواطف محي الدين، إشكالية البناءات غير الشرعية، إجراءات التصدي والتسوية على ضوء القانون 15/08، مقال منشور بمجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، المجلد السادس، العدد 02، ديسمبر 2020، ص. 61، 62 .
2- مناصرة ميمونة، التحول الديمغرافي وآثاره في التشوه العمراني، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية جامعة قسنطينة ، 2005، ص 14.
3- مزوري كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012 ، ص 132.

أ- مبررات التهيئة والتعمير:

تتمثل مبررات التهيئة والتعمير في عدة جوانب تتعلق بعدم فاعلية قانون التهيئة والتعمير، وكذا جمال المنظر العام العمراني للمدينة، و جانب عدم الرقابة الإدارية ، و أخيرا عدم فعالية الجهاز القضائي للبناءات المخالفة لقواعد العمران.

1- عدم فاعلية قانون التهيئة والتعمير:

إن الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير تتميز بالتعقيد و الغموض، حيث يصعب فهمها دون الاستعانة بالتعليمات الصادرة مركزيا على مستوى وزارة السكن و العمران و المدنية كما أن هذه الأحكام أصبحت قديمة لعدم مواكبتها و مسايرتها للحركية العمرانية الحديثة و العالمية. فأحكام القانون رقم 29-90 هي أحكام قاسية و صارمة و ردعية و غيررحيمة تجاه رغبة و حاجة فئة عريضة من السكان للسكن، حيث أن إنشغال هذا القانون هو الرقابة الإدارية و القضائية على ما يسمى بالبناءات المخالفة لقواعد العمران على حساب قضايا تنمية أكبر أهمية التي هي في خدمة المدينة و المواطن على السواء¹، فاللجوء إلى إصدار احكام قانونية و تنظيمية ، و كذا للقرارات الوزارية و التعليمات المركزية، أدى إلى وجود صعوبة في الإلمام بالقواعد القانونية المتضمنة للعملية العمرانية سواء من قبل أصحاب الاختصاص أو المهنيين أو من قبل المواطن، و كذا أدى إلى المساس بمبدأ الإستقرار القانوني²، و هذا ما جعل بالمشرع أن يجري تعديلات في القانون رقم 29-90، و المرسوم التشريعي رقم 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، من خلال إصداره للقانون رقم 05-04 و القانون رقم 06-04 المؤرخين في 2004/08/14 على التوالي، بغرض تدارك النقائص و تجاوز القصور التي كان يشوبه، و كذا بهدف تحقيق نسيج عمراني منسجم و متناسق إلا أن هذه التعديلات لم تقلل من حدة الاختلالات العمرانية بل ساهمت في انتشارها بكثير.

2- جانب جمال المنظر العام العمراني للمدينة :

إن تحقيق جمال المنظر العام العمراني للمدينة يعد هدف رئيسي، من خلال إصدار القانون رقم 15-08 ، و هذا من أجل ترقية إطار مبنى ذي مظهر جمالي و مهياً بانسجام³، من خلال السعي لوضع حد لعدم إتمام البناءات و خاصة على مستوى الواجهات المفضية للشوارع و الطرق، التي أصبحت تشوه المنظر العام العمراني للمدينة و تشكل خطرا كبيرا على الأشخاص و الممتلكات، كما

1 - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم ، دراسة قانونية، مرجع سابق، ص 315 .

2- Henri (jacquot) et François (priet), op-cit, p13.

3- المادة الأولى من القانون رقم 15-08، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المعدل ، مرجع سابق .

يهدف إلى تحسين جودة التعمير و تحقيق نسيج عمراني يتسم بالجمال و السلامة ، إضافة الى أن العامل الزمني المستغرق في إعداد المصادقة على أدوات التهيئة و التعمير، المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، كانت له انعكاسات سلبية على النسيج العمراني بالمدن الجزائرية، من خلال عدم تدارك حركية العمران المتسارعة، فإن الكثير من مخططات التعمير قد تجاوزت مرحلة الإعداد و الإستقصاء العمومي، إلا أنها تعرف تأخرا في عملية المصادقة عليها ما ينجر عنه عدم إكتسابها للقوة التنفيذية اللازمة، فحسب الإحصائيات الرسمية لوزارة السكن و العمران التي قامت بها قبل إصدار القانون رقم 08-15، حيث أحصت ما يعادل 2.1 مليون بناية غير متممة، وهذا ما جعل مدن الجزائر عبارة عن ورشة¹، بحيث تضاعف هذا العدد حاليا لكثرة إنتشار البناء غير القانوني، فلقد أكد رئيس الجمهورية السابق من خلال جلسات الهندسة المعمارية المنعقدة في شهر ديسمبر من سنة 2006 بالجزائر العاصمة، على ضرورة القضاء على الفوضى العمرانية السائدة و مساهمة الجميع في تنظيم العمران، من خلال إصدار قوانين دقيقة، فلقد أصبح المظهر الجمالي للإطار المبني يكتسي طابع النظام العام فالكل ملزم بالمحافظة عليه.²

3- عدم فعالية الرقابة الإدارية للبناء :

إن القانون هو الوسيلة والأداة المنظمة لتصرفات و أعمال الأفراد و الجماعات، و الإدارة هي الجهاز التنفيذي لتنفيذ الأحكام القانونية، من أجل السعي إلى تحقيق التوازن بين المصلحة العامة المتمثلة في تهيئة و تحسين صورة المجال العمراني و مراقبته بكيفية عقلانية، و المصلحة الخاصة التي تتجلى في حق الإستفادة من الملكية العقارية كحق كوني و دستوري.³

تجدر الإشارة إلى أن مهمة الرقابة مخولة قانونا بصفة أصلية إلى البلدية التي تقوم بها قبل البناء و أثناءه و بعده، و هذا عن طريق تسليم رخص و شهادات التعمير و ممارسة حق المعاينة و الاطلاع، فالرقابة الإدارية إذن موجودة و مجسدة في جهاز كبير يتضمن أصناف عديدة من موظفين منتميين إلى هيئات إدارية مختلفة⁴، لاسيما موظفي مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء و موظفي مصلحة التعمير بإدارة البلدية، ضف إلى ذلك أعوان الشرطة القضائية الذين يتمتعون بصفة الضبطية القضائية، لكن تجسيد الرقابة الإدارية هو من مهام (ر.م.ش.ب) بإعتباره ممثلا

1- تكواشت كمال ، التعمير و البناء في التنظيم وإعادة التنظيم، دراسة قانونية، مرجع سابق، ص 313 .

2- وزارة السكن و العمران، مجلة رسالة السكن، نشرة إخبارية، العدد 01، الجزائر، 2011.

3- الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير و السكنى، مرجع سابق ، ص 25.

4- تكواشت كمال ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 51 .

لبلدية و ممثلا للدولة في تنفيذ القوانين و الحفاظ على النظام و الأمن العموميين، لاسيما الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير¹.

بالرغم من الوجود القانوني لجهاز الرقابة الإدارية، إلا أنه يعرف نقص كبير في الوسائل المادية والبشرية و الإدارية المحفزة على المثابرة في العمل أكثر، ضف إلى ذلك العوامل المساهمة في عدم فعالية هذا الجهاز، منها الإجتماعية المتمثلة في أزمة السكن الحادة التي تعرفها الجزائر و النزوح الريفي المتنامي نحو المدن²، و الإقتصادية ككثرة الأراضي التابعة لأمالك الدولة المتواجدة داخل المحيط العمراني أو في محيطها والتي يسهل الإستيلاء عليها من طرف المخالفين، و بالأخص منها غير القابلة للتعمير، و عوامل أخرى سياسية، حيث تقوم المعارضة السياسية بإستغلال المخالفين في التوسع العمراني العشوائي من أجل الفوز بأصواتهم في الانتخابات مقابل إعطائهم وعود بتسوية بناياتهم غير القانونية، بالرغم من معارضتها للمصلحة العامة، كما أن تقاعس الإدارة عن أداء مهامها و إستهلاكها لوقت زمني كبير في دراسة الملفات المتعلقة بطلبات عقود التعمير، كان سببا في لجوء المواطن إلى مباشرة أشغال البناء قبل حصوله على رخصة بناء من السلطات الإدارية المختصة رغم أهميتها و إلزاميتها، و ذلك نظرا لوضعيتهم الاجتماعية التي تتطلب السرعة في منحهم رخصة البناء³.

و هذا ما كان سببا في تدخل الوزير الأول بتوجيه تعليمة في سنة 2021 شديدة اللهجة إلى وزير الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية و وزير السكن و العمران و المدينة و تبليغها إلى الولاية و رؤساء المجالس الشعبية و البلدية، التي يتمحور موضوعها حول ضرورة إحترام آجال تحضير عقود التعمير و تسليمها، بسبب تلقيه عدة عرائض من مواطنين و متعاملين اقتصاديين تتعلق بعدم إحترام الأجال القانونية لتحضير عقود التعمير و تسليمها من قبل بعض البلديات و الولايات، و لاسيما فيما يخص رخصة البناء، و ذلك على الرغم من نظام الشباك الوحيد الذي تم وضعه و الذي كان من المفروض أن يسمح بإضفاء الفعالية في معالجة الملفات و الرد بسرعة على أصحاب الطلبات، فإن هذه الوضعية تشجع الممارسات الموازية التي تؤثر سلبا على قطاع البناء، مع ما قد يترتب عن ذلك من عواقب تضرر بالاجازبية الإقتصادية، علما أن رخصة البناء تشكل معيارا حاسما في تقييم مناخ الأعمال

1 - عيسى بن دوحة، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، أفريل 2011، ص 61.

2 - فوزي مشنان، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة قسنطينة 2009، ص 22.

3 - لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص.ص 138 . 139.

عبر العالم، وتجدر الإشارة إلى أن مكافحة الممارسات البيروقراطية و أوجه القصور الأخرى التي لا تزال قائمة على مستوى الإدارات العمومية على حساب ديناميكية الاستثمار و حقوق المواطنين، تشكل محورا رئيسيا في مخطط عمل الحكومة، حيث أن الإدارة الرقمية و تطوير عمليات الرقابة البعيدة تعد من العناصر الرئيسية لعمل الحكومة¹، فبحكم أن مجال التهيئة و التعمير هو مجال تقني معقد يستلزم وجود هياكل فنية على مستوى عال من الكفاءة لتحقيق النجاعة اللازمة، مع العلم أن النقص في المواد البشرية و الإطارات الفنية و التقنية هو سببا في إتخاذ مسؤولي البلدية قرارات غير صائبة، و هو ما ينعكس سلبا على تحقيق أهدافها المسطرة و يكرس تبعيتها للإدارة المركزية².

4- عدم فعالية الجهاز القضائي في التصدي للبنائيات المخالفة لقواعد العمران :

إن الجهات القضائية سواء على مستوى المجالس أو المحاكم، فهي لا توازر السلطات الإدارية المحلية في مجال محاربة مخالفات التعمير، لكونها غالبا ما تدفع بعيوب الشكل كعدم تحرير محضر المخالفة حسب الشروط الشكلية و الموضوعية المحدد قانونا، أو كغياب الإشعار بالتوصل الخاص بأمر الهدم، بالإضافة إلى المدة الزمنية التي تستغرقها إجراءات التقاضي، كما أن أغلب الأحكام الصادرة تكون عبارة عن غرامات مالية، و السبب في ذلك هو تهرب السلطات المحلية و على رأسهم (ر.م. ش.ب) من إتخاذ الإجراءات الإدارية لهدم البناء غير المشروع بعد تبليغه بمحضر المخالفة من طرف العون المؤهل³، و بالمقابل يقوم أعوان الضبطية القضائية بإرسال محضر المخالفة إلى النيابة العامة المختصة، و على هذا الأساس تكون أغلب الأحكام الصادرة عن المحاكم عبارة عن غرامات مالية فقط دون الحكم بهدم البناء غير المشروع .

ب - مبررات عقارية :

إن أغلب البنائيات المتعلقة بالتسوية في إطار القانون رقم 08-15 المعدل، لا يملك أصحابها سندات ملكية للوعاء العقاري، و على هذا الأساس تسوية البناية مرهون بتسوية الأوعية العقارية التي شيدت عليها، و هذا ما أدى بالمشروع إلى إصدار قانون تحقيق المطابقة⁴، فتسوية وضعية الملكية

1 - تعليمة الوزير الأول رقم 27 مؤرخة في 2021/01/13، تتعلق بأجال تحضير عقود التعمير وتسليمها .

2- شهرزاد عوايد، الضبط العمراني بين القانون والواقع. مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، العدد الثامن، جانفي 2016، ص 316 .

3 - أنظر المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمنتم، مرجع سابق .

4 - بوشريط حسناء، إشكالية قواعد تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 08-15، مرجع سابق، ص 179.

العقارية تدخل ضمن تطبيق مبدأ " إن حق البناء مرتبط بملكية الأرض"¹، بحيث تكون التسوية في إطار أحكام هذا القانون تسوية شاملة للبنية في حد ذاتها، بالإضافة إلى وعائها العقاري المشيد عليها البنية، وهذا لجعله في خدمة التعمير، فهو يهدف من جهة إلى إصلاح الإختلالات العمرانية التي تعرفها المدن الجزائرية، و من جهة أخرى يعد كآلية لتسوية الأوعية العقارية و بالأخص منها تلك الواقعة بأراضي ملك للدولة، الولاية والبلدية .

كما أن هناك مبررات عقارية أخرى ساهمت في صدور القانون رقم 08-15 وهي كالآتي:

1- من جانب وثائق الملكية :

إن غياب الوثائق التي تثبت الملكية لدى العديد من المواطنين قد تشكل عرقلة حقيقية لممارسة مختلف الأنشطة العمرانية، حيث تعذر عليهم نتيجة ذلك تمويل مشاريعهم، لاسيما المتعلقة بالبناء التي تبقى عملية جد مكلفة، كما أن هناك تأثير للتأخر المعروف على مستوى جل البلديات في عملية جرد الأملاك العقارية الواقعة على تراها لمعرفة كل الحائزين والشاغلين²، بشرط أن تكون الملكية مستمرة و هادئة و علنية لا تشوبها شبهة إن تحصل على سند حيازي يسمى شهادة حيازة³، التي تم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27/06/1991⁴، فيجب أن يكون الطالب حائزا للعقار حيازة هادئة و مستمرة وعلنية و لا يشوبها شبهة و أن تستمر الحيازة لمدة سنة على الأقل⁵، و أن تنصب الحيازة على عقار خاص، أي غير تابع للأملاك الوطنية، و لا يكون له عقد رسمي

1 - المادة 50 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم. والتي تنص على أنه "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأراضي، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم".

2 - المادة 38 من القانون رقم 90-25، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم التي تنص على أنه "يجب على البلدية أن تقوم بجرد عام لكل الأملاك الواقعة على تراها، بما في ذلك الأملاك العقارية التابعة للدولة، والجماعات المحلية، يشتمل الجرد على تعيين الأملاك والتعريف بملكها أو حائزها و/أو شاغلها، ولهذا الغرض يتعين على كل مالك أو حائز أو شاغل أن يصرح للبلدية بوضع الملك العقاري الذي يملكه أو يحوزه و/أو يشغله أو الأملاك العقارية التي يملكها أو يحوزها و/أو يشغلها.

3 - إستعمل المشرع مصطلح ملكية مستمرة بدلا من حيازة مستمرة وهذا هو التعبير الأصح الذي يقابل النص الفرنسي الذي استعمل عبارة une possession continue ، وطبعا النص الفرنسي هو الأصل، ولا يعقل أن تمنح شهادة الحيازة لملك العقار بل لحائزه، كلما توافرت الشروط القانونية المحددة في هذا القانون، وتخضع شهادة الحيازة لشكليات التسجيل والإشهار العقاري في المناطق التي يتم فيها عملية مسح الأراضي العام .

4- مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27/06/1991، يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج ر ع 36، مؤرخة في 31/07/1991.

5 - إن مدة سنة المشترطة في المرسوم التنفيذي رقم 91-254 تعتبر قصيرة جدا مقارنة مع المدة المشترطة في المادة 827 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق بالقانون المدني لإثارة التقادم المكتسب للملكية والتي حددتها بمدة 15 سنة، حيث نلاحظ أن المرسوم رقم 91-254 يستند إلى نص المادة 1/413 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المادة 542 منه، لتبرير مدة سنة كحد أدنى والتي جاء فيها "يجوز رفع دعاوى الحيازة فيما عدى دعوى استرداد الحيازة يجوز رفعها ممن كان حائزا بنفسه أو بواسطة غيره لعقار=

وأن لا يقع هذا العقار في تراب بلدية تم فيها إجراء مسح الأراضي أو شرع فيه، لأنه في هذه الحالة يحرق الدفتر العقاري باسم المالك ولا يمكن بعد ذلك الإعتماد على الحيازة لإكتساب العقار¹.

2- من جانب عملية مسح الأراضي :

إن عملية مسح الأراضي هي تلك العملية الفنية و القانونية، التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت و تحديد مواقع العقارات و تحديد أوصافها الكاملة و تعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها و التعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق²، حيث يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري³، و تعرف هذه العملية تأخرا ملحوظا بحيث انطلقت فعليا في سنة 1979 على أن تتم في آجال 15 سنة أي في سنة 1994، علما أن هذه العملية كان مقررا أن تنطلق بعد صدور الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية⁴، و بالضبط بعد الإنتهاء من العمليات المشروع فيها إبتداء من مجموعة البطاقات العقارية البلدية⁵، و قد أحدث هذا الأمر تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية، بسبب تأمين الأراضي الخواص الفلاحية ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية و إلحاقها ضمن أملاك الدولة⁶، فبموجب الأمر رقم 75-74 المذكور أعلاه، تم إصدار مرسومان تنفيذيان يوضحان كيفية تطبيقه وهما المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976⁷ المعدل و المتمم و المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976¹.

= أو لحق عيني عقاري وكانت حيازته هادئة علنية مستمرة لا يشوبها انقطاع و غير مؤقتة و غير خفية و استمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل .

1 - سوسن بوضيبيات، النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية: 2017-2018، ص. ص 106. 107.

2- بودقزدام سامية، إلغات ربيحة، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة إيليزا للبحوث و الدراسات، المجلد 06، العدد: خاص 2021، ص ص 253، 271-256.

3- المادة 2 من الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر ع 52 مؤرخة في 18/11/1975، معدل بالقانون رقم 14-10، مؤرخ في 30/12/2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر ع 78، مؤرخة في 31/12/2014.

4 - أمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 يتضمن الثورة الزراعية، ج ر ع 97، مؤرخة في 30/11/1971.

5 - المادة الأولى من الأمر رقم 75-74، مرجع سابق .

6 - سفيان نصري، التعدي على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة في ظل قانون الثورة الزراعية و إشكالية إثبات ملكيتها، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، المجلد 02، جوان 2020، ص 76.

7 - مرسوم تنفيذي رقم 76-62 مؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر ع 30، مؤرخة في 13/04/1976 معدل و متمم بالمرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24/12/1984، ج ر ع 71، مؤرخة في 30/12/1984 و بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 08/04/1992، ج ر ع 26، مؤرخة في 08/04/1992.

إن مهام إعداد مسح الأراضي العام و المحافظة عليه، هي من إختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية²، يشير هذا النص إلى أن عملية إعداد مسح الأراضي العام تتمركز في يد الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، و بالتالي لا يمكن للخواص طلب مسح الأراضي الخاصة بهم، فهذا الإحتكار خلق مشاكل عدة و مختلفة أثرت سلبا على سير العملية المسحية و مردوديتها و تسييرها، و ساهمت في تأخير إن لم نقل في تعطيل عمليات مسح الأراضي على مستوى التراب الوطني، و هذا بسبب تكليف مصالح المسح العقاري بمهام أخرى، مثل الثورة الزراعية إستصلاح الأراضي، تعيين حدود البلديات، تطهير القطاع الفلاحي، تنازل الدولة عن أملاكها، إرجاع الأراضي المؤممة ... إلخ، و كان هذا التحديد على حساب تقدم أشغال مسح الأراضي العام، ضف إلى ذلك نقص التأطير و الكفاءة لدى أعوان المسح، لأن أغلبهم يفتقدون إلى الثقافة في المجال العقاري و مما زاد الأمر تعقيدا غياب التكوين المناسب³، كما تجدر الإشارة إلى أن عدم مساهمة جميع الجهات الإدارية في تقديم المعلومات الخاصة بأملاكها في الأعمال التحضيرية من شأنه أن يصعب حصر عناصر التحقيق، و هذا ما ينعكس سلبا على نتيجة التحقيقات التي تكون من شأنها قيد الأملاك العمومية لفائدة الخواص⁴.

إذن فنظرا لإرتباط التعمير بالعقار و إرتباط العقار بالمسح⁵، فعملية تأخره أصبحت حاجز معيق للإستثمار في المجال العمراني، حيث يمكن معالجة هذا التأخر الخاص بالمسح و الانتهاء منه في وقت و جيز بالإعتماد على التقنيات التي يوفرها نظام التموقع الشمولي⁶ GPS، كما إنعكس هذا التأخر في عملية المسح العقاري إلى زيادة الضغط في طلبات المرقيين العقاريين من أجل الاستفادة من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في إطار قوانين الإستثمار لإنجاز مشاريعهم العمرانية⁷.

1 - مرسوم تنفيذي رقم 63-76 مؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ع 30، مؤرخة في 1976/04/13 معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 1993/05/19، ج ر ع 34، مؤرخة في 1993/05/23.

2 - المادة 05 من الأمر رقم 74-75، مرجع سابق.

3- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2009-2010، ص.ص 156، 157

4 - نفس المرجع، ص 158.

5- الشهر العقاري يعتبر تطهيرا للملكية العقارية من جميع دعاوى الإستحقاق و الحقوق السالفة غير المضمنة بالدفتر العقاري الذي تحتفظ به المصالح الإدارية، وهو حجة قاطعة على ثبوت الملكية لصاحب الأرض.

6- GPS: هي اختصار لكلمات Global Positioning System والتي تعني نظام تحديد المواقع العالمي، وهو عبارة عن نظام ملاحي يتكون من شبكة أقمار صناعية.

7 - تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم وإعادة التنظيم، دراسة قانونية، مرجع سابق، ص 319.

3- من جانب المضاربة العقارية :

إن العمل أكثر على هدم البنايات المخالفة لقواعد العمران دون العمل على تسويتها قانونا يزيد في الفجوة بين مبدأ الطلب و العرض في قطاع السكن، ما يؤدي إلى ندرة الأوعية العقارية الصالحة للبناء، وبالتالي إستشراء المضاربة العقارية و السوق الموازية و سيطرتها على السوق العقاري فلقد أصبح العقار الحضري يتهافت عليه المرقين العقاريين و مختلف المتدخلين في المجال العمراني و باحتكارهم للأراضي يخلف أزمة في السكن و يعرقل عمليات التعمير بمختلف أنواعها¹، فمشكل المضاربة العقارية² ناتج عن المفهوم و التصور اللذان تأخدهما الملكية الخاصة داخل المجتمع .

ت - مبررات سياسية :

إن الأهداف المسطرة من خلال السياسة الوطنية العمرانية في الجزائر، هي إسترجاع مكانتها على المستوى الدولي لمسايرة تطور و تقدم البلدان المتقدمة، من خلال إعطاء صورة جمالية للمنظر العام العمراني و إظفاء رونق و جمال للنسيج العمراني للمدن، ما أدى إلى محاولة القضاء على البنايات المخالفة للقواعد العمرانية المنتشرة في ربوع الوطن، و التي أصبحت تشوه الساحة العمرانية في الجزائر، و هذا ما جعل من الحكومة إصدار القانون رقم 08-15 لتسوية البنايات غير المشروعة و إتمام إنجازها، فيجب ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني و المحافظة عليه، فحضارة الدول تقاس بمدى تطور هندستها المعمارية و العمرانية.

ث- مبررات إجتماعية :

أعطى (م . ج) فرصة لتسوية البنايات غير الشرعية، من خلال القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها المعدل، حيث أصبحت هذه البنايات مشوهة للمنظر العام العمراني للمدينة، و هذا بسبب غياب الرقابة الإدارية في وقت سابق، ما أعطى فرصة للمواطنين بتشديد أحياء عشوائية بأكملها، فكان ليس من السهل هدم كل البنايات التي استهلكت مبالغ مالية كبيرة لإنجازها، التي قد يترتب عنها ثورة شعبية كبيرة، لذلك جاءت أحكام مطابقة البنايات و إتمام إنجازها لوضع حد لهذه التجاوزات و تسويتها .

1 - تكواشت كمال التعمير و البناء في التنظيم وإعادة التنظيم، دراسة قانونية، مرجع سابق ، ص 320 .

2 - المضاربة العقارية: تشكل عامل آخر للتعقيدات التي يعاني منها قطاع السكن في البلدان النامية، بإعتبار أن الربح فيها أكثر تأكيدا من مجالات الاستثمار الإنتاجي وذلك في ظل :

- العجز الحكومي عن التدخل و تسقيف العقار، غياب العروض العقاري، شراء العقارات هو أسلوب مفضل لغسل الأموال و دفع شبهة الثراء الفاحش و التسريع .

ثانيا: أهداف تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

سعى (م . ج) من خلال القانون رقم 08-15 المعدل الى تحقيق هدف عام ورئيسي و هو تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وهذا من خلال معالجته و تسويته لوضعية البناءات من ناحية الملكية العقارية، ومن ناحية الطبيعة العمرانية الجمالية¹، أما عن الاهداف الخاصة لهذا القانون فهي تتمثل في² :

أ- وضع حد لعدم إنهاء البناءات :

نظرا للصورة البشعة التي يتميز بها النسيج العمراني على المستوى الوطني بسبب عدم إتمام الغلاف الخارجي للبناءات، ما أدى الى ظهور العديد من المباني غير المتجانسة ، و هو ما أعطى صورة سلبية للمشهد الحضري، حيث أضحي المساس و التعدي على الواجهات العمرانية و تحويلها الى غير الوجهة التي انشأت من أجلها أمرا معتادا لدى المواطنين³، مما أدى الى الإفتقاد شبه الكلي للتناسق المعماري لأغلب المدن الجزائرية، وغياب الجاذبية و المناظر الجمالية لها⁴، وأمام الوضعية التي آلت اليها، والتي أصبحت لا توفر الراحة حتى لساكنيها بشوارع أقل ما يقال عنها أنها تبعث على النفور وإحباط للمعنويات و تشجيع كل ما هو سلبي في روح أفراد المجتمع، كان لزاما على المشرع الجزائري إصدار القانون رقم 08-15 من أجل وضع حد لهذه الظاهرة، وهذا بتسوية وضعية البناءات غير المتممة والمتمة المخالفة لقواعد العمران المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم .

ب- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيا بانسجام :

إن البناءات غير المتممة والعشوائية تؤدي إلى تشويه صورة النسيج العمراني، حيث تسعى التسوية إلى الرفع من القيمة المعمارية لجمالية البناءات والشوارع، وبالتالي الرقي بالبيئة العمرانية

1- بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، النشر الجامعي الجديد، نشر- طباعة- توزيع، تلمسان الجزائر، 2021، ص 110 .

2- المادة الأولى من القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المعدل، مرجع سابق.

3- شواش عبدالقادر، المخالفات العمرانية و التحولات الاجتماعية أية علاقة ؟ حالة قصر ورقلة العتيق، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة أم البواقي، عدد خاص بالملتقى الدولي تحولات المدينة الصحراوية، تقاطع مقاربات حول التحول الاجتماعي والممارسات الحضرية، 2015، ص 149 .

4- مزباني عائشة، القانون 08-15 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي، صعوبات تطبيقية وانعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن (دراسة حالة مجمعة تخمارت)، مرجع سابق، ص 242 .

لإعطاء مظهر جمالي منسجم ومتكامل للبنىات¹، حيث تمثل الواجهة العمرانية عنصر مهم من عدة جوانب، كالجانب الجمالي و الجوانب الوظيفية²، وجعلها ذات طابع عمراني منظم وموحد، حيث يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام، ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته³، فالمشرع يهدف من خلال فرض إحترام قواعد البناء الى خلق نسيج عمراني منسجم و متناسق يعكس الجهود المبذولة في مجال التقنين العمراني، ويبرز التطور العمراني للمجتمع⁴

ت-تأسيس تدابيرردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير:

حدد القانون رقم 08-15 مجموعة من العقوبات المنصوص عليها في المواد من 74 إلى 92 منه وذلك بإضفاء الطابع الإلزامي على عملية تسوية البنىات طبقا لأحكام القانون المذكور أعلاه، وهذا لتحقيق نسبة عمرانية مستدامة من خلال نسيج عمراني متناسق ومنسجم . و لتفادي سلبيات القوانين السابقة، والتي كان يعاب عليها قصور التدابير الردعية عند مخالفة احكام وقواعد العمران وهذا من خلال إنشاء جهاز اداري فعال و رادع لتحقيق مطابقة البنىات وإتمام إنجازها، ويتمثل ذلك في الاعوان المؤهلين لتقصي المخالفات المتعلقة بالبناء و التعمير، تفاديا لإنتشار المخالفات الذي سيؤدي الى تفاقم و تزايد البناءات غير القانونية و النظامية⁵، حيث اوكلت لهؤلاء الأعوان مهمة مراقبة مدى إحترام الأفراد لقواعد التعمير و البناء، وعند مخالفة هذه القواعد يجب تقرير عقوبات لردع المخالفين، بهدف تحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد و المصالح العامة العمرانية، من خلال تدخل الإدارة بفرض تراخيص ادارية تحترم الاحكام القانونية والتنظيمية للتهيئة والتعمير والبناء⁶.

1 - بوشلوش عبد الغاني، القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية – رؤسة ميدانية بين الامل و التطبيق:الملتقى الوطني حول إشكالية العقاري الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي17-18 فيفري 2013،مجلة الحقوق والحريات،بسكرة عدد تجريبي، 2013، ص292.

2- ليلي سيريتي ، محمد أمين خضراوي، الواجهات المعمارية ودورها في ضمان الراحة الحرارية والفعالية الطاقوية- حالة المباني الإدارية في الجزائر بين التشريع والواقع- مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 03، سبتمبر 2017، ص 303 .

3- المادة 12 من القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها، المعدل، مرجع سابق .

- قندوز فاطمة : التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، مرجع سابق ، ص 146 .4

5- المادتين 4 و 5 ، مرسوم تنفيذي رقم 09-156 مؤرخ في 02/05/2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر ع 27، مؤرخة في 06/05/2009 .

6 - بلكعبيات مراد، الغطار القانوني لمخالفات التهيئة و التعمير في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، تيارت العدد02، جوان 2017، ص 46 .

ث - تحقيق مطابقة البناء المنجزة والتي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون:

يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر القانون 15-08 في الجريدة الرسمية، بشرط توفرها على الشروط المحدد في هذا القانون، بحيث صنفت التعليمات الوزارية رقم 1000 المؤرخة 2009/09/10، سواء تعلقت آلية التسوية بالبناء العمومية والخاصة¹، حيث نصت هذه التعليمات على أن التسوية تشمل فقط البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو التي في طور الإتمام قبل نشر القانون رقم 15-08 في الجريدة الرسمية، وهذا ما يعني بأن كل البناء التي شرع في إنجازها بعد هذا التاريخ، سواء بدون رخصة، أو ليست مطابقة لها فإنها تخضع لتطبيق أحكام القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم .

ج- تحديد شروط شغل و/أو إستغلال البناء :

يكون شغل البناء حسب إستعمالها وإستغلالها²، سواء للسكن أو التهيئة أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات، حيث يمنع شغل أو إستغلال أي بناية إلا بعد إتمام إنجازها وبعد الحصول على شهادة المطابقة³، التي تعتبر كترخيص مسبق بإستغلال البناء لأن الغاية من القانون رقم 15-08 المعدل هي إعادة الإعتبار لمظاهر الحضارة العمرانية الحديثة، ما يتناسب مع قيم وثقافة وخصوصيات المجتمع، وإرساء ثقافة التمدن والتحضر لدى المواطنين والحد من الورشات الأبدية المفتوحة وغير المتحكم فيها⁴.

ح- التوفيق بين المصلحة العامة والخاصة:

من خلال القانون رقم 15-08 حاول المشرع الموازنة بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة وذلك بتسوية حالات من البناء يستحيل إزالتها أو هدمها، نظرا لما ينتج عن ذلك من أضرار ومساس

1- التعليمات الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 2009/09/10، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الصادرة عن وزارة السكن والعمران

2 - التعليمات الوزارية رقم 957، مؤرخة في 2016/11/10، المتعلقة بإتمام البناء وإستغلالها، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة .

3- المواد 2، 8، 10، من القانون رقم 15-08، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، المعدل، مرجع سابق .

4 - بوذراع حسام الدين، دور قانون مطابقة البناء 15-08 في ترقية المشهد الحضري للمدينة، دراسة حالة مدينة باتنة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدن ومظاهره، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية، قسم هندسة معمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية : 2014-2015، ص 101 .

بالحقوق المكتسبة¹، وهذا من أجل المحافظة على المصلحة الخاصة، أما التي لا تقبل التسوية فهي تضر بالمصلحة العامة ويكون مصيرها الهدم².

خ- التخفيف من أزمة السكن:

السبب الأول والرئيسي في انتشار البناءات غير الشرعية هي أزمة السكن التي يعرفها سكان الإقليم الوطني، ما يؤدي بمعظم الأفراد إلى تشييد بنايات دون مراعاة أحكام وقواعد التعمير والبناء إذن فمن خلال تسوية هذه البنايات في إطار أحكام القانون رقم 08-15 يساهم ذلك ولو بشكل بسيط بالتخفيف من أزمة السكن³، على اعتبار أنه كل من قام بتسوية بنايته تسجل في البطاقة الوطنية⁴ وليس له الحق في الإستفادة من أي صيغة من صيغ السكن.

الفرع الثالث

نطاق تحقيق مطابقة البنايات

ساهمت البنايات غير المكتملة التي أغلبها لا يملك أصحابها سندات ملكية رسمية، والبعض الآخر يملك سندات لكنها قد تكون باطلة في نظر القانون أو أنها ناقصة وغير مدعومة برخصة البناء إلى إنشاء مجمعات سكنية غير مهيأة لعدم ربطها بمختلف شبكات المياه الصالح للشرب، التطهير الكهربائي، الغاز، ... إلخ. وغير منسجمة⁵، ورغبة في تسوية هذه البنايات أوجب (م.ج) حالات يتم فيها التسوية وفقا للشروط والمقاييس القانونية والتنظيمية الخاصة بالعمران وخاصة القانون رقم 08-15، الذي مكن اصحاب البنايات من التسوية، لأن نوعية البنايات وشكلها وإدماجها في المحيط العمراني وإحترام المناظر الطبيعية والحضرية، وحماية التراث الثقافي والتاريخي تعتبر من النظام العام تعود بالمنفعة على الأفراد والدولة على حد سواء⁶.

1- مزوري كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مرجع سابق، ص 123.

2- المادة 17 من القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المعدل، مرجع سابق.

3- بوشريط حسناء، إشكالية قواعد تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 08-15، مرجع سابق، ص 478.

4- مرسوم تنفيذي رقم 09-276، مؤرخ في 2009/08/30، يتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا مسكها، ج ر ع 50، مؤرخة 2009/09/02.

5- الشريف بجاوي، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنايات الفوضوية، مقال منشور، بمجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، العدد الحادي عشر، جوان 2014، ص 166.

6- ميونة سعاد، واجبات الباني تقييد لحقه في البناء أم ضمانات قانونية في مجال التهيئة والتعمير؟ (الشق الداري)، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر، 2017، ص 115.

حيث حدد القانون رقم 08-15 البنائيات القابلة لتحقيق المطابقة (أولاً)، وكذلك البنائيات غير القابلة لتحقيق المطابقة (ثانياً)، وهذا ما سنوضحه .

أولاً: البنائيات القابلة لتحقيق المطابقة

بموجب أحكام القانون رقم 18-15 المحدد لقواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها إرتأى المشرع بتسوية بعض البنائيات القابلة لتحقيق المطابقة بغية إدماجه للمحيط العمراني في إطاره القانوني¹، بحيث تم السماح للمواطنين بتسوية وضعية بناياتهم والحصول على عقود الملكية، بهدف القضاء على المظاهر التي تشوه البعد الجمالي للنسيج العمراني²، فتحقيق مطابقة البنائيات يتعلق بالبنائيات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر القانون 08-15 في الجريدة الرسمية، وإذا توافرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون³، أي قبل تاريخ 03/08/2008، فعتبر هذا التاريخ قيد زمني يجب توفره للقيام بعملية التسوية، فلقد تم تحديد البنائيات المعنية بالتسوية في إطار أحكام هذا القانون إلى أربع حالات كلها متعلقة بشرط رخصة البناء، سواء بوجودها أو عدم وجودها وهي كالآتي⁴ :

أ- البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء :

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء قبل بداية الأشغال ولكن لم يتم إنجازها في الأجل المحدد في الرخصة المستلمة، وذلك لسبب ما متعلق بصاحب البناية، ونظراً لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول وقد لا يمكن لصاحب البناية من الحصول على قرار تجديد رخصة البناء لإعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء⁵. وفي هذه الحالة فإن صاحب البناية يحوز على وثائق الملكية التي تسمح بالحصول على رخصة البناء.

1 - عزيزي الزين، مزوري كاهنة، تسوية البنائيات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 34، مارس، 2014، ص. 293. 302 .

2 - منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية، إجراءات وإشكالات تسوية البنائيات في إطار القانون 08-15، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر، 2017، ص 176 .

3 - المادة 14 من القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، المعدل، مرجع سابق .

4 - المادة 15 ، نفس المرجع .

5 - فائزة جروني، مليكة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية البنائيات غير المطابقة في إطار القانون 08-15، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حامة لخضر، الوادي، المجلد 09، العدد 03، ديسمبر 2018، ص 745.

ب- البنايات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة :

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم إنجاز البناية، إلا أنها غير مطابقة للمخططات الهندسة المعمارية أو الهندسة المدنية المؤشر عليها الملحقه لرخصة البناء المسلمة أو لعدم إحترام الارتفاقات، أي ان البناية مخالفة لأحكام رخصة البناء المسلمة¹.

ت- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء :

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد انتهى من إنجازها، سواء على مستوى الواجهات الخارجية أو ما تعلق بالأشغال الداخلية، وكذا ربطها بمختلف الشبكات، وغالبا ما يعود سبب عدم الحصول على رخصة البناء لغياب سند ملكية رسمي للقطعة الأرضية المشيد عليها البناية بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير والبناء، وقد يكون صاحب البناية حائز على سند رسمي لكنه لم يقدم طلبا للجهة الإدارية المختصة للحصول على رخصة البناء، أو انه قدم طلبا لكنه لم يتلق الرد صراحة أو رفض طلبه².

ث- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء :

في هذه الحالة يكون صاحب البناية لم ينتهي من إتمام الأشغال سواء بالنسبة للواجهات الخارجية أو ما تعلق بالأشغال الداخلية، وسبب عدم الحصول على رخصة البناء قد يكون لعدم وجود سند ملكية رسمي أو أسباب أخرى، وعليه فإنه تتعين على أصحاب البنايات القابلة للتسوية، إثبات قبول طلبهم بتواريخ محضر المخالفة، طلبات رخصة البناء المرفوضة المدرجة في إطار التعديل أو التسوية، الشهادة المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، بحيث تكون تواريخها قبل تاريخ صدور القانون رقم 15-08 أي قبل 20/07/2008³.

ثانيا: البنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة

لقد إستثنى (م . ج) من خلال القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها بعض الحالات من البنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة، سواء بسبب طبيعة الوعاء العقاري

1- الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة (15-08) في تسوية البنايات الفوضوية ، مرجع سابق، ص 168 .

2- بالة عبد العالي، الدليل العملي في إجراءات تسوية البنايات غير القانونية، مرجع سابق، ص 121 .

3- التعليمات الوزارية رقم 1000، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، مرجع سابق.

المشيد عليه البناية، أو بسبب الخطورة المترتبة عن إنجازها، وكذلك البنايات التي لا تتوفر فيها الحد الأدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء، بحيث يكون مصيرها الهدم وهي كالاتي¹ :

أ- البنايات الخاضعة لإرتفاقات عدم البناء :

يقصد بها وجود مانع قانوني بمقتضاه يمنع تشييد بناية في بعض المناطق²، حيث تنقسم الإرتفاقات إلى قسمين :

1- إرتفاقات التعمير والبناء :

هي مجموعة من الحقوق ذات الطابع الخاص التي تفرضها المصلحة العامة والتي تفرض على كل قطعة بسبب موقعها، ومن بينها إرتفاقات عدم البناء المتعلقة بالصحة والأمن والتي تشكل خطرا على الأشخاص، كالبنائيات المشيدة في المناطق المعرضة للفيضانات³، وإنزلاق التربة، أو بالقرب من خزانات المحروقات سريعة الإلتهاب، والبنائيات المشيدة تحت رواق شبكة الكهرباء والغاز أو فوق هذه الشبكات وكذلك المتعلقة بالدفاع الوطني.

2- الإرتفاقات المتعلقة بالتراث الإيكولوجي والثقافي :

تتمثل في إرتفاقات عدم البناء في الأماكن التي من شأنها الإضرار بالمجال البيئي، كالحدايق العامة والغابات والمساحات الخضراء، أي التي من شأنها المساس بالمجال الثقافي كالمتاحف، فجميع هذه التجاوزات تؤدي الى الإضرار بالبيئة والمواقع الثقافية⁴، حيث نصت على هذه الإرتفاقات المادة 2/16 من القانون رقم 15-08 .

ب- النيابات المشيدة بالمواقع المحمية:

هي المناطق التي تحكمها إجراءات وقوانين خاصة، وكذلك تميزها بالطابع الحساس أو بالنظر إلى أهميتها الإقليمية أو الاقتصادية أو الثقافية، فجميع البنايات المشيدة في هذه المناطق لا يمكن تسويتها، وهذا ما نصت عليه المادة 3/16 والمادة 39 من القانون رقم 15-08، وهي تشمل البنايات الآتية :

- 1- المادة 16 من القانون رقم 15-08، مرجع سابق، والتعليمة الوزارية رقم 1000، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، مرجع سابق .
- 2- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 45 .
- 3- إذا شيدت البناية في في المواقع المهددة بالأخطار الطبيعية ، كالفيضانات وإنزلاق التربةالخ، فإنه يرفض منح رخصة البناء أو التجزئة ، أو منحها بشروط خاصة ومشددة ، ويجب إدراجها في القرار المتضمن تسليم رخصة البناء أو التجزئة .
- 4 - بن دوحه عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2012، ص 07 .

- البنايات المشيدة في المناطق والمواقع السياحية وهذا ما نصت عليه المادة 30 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسيع السياحي والمواقع السياحية،
- البنايات المشيدة في المناطق السياحية وأيضا تلك التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية،
- البنايات المشيدة على الأراضي أو المستثمرات الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الأراضي الغابية بإستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني في إطار مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير.
- ت- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع:

يتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنايات العشوائية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة وإستقرار المنشآت والبنايات المبنية على مساحات مصنفة غير قابلة للبناء، حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسة الأراضي وتلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو إنزلاق التربة ، فهي بذلك تلحق ضررا فادحا وكبيرا بالمظهر الخارجي العام للمكان يتعذر تداركه، ولا يمكن معالجتها بأي شكل من الاشكال، بحيث يكون مصيره الهدم¹.

ث- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها :

وهي البنايات المشيدة عن الأراضي المخصصة لتشييد منشآت ذات المنفعة العمومية، والتي تشكل عائقا للدولة في تجسيد مختلف مشاريعها، أي البنايات التي تمس وتؤثر بعنصر النظام العام² والذي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا، مثل خط الطريق السيار، أحواض سفوح السدود، مواقع التنقيب على المحروقات، مواقع توسع الموانئ والمطارات .

كما لا تخضع للتسوية البنايات محل نزاع قضائي حول ملكية النيابة إلى غاية صدور الحكم النهائي³، و إنجاز وتهيئة وإستغلال البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها⁴.

1- بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البنايات غير القانونية، مرجع سابق، ص 126 .

2- بن دوحه عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 26 .

3- منصور نصر الدين، نعيمة ذيايبيبة، إجراءات وإشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 15-08، مرجع سابق، ص 180.

4- المادة 13 من القانون رقم 15-08، المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، المعدل، مرجع سابق .

وتجدر الإشارة إلى أن مجمل الحالات المذكورة أعلاه، فيجب الحصول على آراء المصالح والمؤسسات المعنية قبل رفضها، كما يكون بعد معاينتها موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر¹ من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وتقع أعباء الهدم على عاتق المخالف². وما يلاحظ على الإستثناءات المذكورة أعلاه، أنها تؤكد فرضية تسوية البناءات غير الشرعية لا مطابقتها، لأن المطابقة تفترض وجود رخصة بناء مسبقة وعلى أساس أحكامها تتم المطابقة³.

المطلب الثاني

القواعد العامة لكيفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

تبين القواعد العامة لكيفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، من خلال تحديد معايير تحقيق مطابقة البناءات (الفرع الأول)، ثم تحديد الأجهزة الإدارية المكلفة بالبحث في تحقيق المطابقة (الفرع الثاني)، وأخيرا تبيان قواعد إجراء تنفيذ تحقيق مطابقة البناءات (الفرع الثالث).

الفرع الأول

معايير تحقيق مطابقة البناءات

إن تحقيق مطابقة البيانات وإتمام إنجازها يتم حسب وضعية حالة كل بناية، ويجب أن تتوفر فيها معايير لتسويتها، تتمثل في الطبيعة القانونية للوعاء العقاري (أولا)، إحترام قواعد التعمير ومقاييس البناء (ثانيا)، تخصيصها واستعمالها (ثالثا)، وأخيرا موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات (رابعا)⁴.

أولا: الطبيعة القانونية للوعاء العقاري

يتعلق الأمر بملكية العقار، فتسليم وثائق التعمير الفردية مقرون بوجود سند الملكية للوعاء العقاري⁵، حيث يقصد بالطبيعة القانونية للوعاء العقاري تحديد ملكيته، سواء ملك خاص أو أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، و تبعا لهذا التحديد و التمييز تتم تسوية الوعاء

1 - تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية و بوسائلها، و في حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي، و يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم و يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية .
2 - المادة 17 من القانون رقم 08-15، المعدل مرجع سابق .
3 - شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 123.
4 - المادة 18 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق .
5 - الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البناءات الفوضوية، مرجع سابق، ص 168.

العقاري وبعدها تحقيق مطابقة النياية، وهذا بعد تمكين أصحابها من عقود التعمير حسب حالة كل نياية .

ثانيا: إحترام قواعد التعمير ومقاييس البناء

يجب أن يكون مشروع النياية محل طلب تحقيق المطابقة يتطابق مع المعايير التقنية المعمول بها في أدوات التهيئة والتعمير، المتمثلة في مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مع الأحكام المنصوص عليها بموجب القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء¹ باعتبارها آليات تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي وتضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد إستعمال المساحات، وقاية النشاطات الفلاحية وحماية المواقع الحساسة وتعيين الأراضي العمرانية وتحقيق التوازن بين مختلف النشاطات الإجتماعية والإقتصادية ذات المنفعة العامة المتعلقة بالمجال العمراني، كما تحدد شروط التهيئة والتعمير لمواجهة الأخطار الطبيعية والتكنولوجية .

ثالثا : تخصيص وإستعمال النياية محل طلب التسوية

يقصد به إستعمال النياية سواء كان سكني، تجاري، صناعي، حرفي ... إلخ، لاسيما ما يتعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور، بمعنى أن لا يتنافى النشاط مع موقع النياية، أي إذا كانت النياية ذات إستعمال سكني فقط فيقبل طلب التسوية، أما إذا كان لممارسة نشاط ما، حيث ينطوي عليه إحداث إزعاج للسكان المجاورين، ففي هذه الحالة يتعين الفصل بين النشاط والنياية، فتسوى وضعية الوعاء العقاري المشيدة عليها النياية، أما النشاط فلا يرخص به حتى يتم التأكيد من تغييره أو تعديله وجعله مطابقا للنصوص القانونية المعمول بها في هذا المجال²، فيجب إستعمال النياية للنشاط الذي أقيمت من أجله، وإذا كان غير ذلك ففي هذه الحالة تفصل دراسة النياية عن النشاط الذي تأويه، حيث تطبق المواصفات المنصوص عليها في التنظيم المعمول به³.

1 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09 المؤرخ في 2009/05/02، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة النيايات، ج رع 27 مؤرخة في 2009/05/06 .

2 - لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، السنة الجامعية : 2018-2019، ص 491 .

3 - التعليمات الوزارية رقم 1000 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة النيايات وإتمام إنجازها، مرجع سابق .

رابعا: موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات

من شروط التسوية للبنىات يجب أن يكون الموقع المتواجدة فيه مهياً بمختلف الشبكات (الماء الشروب، شبكة الصرف الصحي، شبكة الكهرباء، شبكة الغاز...)، حيث ألزم المشرع ضرورة إرفاق ملف طلب التسوية بشهادة الربط بالشبكات المختلفة والتهيئة التي تسلم من طرف (ر. م. ش. ب) وتثبت إتمام هذه الأشغال¹، فلا بد أن يتوافر الموقع على العناصر التقنية الضرورية للحياة لإتمام التسوية، بحيث تقوم مصالح أملاك الدولة عند القيام بعملية التقييم المالي للوعاء العقاري إدماج المصاريف التي أنفقتها الجماعات الإقليمية المحلية في مجال التهيئة والتعمير، بالإضافة إلى فرض رسوم وحقوق أخرى²، أما البنىات المشيدة في مواقع غير مهياً بمختلف الشبكات فيترب على عاتق صاحب البناية التكفل بأشغال التهيئة ويتحمل جميع المصاريف، حيث تمنح له مهلة (12) شهرا لمباشرة الأشغال³، فإذا تشكل الحي من 10 بنايات فأكثر، فيتم إحداث جمعية أو لجنة للحي تكون بمثابة جهاز تنفيذي الذي يشارك في عملية التنمية وتهيئة المرافق⁴.

الفرع الثاني

الأجهزة الإدارية المكلفة بالبحث في تحقيق المطابقة

عند القيام بإجراءات تحقيق مطابقة البنىات وإتمام إنجازها يستلزم وجود آليات وأجهزة إدارية مهامها الرئيسية دراسة طلبات التسوية للبنىات المخالفة لقواعد العمران والبحث في تحقيق مطابقتها حيث تتمثل هذه الأجهزة في لجنة الدائرة (أولا) ولجنة الطعن (ثانيا) المستحدثتان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 155-09 المؤرخ في 2009/05/02⁵، وكذلك فرق المتابعة والتحقق (ثالثا) المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 156-09 المؤرخ في 2009/05/02⁶.

1 - المادة 3/4 من القانون رقم 15-08، يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها، المعدل، مرجع سابق .

2 - آسيا جرور، المباني المقامة على أراضي الغير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2003-2004، ص 86 .

3 - بوذراع حسام الدين، دور قانون مطابقة البنىات 15-08 في ترقية المشهد الحضري للمدينة، دراسة حالة مدينة باتنة، ص 75 .

4 - أعزوى حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2009-2010، ص 80 .

5 - مرسوم تنفيذي رقم 155-09 مؤرخ في 2009/05/02، يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البنىات وكيفية سيرها، ج ر ع 27، مؤرخة في 2009/05/06.

6 - مرسوم تنفيذي رقم 156-09 ، يحدد شروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، مرجع سابق ..

أولاً: لجنة الدائرة

سوف نتطرق إلى تعريف اللجنة ثم بعد ذلك نوضح طبيعتها القانونية .

أ-تعريف لجنة الدائرة :

تنشأ لجنة على مستوى الدائرة لدراسة طلبات التسوية الخاصة بالبنائيات غير المشروعة وتكلف بالبحث في تحقيق مطابقتها¹، حيث يمكن تعريفها على أنها هيئة تنشأ على مستوى كل دائرة تتولى مهمة دراسة التحقيق في البنائيات المشيدة بصورة مخالفة للقوانين السارية وفرض مطابقتها لها².

تحدد المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 تشكيل لجنة الدائرة التي يرأسها رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الإقتضاء وتشكل من ممثلين عن مختلف المصالح الإدارية والتقنية على المستوى المحلي (الولائي و البلدي)، حيث تتكون من :

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الإقتضاء،
- - مصلحة التعمير للبلدية المعنية،
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً،
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء،
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة،
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية،
- رئيس القسم الفرعي للري،
- ممثل مديرية البيئة للولاية،
- ممثل مؤسسة سونلغاز،
- ممثل مديرية السياحة للولاية،
- ممثل الحماية المدنية،
- ممثل مديرية الثقافة للولاية،

كما يمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها، حيث تحدد هذه التشكيلة بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً³، كما توجد أمانة تقنية

1- المادة 32 من القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها ، المعدل، مرجع سابق .

2- ديرم عابدة، تسوية البنائيات غير المطابقة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 156.

3 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، يحدد تشكيل لجنة الدائرة والظعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البنائيات وكيفية سيرها، مرجع سابق .

للجنة الدائرة في إطار سيرها، المنصوص عليها بموجب المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 155-09، حيث تكلف بالمهام الآتية :

- إستلام إيداع ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات ،
- تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناءات تبعا لتاريخ وصولها،
- تحضير اجتماعات لجنة الدائرة،
- إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء لجنة الدائرة مرفقة بجدول الأعمال،
- تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى،
- تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا،
- إعداد التقارير الفصلية عن النشاط .

ب- الطبيعة القانونية للجنة الدائرة:

حدد القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران بتاريخ 2009/07/23 النظام الداخلي المسير لإجتماعات لجنة الدائر المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البيانات¹، ولقد خصت لجنة الدائرة بصلاحيات واسعة للبحث في طلبات تحقيق المطابقة، حيث تجتمع مرة في الشهر في دورة عادية بمقر الدائرة وفي كل مرة كلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورات إستثنائية، ولها أن تستعين وتطلب أي خبرة تراها ضرورية في هذا المجال، سواء من مختلف مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير، حيث تتخذ قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، وعند قبولها للملف في حالة عدم وجود تحفظات توافق اللجنة على تحقيق مطابقة البناءة ولا تصح مداولتها إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل²، ويجب أن تحرر هذه المداولات وإفراغ القرارات المتخذة في محضر يمضيه كافة الأعضاء الحاضرين وترسل لهم نسخة منه³، كما يجب

1 - قرار وزاري مؤرخ في 2009/07/23، يحدد النظام الداخلي المسير لإجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات الصادر عن وزارة السكن والعمران، ج ر ع 55، مؤرخة في 2009/09/27 .

2 - المواد 5، 6، 7، 8 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09، يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطقن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها، مرجع سابق .

3 - التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، المتضمنة تبسيط كيفية تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

على لجنة الدائرة في جميع الحالات أن تبث في كل طلب يقدم لها وهذا في ظرف ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها وتبليغها، وهذا طبقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 .

ثانيا: لجنة الطعن

سوف نتطرق إلى تعريف اللجنة، ثم بعد ذلك نوضح طبيعتها القانونية .

أ- تعريف لجنة الطعن:

حاول بعض الباحثين إعطاء تعريف للجنة الطعن نظرا لعدم وجود تعريف فقهي لها، حيث تم تعريفها على أنها "هيئة إدارية تنشأ على مستوى كل ولاية، تتولى مهمة الفصل في الطعون المقدمة بشأن قرارات لجنة الدائرة في إطار تحقيق مطابقة النيابات غير الشرعية الواقعة في مجال إختصاصها¹، فبموجب المادة 47 من القانون رقم 08-15 تنشأ لجنة للطعن تكلف بالبحث في طلبات الطعن يرأسها الوالي المختص إقليميا أو ممثل عنه، حيث تتشكل اللجنة طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 من :

- الوالي رئيسا أو ممثله،
- رئيس المجلس الشعبي الولائي،
- عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما،
- مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء،
- مدير الأملاك الوطنية (أملاك الدولة)،
- مدير المحافظة العقارية،
- مدير المصالح الفلاحية،
- مدير الأشغال العمومية،
- مدير الموارد المائية،
- مدير الطاقة والمناجم،
- مدير البيئة،
- مدير السياحة،
- مدير الثقافة،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،

1 - ديرم عايدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 162.

كما يساعدها في إطار سيرها أمانة تقنية لها نفس المهام الخاصة بالأمانة التقنية للجنة الدائرة¹.

ب- الطبيعة القانونية للجنة الطعن:

تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك ولا تصح مداولتها إلا بحضور ثلثين (3/2) أعضائها، وتكون قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح، ويمكنها المبادرة بكل تدقيق تراه مفيد لإتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة، حيث ترسل لهذه الأخيرة القرارات النهائية مرفقة بالمعلومات في أجل (30) يوما، إبتداء من تاريخ استلامها الطعن التي بدورها ترسل قرار لجنة الطعن إلى المعنى بتقديم الطعن مقابل وصل إستلام، على أن تسجل مداولات لجنة الطعن في محاضر يوقعها أعضاؤها وتدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه²، وعلى أساس القرار النهائي تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ إلى المعنى، الذي يحق له رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المحلية المختصة إقليميا خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولاية من أجل الفصل فيه³.

ثالثا : فرق التحقيق والمتابعة

علاوة على الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، يؤهل أعوان مكلفين بالبحث ومعاينة المخالفات⁴، حيث سنتطرق إلى تعريف فرق التحقيق والمتابعة ، ثم بعد ذلك نوضح طبيعتها القانونية.

أ-تعريف فرق التحقيق والمتابعة :

ثم إستحداث فرق التحقيق والمتابعة طبقا للمادة 68 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد لمطابقة البناءات و إتمام إنجازها⁵، بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 09-156 السالف الذكر ، الذي عرفها من خلال المادة الثانية منه على أنها "هي مجموعة من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء

1 - أنظر المادة 17 ، من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، مرجع سابق .

2 - المواد 14، 15، 16، 19، 20 ، من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، مرجع سابق .

3 - بالجيلالي خالد، بالجيلالي محمد، الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون رقم 08-15، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 267 .

4 - المادة 62 من المرسوم رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المعدل، مرجع سابق .

5 - تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات كما هي معرفة في هذا القانون .

في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية " ، حيث تتشكل الفرق من ثلاثة (03) إلى أربعة (04) أعوان وهذا حسب شكل إقليم وحظيرة سكنات كل بلدية، يتأسس الفرقة رئيس مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها¹، وطبقا للمادة السابعة من نفس المرسوم التنفيذي، يعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين لأسلاك مفتشي التعمير، المهندسين المعماريين، المهندسين المدنيين مهندسين التطبيق (في البناء) التقنيين الساميين (في البناء) و المتصرفين الإداريين، هذا الأخير لم يؤهلهم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم (المادة 76 مكرر) والمرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ 2006/01/30 المعدل والمتمم (المادة الثانية منه)²، حيث يكون تعيين هؤلاء الأعوان تدريجيا حسب أهمية حظيرة البناء الواجب معالجتها وحسب توظيف المستخدمين الضروريين³.

ب- الطبيعة القانونية لفرق المتابعة والتحقيق:

إن فرقة التحقيق والمتابعة هي جهاز إداري يتشكل من مستخدمين تابعين لجهات إدارية يعينون بقرار من الوزير المكلف بالتعمير وباقتراح من مدير التعمير والبناء بالنسبة لمستخدميهم، وبقرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من (ر.م.ش.ب) المعني بالنسبة لمستخدمي البلدية المعنية⁴، يقود كل فرقة رئيسا تكون لديه خبرة سنة على الأقل، على أن تستفيد هذه الفرق من تحضير أولي على مستوى مديرية التعمير والبناء⁵.

وقد حددت المادتين 04 و05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المهام المخولة لهذه الفرق حيث تكلف بما يأتي :

- البحث عن مخالفات القانون رقم 08-15 ومعابنتها ،

1 - المادة رقم 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، يحدد شروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، مرجع سابق .

2 - مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 2006/01/30، يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعابنتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر ع 06، مؤرخة في 2006/02/05، معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 مؤرخ في 2009/10/22، ج ر ع 61، مؤرخة في 2009/10/25 .

3 - التعليمات الوزارية رقم 1000، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها مرجع سابق.

4 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، يحدد شروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، مرجع سابق .

5 - التعليمات الوزارية رقم 1000، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها مرجع سابق .

- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها ،
- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات ،
- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات ،
- المتابعة والتحقق في استئناف أشغال إتمام البناءات ،
- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات،
- القيام بالفحوص والتحقيقات ،
- إصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها ،
- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة.

الفرع الثالث

قواعد إجراء تنفيذ تحقيق مطابقة البناءات

هناك إجراءات قانونية منصوص عليها بموجب أحكام القانون رقم 15-08 يجب اتباعها من طرف كل معني مالكا كان أو حائزا بسند بدونه قام بتشديد نيابة غير قانونية¹، بغرض تحقيق المطابقة للبناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، فكل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية²، بحيث سنوضح إجراءات إيداع التصريح مرفق بالملف (أولا) ، الجهات الإدارية المعنية بدراسة الملف (ثانيا) ، وأخيرا التحقيق والبت في طلب التسوية (ثالثا) .

أولا: إيداع التصريح مرفق بالملف

يشترط مباشرة إجراءات تحقيق المطابقة لأي بناية مخالفة لقواعد العمران، التقدم بطلب مكتوب يكون في شكل تصريح وفق نموذج الملحق³ بالمرسوم التنفيذي رقم 156-09 السالف الذكر حيث يجب أن يتوفر هذا التصريح على مستوى المجالس الشعبية البلدية، مديريات التعمير والبناء مديريات السكن والتجهيزات العمومية، دواوين الترقية والتسيير العقاري، وكذا على مستوى المصالح

1 - لعشاش محمد، تسوية وضعية البناء غير المشروع في إطار القانون 15-08، مقال منشور بالمجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، مجلد 09، العدد 02، ديسمبر 2014، ص 263 .

2 - المادة 23 من القانون رقم 15-08، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، المعدل، مرجع سابق.

3- ينظر الى الملحق رقم 01 ، المتضمن نموذج من التصريح المقدم من طرف صاحب البناية محل التسوية في إطار القانون رقم 15/08 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

غير الممركزة¹، بحيث يتضمن هذا التصريح عدة معلومات يجب توضيحها مع الملف المرفق بالتصريح وأخيرا نبين إجراءات الإيداع .

أ- معلومات التصريح :

يجب قيام كل معني بتسوية بنياته المشيدة قبل تاريخ 20/07/2008 بملىء التصريح الذي يتضمن عدة معلومات كالآتي :

- معلومات تتعلق بصاحب البناية من حيث الهوية²،
 - معلومات تتعلق بتعريف النيابة من حيث الطبيعة ومن حيث حالة الأشغال³.
 - معلومات تتعلق بطبيعة عقد التعمير المطلوب حسب حالة كل بناية⁴.
 - معلومات تتعلق بالالتزامات صاحب البناية، سواء كانت متممة أو غير متممة الذي يصح بتوقيف الأشغال وعدم إستئنافها حتى يحصل على عقد التعمير المطلوب، وكذا إلتزامات تكميلية أخرى⁵.
- التصريح يوجد فيه إطار مخصص لمصالح التعمير التابعة للبلدية لتدوين رأيها وملاحظاتها وتحفظاتها الخاصة بالبناية، والتأكد من المعلومات المصرح بها من طرف صاحب البناية، وهذا بعد

1 - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1000، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ، مرجع سابق .

2 - معلومات تتعلق بصاحب البناية، إذا كان شخص طبيعي (اسم ولقب المالك أو القائم، تاريخ ومكان الازدياد والعنوان)، أما إذا كان شخص معنوي (اسم الشركة وعنوانها).

3 - معلومات تتعلق بتعريف البناية من حيث طبيعة الإستعمال، سواء كانت بناية ذات إستعمال سكني، تجاري، صناعي، حرفي وخدماتي، مزدوج، ومن حيث حالة الأشغال، سواء كانت بناية متممة أو غير متممة بوجود رخصة البناء أو بعدم وجودها، ضيف إلى ذلك تحديد الطبيعة القانونية للعقار المشيدة عليه البناية (خاصة، ملك للدولة، البلدية، الولاية)، وهي تنقسم إلى 4 حالات :

- بناية غير متممة مع وجود رخصة بناء - بناية متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة - بناية متممة بدون رخصة بناء وأخيرا بناية غير متممة بدون رخصة البناء .

4 - طبيعة عقد التعمير المطلوب :

- إذا كانت بناية غير متممة بوجود رخصة بناء فعقد التعمير واجب الطلب هو رخصة إتمام ،

- إذا كانت بناية متممة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة فعقد التعمير واجب الطلب هو شهادة مطابقة،

- إذا كانت بناية متممة بدون رخصة بناء فعقد التعمير واجب الطلب هو رخصة بناء على سبيل البناء ،

- إذا كانت بناية غير متممة بدون رخصة بناء فعقد التعمير واجب الطلب هو رخصة إتمام على سبيل التسوية .

5 - إذا كانت البناية متممة فتلتزم صاحب البناية أمام الإدارة بتقديم طلب شهادة المطابقة وعدم استغلالها واستعمالها إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، أما إذا كانت البناية غير متممة فإلتزاماته تتعلق بورشة الأشغال بحيث يجب أن يلتزم بما يلي :

- إيداع طلب فتح الورشة، الإبقاء على نظافة الورشة وعدم غلق الطريق، الانطلاق في الأشغال في أجل (03) أشهر بعد الحصول على الرخصة، الحفاظ على نظافة الجوار، طلب شهادة المطابقة في أجل (03) أشهر بعد إتمام الأشغال، عدم القيام بالربط النهائي أو المؤقت لمختلف الشبكات خرقا للأحكام القانونية .

القيام بالمعاينة الميدانية، ومن مهام مصالح التعمير التابعة للبلدية تحديد الطبيعة القانونية للوعاء العقاري المشيد عليه البناية¹.

إذن من خلال كل المعلومات المبينة في التصريح وبعد القيام بالمعاينة الميدانية تبدي مصالح التعمير للبلدية رأيها في طلب تحقيق مطابقة البناية، إلا أنه يبقى الفصل فيه من اختصاص لجنة الدائرة.

ب- الملف المرفق بالتصريح :

يرفق تصريح تحقيق مطابقة البنائيات بملف يتكون من وثائق تقنية ووثائق إدارية²، حسب كل حالة بناية المذكورين في المواد 19، 20، 21، 22 من القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، بحيث طرأ تعديل في مكونات الملف، لاسيما ما يتعلق بمحتوى الملف التقني بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06/09/2012 السالفة الذكر، حيث تم تبسيط الملف التقني، فقد تم الإستغناء عن دراسات الهندسة المدنية المتعلقة بـ:

- البنائيات الخاضعة لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البنائيات (CTC)،
- البنائيات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون رقم 05-04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل المتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير باستثناء البنائيات التي تستقبل الجمهور،
- البنائيات الفردية الحاصلة على رخصة البناء المبادر بها بعد صدور القانون رقم 05-04 المذكور أعلاه.

ت- الإيداع :

يبدأ إجراء تحقيق المطابقة عن طريق التصريح بالبناية من طرف صاحبها³، وهذا بعد إستيفاء إجراءات تكوين الملف حسب الحالة لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية مقابل وصل استلام⁴، يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصريح¹، على أن يكون التصريح والملف من خمس (05) نسخ و يدون في سجل خاص يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً².

1 - يجب على مصالح التعمير للبلدية تحديد الطبيعة القانونية للقطعة الأرضية المشيدة عليها النيابة، سواء كانت ملكية خاصة، شهادة حيازة، حق انتفاع، سواء مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية، عقد إداري، أرضية تابعة للأماكن الوطنية، أرضية تابعة لأماكن البلدية أرضية خاصة يملكها الغير.

2 - راجع المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، التي توضح الملف المكون لكل حالة بناية.

3 - يوسف محمد، مزبان محمد أمين، دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في تحقيق تسوية البنائيات غير الشرعية في ظل قانون مطابقة البنائيات رقم 15-08، مقال منشور بمجلة الدراسات الحقوقية، جامعة سعيدة، مجلد 03، العدد 02، ديسمبر 2016، ص 236.

4 - ينظر الى الملحق رقم 02، نموذج من وصل استلام ملف تسوية البناية، يسلم حسب الحالة من طرف (ر.م.ش.ب) او مدير التعمير والهندسة المعمارية و البناء .

إذا كانت البناية غير متممة يسلم (ر.م.ش.ب) شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة وهذا حسب النموذج الملحق³ .

ثانيا: دراسة ملف طلب تحقيق المطابقة

يجب أن تراعى في دراسة طلب تحقيق المطابقة مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده مراعاة أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مع الأخذ بالحسبان الموقع وطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبناية وانسجامها مع الأماكن، كما يجب مراعاة أثناء الدراسة الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية، وكذلك فيما يخص حماية المحيط والمحافظة على الإقتصاد الفلاحي، وتكون الدراسة سواء على مستوى مصالح التعمير للبلدية أو على مستوى مديرية التعمير والبناء للولاية⁴.

أ- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير للبلدية :

بعد إيداع التصريح مرفق بالملف لدى مصلحة التعمير التابعة للبلدية المعنية، يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في هذه المرحلة القيام بمعاينة ميدانية للبناية محل تحقيق المطابقة خلال الثمانية (08) أيام التي تلي إيداع التصريح، على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصريح ويحررون في هذا الشأن محضر عدم مطابقة البناية⁵، وهذا طبقا للمادة 27 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المعدل، التي تبين فيه بصفة دقيقة حالتها ومكان وجودها وما يجاورها وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البناية، وإذا كانت هذه الأخيرة غير متممة ولم توقف الأشغال بها إمتثالا لشهادة توقيف الأشغال⁶، فيجب على الأعوان

1 - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 156-09، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، مرجع سابق .

2 - المادة 06، نفس المرجع، وتجدر الإشارة أن كل أوراق السجل مرقمة ومؤشر عليها بختم المحكمة، يعتبر كضمانة جوهرية في مدى جدية عملية التسوية .

3 - المادة 07، من المرسوم التنفيذي رقم 156-09، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، مرجع سابق .

4 - المادة 10 ، من المرسوم التنفيذي رقم 156-09، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، مرجع سابق .

5 - ينظر الى الملحق رقم 03 ، يتضمن نموذج من محضر عدم مطابقة البناية ، حسب القانون رقم 15-08، المعدل، مرجع سابق

- ينظر الى الملحق رقم 04 ، يتضمن نموذج من شهادة توقيف الأشغال ، نفس المرجع 6.

غلق الورشة¹، وبعد الإنتهاء من إجراءات مرحلة المعاينة الميدانية، يقوم (ر.م.ش.ب) المعني بإرسال أربع (04) نسخ من الملف الكامل والتصريح، مرفق بمحضر المعاينة الميدانية والرأي المعلن لمصالح التعمير للبلدية خلال مدة أقصاها (15 يوما) التي تلي تاريخ إيداع التصريح والملف إلى لجنة الدائرة² ومع وجوبية إرسال نسخة من الملف للإعلام إلى مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء التابعة للولاية .

و الجدير بالذكر بأن دراسة الملفات من طرف مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء وإبداء رأيها وملاحظاتها يعتبر إجراء مساعد للجنة الولائية المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البناء التي تتخذ القرار المناسب في ملف طلب التسوية³.

ب- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء:

بعد إنتهاء أعوان البلدية المكلفين بالتعمير من إجراءات المعاينة الميدانية وتحرير محضر عدم المطابقة وإبداء رأيها، يقوم (ر.م.ش.ب) المعني بإرسال ملفات البناء التي يعد تسليم رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالعمران أو الوالي إلى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء للولاية لدراستها، وقد أطلق على مثل هذه البناءات إسم البناءات التي تحمل خصوصيات⁴.

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالعمران (مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء) بدراسة التصريح وجمع الموافقات والآراء من مصالح الدولة بالولاية، المتمثلة في الأملاك الوطنية، الحماية المدنية، الآثار والمواقع المؤهلة للسياحة، الفلاحة، حيث يتعين عليها في جميع الحالات إرسال موافقاتها ورأيها المعلن في أجل (15) يوما إبتداء من تاريخ إخطارها، وتعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب على أن يتضمن جواب هذه المصالح ملفا يلحق بطلب الرأي⁵، وبعد ذلك تشكل

1 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، مرجع سابق.

2- تجدر الإشارة إلى أنه حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، بإرسال التصريح من (04) نسخ إلى مديرية التعمير والبناء للولاية المعنية، إلا أنه ونظرا للعدد الكبير لملفات التسوية وعدم قدرة المديرية على دراستها في الأجل المحددة قانونا، تم تكليف مصالح التعمير للبلدية بدراسة ملفات تسوية البناءات التي يكون تسليم رخصة البناء الخاصة بها من إختصاص (ر.م.ش.ب.) بصفته ممثل الدولة أو البلدية وترسل مباشرة إلى لجنة الدائرة، وهذا طبقا للتعليمية الوزارية رقم 04 مؤرخة في 06/09/2012 المتعلقة بتبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات.

3-فايزة جروني، مليكة بطينة ، التداير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 08-15، مرجع سابق، ص 750.

4- تعتبر في إطار التعليمية الوزارية رقم 04 المتضمنة بتبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، بنايات تحمل خصوصيات:
- البيانات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وبصفة عامة البناءات المهمة التي من شأنها أن تستقبل الجمهور،
- البناءات الخاضعة لأحكام تشريعية وتنظيمية متعلقة بالسياحة و التراث الثقافي.

5- المادتين 11 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، مرجع سابق .

مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ملفا لكل طلب تحقيق للمطابقة يحتوي على التصريح كما تقدم به المصريح، محضر المعاينة والرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية والرأي المعلل لمصالح الدولة التي تمت استشارتها، ورأي مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء، بحيث يجب أن يدون هذا الملف في سجل خاص على مستوى مديرية التعمير ويودع من طرفها لدى الأمانة التقنية للجنة الولاية، وذلك في أجل شهر (01) من تاريخ إخطارها¹.

لقد أُلزم (م.ج) المصالح المذكورة بإرسال رأيها بالموافقة في كل الحالات، فهنا يطرح التساؤل حول الفائدة من الاستشارة؟ ألا يمكن أن يكون لها رأي بالمخالفة لذلك، فكان من الأحسن حذف كلمة "موافقتها" والإبقاء على كلمة "رأيها" فقط، كما جاء في المادة 28 من القانون رقم 08-15².

ثالثا: البت في طلب تحقيق مطابقة البناءات

طبقا لنص المادتين 32 و 47 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، فإن مهمة البت في تحقيق مطابقة البناءات أسندت للجنة الدائرة ولجنة الطعن، وهذا ما سنوضحه .

أ- البت في طلب تحقيق مطابقة البناءات من طرف لجنة الدائرة :

يجب أن تبث لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة في أجل ثلاثة (03) أشهر، إبتداء من تاريخ إخطارها من طرف (ر.م.ش.ب) في مدى قابلية الحق في التسوية بالنظر للمعلومات المقدمة من طرف صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها، مع أخذها بعين الاعتبار للبناءات المستثناة من التسوية طبقا لنص المادة 16 من القانون رقم 08-15³، بحيث تفصل في نهاية أعمالها بإصدار قرار، سواء يكون بالموافقة أو بالموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض وترسل هذه القرارات إلى (ر.م.ش.ب) المختص إقليميا، والذي يسلم لصاحب التصريح حسب الحالة إما رخصة البناء على سبل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو رخصة إتمام على سبيل التسوية أو شهادة المطابقة، كما يخطر السلطات الأخرى بالعرض المطلوب، إذا كان تسليم هذه الوثائق من إختصاصها⁴.

1- المادة 13، من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، مرجع سابق .

2- حنان بلمرباط ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ص 145، مرجع سابق .

3- المادتين 33 و 34 من القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المعدل، مرجع سابق .

4- المواد 41، 42، 43، نفس المرجع .

فمن خلال نص هذه المادة لم يحدد (م.ج) السلطات الأخرى فقد أقتصر على تحدي (ر.م.ش.ب) فقط، وأمام هذا الغموض يلجأ إلى أسلوب قياس الحالات التي يختص بها كل من الوزير المكلف بالعمران والوالي المختص إقليميا في تسليم رخص البناء، كما وردت في المادتين 66 و67 من القانون رقم 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم متى أمكن إدراجها ضمن نطاق تطبيق أحكام القانون رقم 08-15، والقول تبعا لذلك باختصاصيهما في بعض الحالات عقود التعمير المطلوبة¹، وتكون قرارات لجنة الدائرة بعد دراستها لطلبات التسوية على الشكل الآتي :

1- حالة الموافقة :

يترتب على تسليم عقود التعمير لتحقيق المطابقة تسوية الوضعية القانونية للبناء غير الشرعية حيث يسلم لصاحب البناء قرار التعمير بحسب حالة البناء المتممة أو غير المتممة بإتمام إنجازها ومطابقتها مع احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها² وكذا المتعلقة بالتهيئة والتعمير وتمثل هذه العقود التعميرية في :

1-1- بالنسبة للبناءات المتممة :

يقصد بالبناءات المتممة بالإنجاز التام للهياكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها³ حيث تستفيد من العقود العمرانية لتسوية البناء التي يسلمها (ر.م.ش.ب) لتنفيذ قرارات لجنة الدائرة طبقا للحالة المحدد في المادتين 20، 21 من القانون رقم 08-15 وهي كالآتي :

1-1-1- تسليم قرار شهادة المطابقة⁴ :

طبقا للمادة 20 من القانون رقم 08-15 التي تنص على أنه " دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، يمكن أن يستفيد صاحب البناء المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكامها من شهادة المطابقة"، التي يترتب عليها في هذه الحالة تسوية وضعية البناء المخالفة لأحكام رخصة البناء المسلمة، نفس آثار تسليم شهادة المطابقة طبقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير المذكور أعلاه، وتعد كترخيص لشغل وإستغلال البناء، ويمنع أي شغل وإستغلال للبناءات المعنية بتحقيق المطابقة قبل الحصول عليها⁵.

1 - عواطف محي الدين، إشكالية البناءات غير الشرعية، إجراءات التصدي والتسوية على ضوء القانون 08-15، مرجع سابق، ص 75.

2 - المادة 35، من القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المعدل، مرجع سابق .

3 - المادة 4/2، نفس المرجع .

4 - ينظر الى الملحق رقم 05، نموذج من قرار شهادة المطابقة، القانون رقم 08/15 المعدل، مرجع سابق .

5- المادة 10، من القانون رقم 08-15 المعدل، مرجع سابق .

1-1-2- تسليم قرار رخصة البناء على سبيل التسوية¹ :

هو القرار العمراني الفردي المسلم طبقاً لأحكام المادة 21 من القانون رقم 15-08 والتي تنص على أنه "يمكن أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء" ، حيث يسمح هذا القرار بربط البناية بصفة مؤقتة بشبكات الإنتفاع العمومية للفترة المذكورة في وثيقة التعمير المسلمة²، ويلزم المستفيد من هذه الوثيقة تحت طائلة سحبها منه في الأجل المحددة في الرخصة المسلمة بإيداع طلب شهادة المطابقة³.

2-1- بالنسبة للبنائيات غير المتممة:

البنائيات غير المتممة هي تلك البنائيات التي لم تكتمل بها الأشغال سواء على مستوى الهياكل الواجبات، التهيئات الخارجية، أو الربط بالشبكات المختلفة، حيث تستفيد هذه البنائيات من عقود التعمير الخاصة بتسويتها والتي يسلمها (ر.م.ش.ب) ، وفقاً للحالة المحددة قانوناً في المادتين 19 و22 من القانون رقم 15-08 وهي كالآتي :

1-2-1- تسليم قرار رخصة إتمام الإنجاز⁴ :

طبقاً لنص المادة 19 من قانون تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، فإنه عند إنتهاء الأجل الممنوح، يمكن لصاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقاً للكيفيات المحددة في هذا القانون، فتكون هذه الرخصة على شكل قرار إداري، حيث يجب على صاحب البناية تنفيذ الإلتزامات الموجودة في هذا القرار، سواء ما تعلق بمضمون الأشغال أو بمدتها⁵.

2-2-2- تسليم قرار رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية⁶ :

إن وجه الإختلاف بين هذه الرخصة ورخصة إتمام الإنجاز يكمن في الأولى تسلم للبناية غير المتممة وغير الحائزة على رخصة بناء من قبل، فيتم تسويتها طبقاً للمادة 22 من القانون رقم 15-08 بحيث يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية حسب الشروط والكيفيات

1- ينظر الى الملحق رقم 06، نموذج من قرار رخصة البناء على سبيل التسوية ، القانون رقم 15/08 المعدل ، مرجع سابق .

2 - المادة 54، نفس المرجع .

3 - المادة 53، نفس المرجع .

4 - ينظر الى الملحق رقم 07، نموذج من قرار رخصة إتمام الإنجاز، نفس المرجع .

5 - عواطف محي الدين، إشكالية البنائيات غير الشرعية، إجراءات التصدي والتسوية على ضوء القانون 15-08، مرجع سابق، ص 76.

6- ينظر الى الملحق رقم 08، نموذج من قرار رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية ، في إطار القانون رقم 15-08، المعدل، مرجع سابق .

المنصوص عليها في هذا القانون صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل، فيشترط على تسليم رخصة إتمام الإنجاز ورخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية إيداع طلب لفتح الورشة لدى (ر.م.ش.ب) المختص إقليميا من طرف المستفيد وصاحب البناية، وهذا لإستئناف الأشغال وإتمام إنجاز البناية¹، في المدة المحددة في الرخصة بناء على تقييم المهندس المعماري المعتمد وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها ويسري حسابه إبتداء من تاريخ تبليغ صاحب البناية بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي²، وهذا خلال مدة (03) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية³، وبعد انتهاء هذه المدة ، يجب على (ر.م.ش.ب) المعني، القيام شخصيا أو عن طريق أعوان الدولة أو البلدية المكلفين بالتعمير بالمراقبة ، سواء بعد إعلام صاحب البناية أو بصورة فجائية بمراحل معاينة إنطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتجسيدها، كما يجب على صاحب البناية المحافظة على النظافة الدائمة للورشة ونقل كل ما تعلق بنفايات البناء إلى المفرغة العمومية، ويتعين عليه كذلك حفظ الجوار مع جميع أشكال التلوث والأذى⁴، وبعد الإنتهاء من إتمام أشغال الإنجاز يجب على صاحب البناية أو المالك تقديم طلب شهادة المطابقة لدى (ر.م.ش.ب) في أجل أقصاه ثلاثة (03) أشهر، إبتداء من التاريخ المحدد في الرخصة وبعد الحصول على شهادة المطابقة يمنح للمالك الحق بالربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية⁵.

لابد من الإشارة إلى أن حالات البنائيات المذكورة، سواء المتممة أو غير المتممة الحائزة على رخصة البناء من عدمها، فيكون تسليم عقود التعمير مقرون بوجود سند الملكية، أما البنائيات التي لا تملك أصحابها سندات الملكية فلها إجراءات أخرى سوف نبينها في المطلب الثالث من هذا المبحث .

2- حالة الموافقة المقيدة بشروط:

في حالة الموافقة المقيدة بشروط يقوم (ر.م.ش.ب) المعني في الاسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع

1 - المادة 56 ، من القانون رقم 15-08، يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، المعدل، مرجع سابق .

2 - طبقا للمادة 29 ، نفس المرجع، لا يمكن في أي حالة أن يتجاوز أجل المقيم من طرف المهندس المعماري المعتمد، المدة الآتية :

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني ،

- إثني عشر (12) شهرا بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي،

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي ،

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائيات التجهيز العمومي .

3 - المادة 57 ، نفس المرجع .

4 - المادتين 58 و 59 ، نفس المرجع .

5 - المادتين 60 و 61، نفس المرجع .

التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدد له¹، وهذا ما نصت عليه المادة 04 من القرار الوزاري المؤرخ في 2009/07/23 الذي يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات، فتعتبر الموافقة المقيدة بشروط موقفا وسطا للجنة الدائرة بين القبول والرفض يترتب في حالة تحفظ إحدى المصالح التي تمت استشارتها، فعلى لجنة الدائرة حسب الحالة أن تقوم بما يلي² :

1-2- تطلب ملفا إضافيا من المصرح :

يبلغ (ر.م.ش.ب) صاحب البناءة بمكونات الملف الإضافي حسب ما طلبته الإدارة أو المصلحة المتحفظة .

2-2- تقدم موافقة مبدئية بشروط:

ففي هذه الحالة تعطي لجنة الدائرة موافقتها المبدئية على تحقيق المطابقة أو إتمام الإنجاز حسب طبيعة الطلب المقدم من طرف المصرح وتبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والذي بدوره يبلغ صاحب النيابة بالأهداف المطلوبة³ ، وبعد تنفيذها خلال الأجل المحدد يسلم له عقد التعمير المطلوب .

3-2- ترفض الطلب لسبب معلل:

يرفض طلب صاحب البناءة بموجب قرار معلل، وهذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل في الحالة الموالية المتعلقة برفض التسوية

3- حالة الرفض :

عندما ترفض لجنة الدائرة طلب تسوية البناءة في إطار أحكام قانون تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها، فيجب عليها أن تبلغ هذه في شكل مقرر مع تعليل الرفض إلى (ر.م.ش.ب) المختص إقليميا والذي بدوره يعلم به المصرح⁴، في أجل خمسة عشرة يوما التي تلي إستلامه لمقرر الرفض⁵.

1- المادة 44 ، من القانون رقم 15-08، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المعدل، مرجع سابق، مرجع سابق.

2- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09، يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطقن المكلفين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وتقنيات سيرها، مرجع سابق.

3- المادة 05 من القرار الوزاري المؤرخ في 2009/07/23، الذي يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق ومطابقة البناءات، مرجع سابق.

4- المادة 06 من القرار الوزاري المؤرخ في 2009/07/23، الذي يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق ومطابقة البناءات، مرجع سابق.

5- المادة 45 من القانون رقم 15-08، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المعدل، مرجع سابق، مرجع سابق.

ب - البت في طلب تحقيق مطابقة البناءات من طرف لجنة الطعن:

حرصا من المشرع على حماية حقوق الأفراد من أي تعسف أو إنحراف قد تمارسه الهيئات المكلفة بتسوية وضعية البناءات المخالفة لقواعد العمران، وتأكيدا على رغبته في إيجاد الحلول للقضاء على الفوضى العمرانية، فقد أوجد المشرع هيئة أخرى لدراسة طلبات التسوية للبناءات مرة أخرى بعد رفضها من طرف لجنة الدائرة ، تتمثل في لجنة الطعن الولائية التي يرأسها الوالي المختص إقليميا¹.
يترتب على قرار رفض طلب التسوية من طرف لجنة الدائرة ، الحق لصاحب الطلب الطعن في لدى لجنة الطعن في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ تبليغه²، ويجب الفصل في ملف الطعن في مدة أقصاها ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الإيداع، ولها صلاحيات للقيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لإتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة وتبلغها قراراتها النهائية، التي على أساسها تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبليغ المعني³، وفي حالة عدم إقتناع هذا الأخير بالقرار النهائي للجنة الإدارة يمكنه رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة، خلال شهر من تبليغه قرار لجنة الطعن وهذا عن طريق ممارسة دعوى الإلغاء، وهذا طبقا للمادة 52 من القانون رقم 15-08⁴، كما يعتبر هذا الأجل إستثناء عن الأجل العادي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالنسبة للطعن في القرارات الإدارية عامة، حيث أن مبرر هذا الاستثناء كون القانون رقم 15-08 مقرر لفترة محددة مما يتوجب التعجيل في إجراءات المنازعات المتعلقة به⁵.

إن مصير البناءات التي تم رفضها من طرف لجنة الدائرة أو لجنة الطعن هو الهدم طبقا لما نصت عليه المواد 17، 37 و 39 من القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وطبقا للمادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وهذا بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين .

1- بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، مرجع سابق ، ص 185 .

2- المادة 46، نفس المرجع.

3- المواد 49، 50، 51، نفس المرجع.

4- بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ل . م . د، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية: 2016-2017، ص 255.

5- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق ، ص 190.

المطلب الثالث

آثار تحقيق مطابقة البناءات

يترتب على تحقيق مطابقة البناءات آثار تختلف باختلاف وضعية البناءة والجريمة المرتكبة فقد يتطلب في بعض البناءات تسوية الوعاء العقاري (الفرع الأول)، ثم تسوية الوضعية العمرانية للبناءة (الفرع الثاني) ، وفي الأخير يجب على صاحب البناءة اتمام البناءة و خاصة الواجهات أو الغلاف الخارجي وهذا لإضفاء رونق الجمال للبيئة العمرانية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

بالنسبة للوعاء العقاري

تكون تسوية البناءات وتحقيق مطابقتها بعد القيام بتسوية الوعاء العقاري، بهدف تمكين صاحب البناءة من عقد الملكية، سواء كانت البناءات مشيدة على أراضي تابعة للأمالك الوطنية العمومية (أولا)، أو كانت مشيدة على أراضي تابعة للأمالك الوطنية الخاصة (ثانيا)، أو كانت البناءات متواجدة على الأمالك العقارية الوقفية (ثالثا) .

أولا: البناءات المشيدة على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية

تقتضي القاعدة العامة المطبقة على الأمالك الوطنية العمومية أنها غير قابلة للتصرف فيها والتنازل، وهذا بناء على الحماية القانونية التي كرسها قانون الأمالك الوطنية المعدل والمتمم¹، إلا أن هذه القاعدة تعرف إستثناء بموجب المادة 72 منه، التي تنص على أنه " إذا فقد ملك من الأمالك الوطنية طبيعته ووظيفته اللتين تبرران إدراجه في هذا الصنف أو ذاك من الأمالك الوطنية وجب إلغاء تصنيفه طبقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة 31 أعلاه، وتلحق الأمالك التي ألغي تصنيفها في الأمالك الوطنية العمومية، حسب أصلها بالأمالك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الجماعة الإقليمية"، وهذا ما نصت عليه المادة 37 من القانون رقم 15-08 بأن لا تكون البناءة المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأمالك الوطنية العمومية، باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها ضمن الأمالك الوطنية الخاصة للدولة، موضوع تحقيق المطابقة، حيث تأمر لجنة الدائرة في هذا الشأن القيام بتحقيق عقاري من طرف المصالح المكلفة بأمالك الدولة لتحديد وضعية قطعة

1 - قانون رقم 30-90 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأمالك الوطنية، ج ر ع 52، مؤرخة في 1990/12/02، المعدل و المتمم بالقانون رقم 14-08 مؤرخ في 2008/07/20، ج ر ع 44، مؤرخة في 2008/08/03 .

الأرض من خلال تحديد الطبيعة القانونية للقطعة الأرضية وتخصيصها وإستعمالها وكذلك ربط البناية بالشبكات، وعلى أساس هذا التحقيق تقوم لجنة الدائرة بأخطار حسب الحالة¹ :

- إما الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ،

- وإما (ر.م.ش.ب) المعني من أجل القيام بهدم البناية تطبيقا لأحكام المادة 76 مكرر4 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم .

ثانيا: البنايات المشيدة على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

يتعين على صاحب البناية محل التسوية المشيدة على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة أن يتقدم بطلب إلى الإدارة المعنية (الدولة، الولاية، البلدية) للحصول على عقد الملكية² حيث يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالإتفاق مع السلطات المعنية تسوية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي، وتوجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل بعد تقييمها لسعر التنازل حسب القيمة التجارية للوعاء العقاري³، الذي يتم تسديده في فترة عشرة (10) سنوات بدون فائدة، حيث يؤخذ بعين الاعتبار عند عملية التقييم موقع وطبيعة البناية المنجزة وحالة الشبكات، وهذا بعد إعداد مقرر التسوية من طرف لجنة الدائرة⁴، ويتعين على مصالح أملاك الدولة تحديد القيمة التجارية للوعاء العقاري حسب الكيفية الآتية⁵ :

- حسب القيمة التجارية المحددة وفق السوق العقارية الحرة وبدون تخفيض مقابل الازدحام⁶، لما يتعلق الأمر بالأراضي المخصصة لفائدة المواطن بعد صدور القانون رقم 90-25، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم ،

1 - المادة 38 من القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المعدل، مرجع سابق.

2 - بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية: 2016-2017، تاريخ المناقشة 2017/10/30، ص 226.

3 - المادة 40 من القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المعدل، مرجع سابق .

4 - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 ، المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، مرجع سابق.

5 - حرز الله كريم، دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنايات وإنجازها، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس بالمدينة، المجلد 04، العدد 01، جوان 2018، ص. ص 238. 239.

6 - أنظر التعليمات الوزارية رقم 04132 مؤرخة في 2012/04/18، تتعلق بتحديد قيمة القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، وأكدت ذلك التعليمات الوزارية رقم 03190 مؤرخة في 2014/03/27، تتعلق بتقويم القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15، الصادرتين عن وزارة المالية، المديرية العامة لأكلاك الدولة.

- حسب جدول الأسعار الخاص بتطبيق المعدلات المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-02 المحدد لكيفيات تحديد أسعار الإقتناء والتنازل من طرف البلديات على قطع الأراضي التابعة لاحتياجاتها العقارية¹، مع زيادة 50% لما يثبت أن المعني شغل القطعة الأرضية بإستفادته منها في إطار الإحتياجات العقارية البلدية تطبيقاً لأحكام الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974²، شريطة أن يكون المعنيون بالأمر حائزون على وثائق تثبت الإستفادة من القطعة الأرضية محل طلب التسوية قبل صدور قانون التوجيه العقاري بتاريخ 18/11/1990³، مثل عقد إداري يتضمن بيع القطعة الأرضية من طرف البلدية، مداولة المجلس الشعبي البلدي، قرار تخصيص القطعة الأرضية أو محضر إختيار قطعة الأرض...⁴.

يجب أن تتناسب مساحة القطعة الأرضية المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية تضاف إليها مسالك الدخول ومساحات التبعية الخارجية⁵، وعندما تكون مساحة القطعة الأرضية محل طلب التسوية معتبرة، فيمكن تخفيضها، بما يسمح بالقطعة الأرضية أن تكون قابلة للبناء ومطابقة مع قواعد التعمير، وعليه فإن تحديد التقييم النهائي للقطعة الأرضية يتم بالتنسيق مع مصالح التعمير⁶. أما إذا كان هناك فارق في المساحة بين المذكور في العقد الإداري الخاص بالعقار وبين المساحة الناتجة عن القياس المسحي خلال إجراء عملية المسح العام للأراضي، حيث ينتج عن ذلك وجود مساحة زائدة عن تلك المبنية من خلال المعاينة الميدانية، وهذا نتيجة لحالات التوسع التي تكون على حساب الأراضي التابعة للدولة وفي بعض الأحيان عن أخطاء تتسبب فيها الإدارة إما في القياس أو في كتابة المساحة في العقد الإداري، فتتم التسوية في هذه الحالة إلى تطبيق أحكام المادة 47 من القانون رقم 04-21 يتضمن قانون المالية لسنة 2005⁷، الرامية إلى تسوية حالات تظهر فارق في زيادة المساحة

1 - مرسوم تنفيذي رقم 86-02 مؤرخ في 07/01/1986، يحدد كيفيات تحديد أسعار الإقتناء والتنازل من طرف البلديات على قطع الأراضي التابعة لإحتياجاتها العقارية، ج ر ع 01، مؤرخة في 08/01/1986.

2 - أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20/02/1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات (ملغى)، ج ر ع 19، مؤرخة في 05/03/1974.

3 - لعشاش محمد، تسوية وضعية البناء غير المشروع في إطار القانون 08-15، مرجع سابق، ص 379.

4 - لعشاش محمد، معوقات تسوية البناء غير المشروع في الجزائر، مقال منشور بمجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية و السياسية جامعة يحي فارس، المدينة، العدد الرابع، مارس 2018، ص 22.

5 - المادة 12/02 من القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، المعدل، مرجع سابق.

6 - التعليم الوزاري رقم 3476 مؤرخة في 08/04/2013، عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناء وأحكام إنجازها.

7 - قانون رقم 04-21، مؤرخ في 29/12/2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر ع 85، مؤرخة في 30/12/2004.

تفوق الحد المسموح به والمقدر بـ 20/1 الناتجة عن القياس المسحي مقارنة بتلك الموجودة في العقد الإداري، حيث يكون التنازل بالتراضي، مقابل دفع قيمته التجارية لفائدة الخزينة العمومية بناء على طلب المعني، بشرط أن تكون المساحة الزائدة لا تشكل قطعة أرض قابلة للبناء بمفهوم التشريع والتنظيم المتعلقين بالتهيئة والتعمير، وإلا سوف يتم تسجيلها بإسم الدولة¹، ويشترط أن تستوفي العقارات القابلة للتنازل عليها بالتراضي على ما يلي² :

- أن تكون تابعة للأملك الوطنية الخاصة ،

- أن تكون غير مخصصة أو محتمل تخصيصها،

- أن تكون واضحة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير.

في كلتا الحالتين المذكورتين أعلاه، فإن التسوية تؤدي إلى الدفع المسبق لثمن قطعة الأرض وفقا للشروط التالية³ :

- يتم البيع بالتراضي، بسعر يقدر ويحدد من طرف مصالح أملاك الدولة ،

- يتم تحديد الوعاء، طبقا للتعريف المنصوص عليه في المادة 02 من القانون المذكور أعلاه وبإقتراح من

المهندس المعماري، من طرف مختص في مسح الأراضي معتمد، بالتشريع مع مصالح الأملاك الوطنية،

- تمنح للطالب الذي تمت تسوية وضعيته مهلة (06) أشهر، لإدراج طلب رخصة البناء أو إتمام الإنجاز على سبيل التسوية .

ثالثا : البنائيات المتواجدة على الأملاك العقارية الوقفية

تعرف الأملاك الوطنية على أنها تلك الأملاك العقارية التي حبسها مالكاها بمحض إرادته ليجعل

التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء أكان هذا التمتع فوريا

أو عند وفاة الموصين الوستاء الذي يعينهم المالك المذكور⁴.

إن البنائيات غير الشرعية المشيدة فوق الأراضي الوقفية، فلا يمكن لصاحبها الإستفادة من

التسوية في إطار أحكام القانون رقم 15-08، بل تلحق البنائيات ووعائها العقاري وتدمج ضمن الأملاك

التابعة للأوقاق، وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 25 الفقرة الأولى من القانون رقم 10-91 المتعلق

1 - لعشاش محمد. معوقات تسوية وضعية البناء غير المشرع في الجزائر، ص 23.

2 - بوشربي مريم، بن دوحه عيسى، دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنائيات وإنجازها، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس، المدينة، مجلد 03، العدد 02، جوان 2017، ص 09.

3 - التعليمات الوزارية رقم 1000 مؤرخة في 10/09/2009 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، مرجع سابق.

4 - المادة 31 من القانون رقم 25-90 يتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم، مرجع سابق.

بالأوقاف المعدل والمتمم¹، على أنه " كل تغيير يحدث بناء كان أو غرسا يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير" ، وبالتالي فإن البنائات المخالفة لقواعد التعمير والمشيدة على أراضي وقفية يتم تسويتها لصالح دائرة الأوقاف .

الفرع الثاني

تسوية الوضعية العمرانية للبنائات

لقد ألزم القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها المعدل، وجوب تسوية الوعاء العقاري كإجراء أساسي وأولي لتحقيق المطابقة وبعدها يقوم المستفيد من عقد الملكية إلى إتمام إجراءات تسوية البناية في حد ذاتها، وهذا بالحصول على عقد التعمير المناسب لحالة البناية² وفي الأخير تحقيق المطابقة بعد الحصول على شهادة المطابقة، وبالتالي معالجة المخالفات العمرانية والانتقال من وصف البناية بأنها غير قانونية إلى الوصف القانوني³، إلا أنه الكثير من أصحاب البنائات يكتفوا بتسوية الوعاء العقاري فقط دون إتمام الأشغال الخاصة بالبناية، والتي تعد كإلتزام بموجب أحكام القانون رقم 15-08، وهذا ما يعرضهم إلى غرامة مالية من خمسين ألف دينار (50000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000) بسبب عدم إيداع طلب إتمام الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية⁴، في أجل 06 أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد⁵.

فبالرغم من أهمية عملية تحقيق المطابقة للبنائات والعمليات التحسيسية المرافقة لها، يسجل عدم وجود الاهتمام لدى أصحاب البنائات وملاكها، حيث أن أغلبهم لا يهتمهم من القانون إلا ما تعلق بتسوية الوعاء العقاري .

1 - قانون رقم 10-91 مؤرخ في 1991/04/27 يتعلق بالأوقاف، ج ر ع 21، مؤرخة في 1991/05/08، معدل و متمم بالقانون رقم 07-01 مؤرخ في 2007/05/22، ج ر ع 29، مؤرخة في 2001/05/23، وبالقانون رقم 10-02 مؤرخ في 2010/12/14، ج ر ع 83. مؤرخة في 2002/12/15.

2 - عائشة مزياني، القانون 15-08 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي، صعوبات تطبيقية وانعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن (دراسة حالة مجمعة تخمات)، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، مجلد 01، العدد الثاني، جوان 2017، ص 243.

3 - لعديدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم الهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 550.

4 - المادة 87 من القانون رقم 15-08، يحدد قواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها، المعدل، مرجع سابق .

5 - التعليمات الوزارية رقم 1000 مؤرخة في 2009/09/10 المتعلقة بتطبيق أحكام 15-08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها، مرجع سابق.

الفرع الثالث

إضفاء رونق الجمال للبيئة العمرانية

لقد أصدر الوزير الأول عبد المالك سلال تعليمة تتعلق بتأهيل المدن وترقيتها في إطار القانون 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹ ، وهذا في إطار برنامج الحكومة للتخلص من الصور البشعة والفوضوية التي أصبح يعاني منها النسيج العمراني في الجزائر، ويتجلى ذلك في وضع آليات وتدابير تكميلية للمنظومة القانونية المعمول بها المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حيث نصت التعليمة على ما يلي :

" لقد سجل مخطط عمل الحكومة تأهيل المدن وترقيتها كعملية ذات أولوية بغرض تحسين نوعية وإطار معيشة المواطن، من خلال عمليات إعادة التأهيل والتجديد الحضري، وكذا تحسين الهندسة المعمارية للإنجازات العمومية الجديدة وترقية إطار مبني يتميز بطابع جمالي وتهيئة متناسقة غير أن الجهود المبذولة لهذا الغرض من قبل السلطات العمومية لا يمكن أن تحقق الأهداف المرجوة إذا أغفل المسعى المنتهج على البناءات غير المكتملة المشيدة في إطار البناء الذاتي والتي لا تزال تشوه مجمل النسيج الحضري للمدن، مما جعلها تعكس صورة بائسة للتجمعات السكانية.

فقد لوحظ أنه رغم بعض النتائج المرضية إلى حد ما، المسجلة بموجب تنفيذ القانون رقم 15-08، الذي سمح بإتمام إنجاز ومطابقة عدد من البناءات، لازلنا نسجل حظيرة عقارية هامة غير مكتملة².

وفي هذا الصدد تم وضع آليات وتدابير تكميلية للمنظومة المعمول بها ترمي إلى تحفيز المواطنين على إتمام بناياتهم ولاسيما واجهاتهم، حيث تستهدف هذه الآليات في المقام الأول البناءات غير المتممة

1 - تعليمة رقم 219 مؤرخة في 2014/09/07، صادرة عن الوزير الأول، تتعلق بإتمام البناءات.
2 - الدليل على ذلك التعليمة الوزارية رقم 959 مؤرخة في 2012/10/02، الصادرة عن السيد وزير السكن والعمران، المتعلقة بتطبيق القانون 15-08 المؤرخ في 2008/07/20، التي جاء فيها ما يلي : " أمام التأخر المتراكم في تطبيق القانون 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، التي من المفروض أن يسمح بتسوية وضعية الممتلكات العقارية للآلاف من المتعاملين العموميين والخواص بصفة جماعية أو فردية، ونظرا للإحصائيات التي تم القيام بها بخصوص متابعة تنفيذ القانون المذكور أعلاه، يبدو لي، وذلك بالتشاور مع السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية، أنه من الضروري اتخاذ الإجراءات التالية :

- يتعين على السيدات والسادة الولاة تجنيد كل الوسائل القانونية والتنظيمية من أجل الإسراع في تطبيق هذا القانون وتسوية كل المعنيين من خلال إنشاء لجنة مختصة تتكفل بمتابعة تنفيذ القانون المعني،

- بوضع السيدات والسادة مديري السكن والتجهيزات العمومية ومديري التعمير والبناء تحت وصايتكم من أجل السير الحسن لهذه اللجنة لبلوغ النتائج المرجوة،

هذا وأطلب منكم أيها السيدات والسادة الولاة التفضل بإبلاغنا، السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية وأنا شخصيا، بنتائج مختلف مراحل تقدم هذه العملية.

التي تظل واجهاتها غير مكتملة والتي تحتضن أنشطة تجارية يمارسها المالك بنفسه أو عن طريق التأجير وذلك من خلال تطبيق التدابير الآتية :

- يتعين أن يكون إعداد كل إيجار جديد للبنية و/أو سجل تجاري مشروطا باستظهار شهادة المطابقة وتقديم شهادة تسلمها المصالح المختصة لوزارة العمران تثبت إتمام إنجاز أشغال التهيئة الخارجية.
- منح أجل سنة واحدة في حالة تجديد الإيجار أو السجل التجاري، على أن يتم بعد إنقضاء هذا الأجل، تطبيق التدابير الجبائية القسرية على مداخيل الإيجار.
- وللقيام بذلك يكلف وزير السكن والعمران والمدينة :
- بإتخاذ الترتيبات لإدخال كل التعديلات القانونية الضرورية،
- تعيين السلطة المحلية المختصة لتسليم هذه الشهادة ،
- تنفيذ الترتيبات العملية ومخطط اتصال من أجل تعميم هذا الإجراء الذي يجب ألا يحمل صبغة بيروقراطية ،

ويكلف وزير العدل حافظ الأختام، من جانبه بالعمل بالاتصال مع السيد وزير المالية على اتخاذ كل الترتيبات الضرورية لجعلها ذات صبغة تنفيذية على مستوى الموثقين .

وفيما يتعلق بالبنائيات الفردية غير المكتملة والتي ليس لها محلات موجهة للإيجار، فقد تم تكليف السيد الوزير السكن والعمران والمدينة بإنشاء فوج عمل يتشكل من ممثلي وزارة السكن والعمران، العدل، المالية، الداخلية والجماعات المحلية، حيث يجب أن يقترح على الحكومة في غضون شهر واحد، التدابير التحفيزية التي تسمح بإتمام الأشغال الخارجية لهذه الفئة من البنائيات.

أما بخصوص البنائيات التابعة لأملاك الدولة والجماعات المحلية، فإن السادة أعضاء الحكومة مدعوون إلى الإيعاز لمصالحهم لحملها على القيام في أقرب الآجال في إطار الميزانية الممنوحة لها بإتمام الأشغال الخارجية للبنائيات قيد الانتظار، بالإضافة إلى تنظيف الواجهات التي تتطلب هذا النوع من الأشغال¹، وفي نفس السياق فقد اشترطت المديرية العامة للأملاك الوطنية وعدة مديريات للحفاظ العقاري شهادة المطابقة للبنائيات في طور الإنجاز، بمعنى منع التصرف قبل إتمام الإنجاز والحصول على شهادة المطابقة بيد أن هذا الوضع أدى إلى نتائج عكسية، حيث يعمد المتعاملون إلى بيع بنائيات في طور الإنجاز في طور الإنجاز في الواقع و الإكتفاء بالتصريح بأنه غير مبني².

1 - تعليمة الوزير الأول رقم 219، مؤرخة في 2014/09/07، المتعلقة بإتمام الواجهات، مرجع سابق، ص. ص 01، 02.

2 - عزاز ساعد، مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها طبقا للقانون 15-08 مؤرخ في 2008/07/20، المحدد لقواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، مرجع سابق ، ص. ص 44، 45.

وتنفيذا لتعليمية الوزير الأول رقم 219 مؤرخة في 2014/09/07 السالفة الذكر، تم إصدار التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02 المحددة لكيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام¹، حيث نصت على إعفاء المواطنين من إستحضار شهادة المطابقة عن التصرف في البنىات المعنية بتحقيق المطابقة، حيث أصبحت تشترط تقديم شهادة إتمام أشغال الغلاف الخارجي عند إعداد أو تجديد عقد إيجار و/أو السجل التجاري، كما تهدف هذه التعليمية إلى :

- وضع حد لحالة عدم إتمام البنىات الواقعة على المحاور الرئيسية، مداخل المدن والتجمعات المعلن عنها كمواقع ذات الأولوية ،

- تحديد شروط معالجتها لإتمام أشغال الغلاف الخارجي للبنىات قصد ترقية المظهر الجمالي للإطار المبنى وتهيئته بانسجام .

تلتزم التعليمية الوزارية أصحاب البنىات المتواجدة بالمواقع ذات الأولوية²، بإتمام الغلاف الخارجي³ في الأجل المحددة حسب الحالة، وطبقا لمحاضر المعاينة التي تقوم بها أعوان الفرقة المتعددة الكفاءات⁴، المؤشر عليها من طرف مصالح التعمير والهندسة المعمارية والبناء على مستوى الولاية، كما

1 - التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02 مؤرخة في 2016/02/21. المحددة لكيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام.

2 - المواقع ذات الأولوية هي المواقع التي يعلن عنها من طرف الجماعات المحلية آخذا بعين الاعتبار موقعه، إشعاعه وأهميته على مستوى البلدية التابع لها، و/أو التجمعات أو الولاية، يشرع بصفة منتظمة في إحصاء البنىات غير المتممة حسب الأولويات المحددة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك على مستوى مداخل المدينة أو التجمعات الحضرية أو الريفية، المحاور الرئيسية والقاعدية، الساحات والمساحات العمومية، لاسيما الطرق السريعة والطريق السيار، نفس المرجع.

3 - إتمام الخارجي للبنىات هو الإنجاز الكلي للواجهات الرئيسية والجانبية والخلفية، وتهيئة المرافق التابعة لها، نفس المرجع.

4 - تشكل الفرقة المتعددة الكفاءات المكلفة بحصر ومعاينة البنىات المصرح عنها الواقعة بموقع ذات أولوية من موظف تابع لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء للولاية مؤهل قانونا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المؤرخ في 2006/01/30 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة الذي يكلف على مستوى الفرقة بمهمة إعداد محضر المعاينة، وكذا شهادة إتمام الأشغال عند الاقتضاء وذلك عند المعاينة الأخيرة لإتمام الأشغال.

- موظف يمثل المصالح المكلفة بالتعمير للبلدية مؤهلا قانونيا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المذكور أعلاه، الذي يكلف بإعلام المالك بإشعار المرور والنتائج المترتبة إثر معاينات الفرقة المتعددة الكفاءات لمعاينة إتمام أشغال أو من ناحية أخرى لمعاينة المخالفة.

- موظف يمثل شرطة التعمير وحماية البيئة الذي يكلف بعرض المحضر و يقدمه للمصالح المختصة لتطبيق العقوبات التي ينص عليها القانون رقم 15-08 المؤرخ في 2008/07/20 المعدل.

ويقود كل فرقة رئيسا يكلف ببرمجة وتنسيق الخرجات الميدانية، بحيث يعين رئيس الفرقة من طرف الوالي ويخضع إلى رقابته، مع نظام المناوبة كل ستة أشهر بين الهيئات الثلاث المعنية، التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02 مؤرخة في 2016/02/21، المحددة لكيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام، مرجع سابق .

يمكن صاحب البناية من الحصول على شهادة إتمام أشغال الواجهات الخارجية¹، بعد إتمام الأشغال في آجالها المحددة، من طرف أعوان الفرقة، إلا أنها لا تعادل شهادة المطابقة²، فلا يمكن أن تسلم على مراحل، أما إذا لم يتم إتمام الأشغال في الآجال المحددة فيحرر محضر ضبط ضد صاحب البناية غير المتممة.

يخص إتمام أشغال الواجهات في مفهوم التعليلة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2016/07/21 كل من :

- البنائيات غير المتممة والحاصلة على رخصة بناء ومنتهية الصلاحية ،
- البنائيات المزودة برخصة بناء والتي هي غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء الممنوحة ،
- البنائيات المتممة أو غير المتممة المعنية بأحكام القانون 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحصل المالك على رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الأشغال.

نستنتج من هذا المفهوم بأن البنائيات المعنية بإتمام الغلاف الخارجي هي البنائيات غير المتممة والمتممة المعنية بالتسوية في إطار القانون رقم 08-15 وكذا البنائيات المشيدة وغير المتممة بوجود رخصة بناء منتهية الصلاحية وغير المطابقة لهذه الرخصة في إطار القانون رقم 29-90 بعد صدور القانون 08-15، أي كل البنائيات المتحصل أصحابها على رخص البناء في إطار القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بعد تاريخ 2008/07/20.

ونظرا لعدم تحقيق الأهداف المرجوة من خلال التعليلة الوزارية المشتركة رقم 02 المذكورة أعلاه وعزوف عدد كبير من أصحاب البنائيات لتسويتها في إطار القانون رقم 08-15، تم إصدار مذكرة وزارية رقم 406، تتعلق بتفعيل التعليلة الوزارية المشتركة رقم 02³، التي تم التأكيد فيها على ضرورة مواصلة الفرق المتعددة الكفاءات المشكلة في تنفيذ التعليلة الوزارية المشتركة رقم 02 ، لإتمام أشغال الغلاف الخارجي للبنائيات لبلوغ هدف تحسين صورة المدن وتعزيز فكرة أن جمال الإطار المبني المهيأ بانسجام من المصلحة العامة، وفي هذا الصدد فإنه من الإيجابي الحفاظ عليها وترقيتها .

1- عند إنقضاء أشغال التحقيق والرقابة لإتمام أشغال الواجهات، تسلم شهادة إتمام الواجهات لصاحب الملكية أو الوكيل في أجل لا يتعدى 24 ساعة. وذلك لممارسة حقوقه من أجل إعداد وتجديد كل عقد إيجار للبناية والتحصيل أو تجديد لكل سجل تجاري.

2 - عائشة مزباني، القانون رقم 08-15 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي، صعوبات تطبيقية وانعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن (دراسة حالة مجمعة تخمرت)، مرجع سابق، ص 246.

3- مذكرة وزارية رقم 406 مؤرخة في 2017/06/13، تتعلق بتفعيل تطبيق التعليلة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2016/02/21 المحددة لكيفيات معالجة أشغال استكمال الغلاف الخارجي للبنائيات المعنية بالمطابقة و/أو الاستكمال، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة.

كما تجدر الإشارة بأن المشرع لم يقتصر على تسوية البناءات و مطابقتها في إطار القانون رقم 15-08 المعدل السالف الذكر، بل سمح بتسوية وضعية البناءات المنجزة، أو التي هي قيد الإنجاز غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة بعد صدوره، بشرط حيازتها على رخصة البناء، وهذا بموجب المادة 113 من القانون رقم 14-16، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، المعدل و المتمم¹ ، على ان يحترم عند التسوية حقوق الجوار، فإيا يخص تحديد موقع البناء و الإفتتاح، معايير البناء و الأمن و آجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية الممنوحة، حيث تتم التسوية مقابل دفع غرامة تتراوح بين 10% و 20% من قيمة العقار وحسب طبيعة المخالفة .

وتطبيقا للمادة 113 السالفة الذكر، أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 22-55، المؤرخ في 02/02/2022، المحدد لشروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة² ، بحيث يجب أن تحترم البناءات التي يمكن تسويتها شروط القواعد العامة للتعيمير، فيما يخص التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية، الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة، تغطية المستويات أو الطوابق دون ترخيص ، تجاوز مساحة شغل الأرض، ومعايير البناء والأمن، لا سيما المناطق الزلزالية³، على أن يدرس طلب التسوية⁴ أمام الشبايك الوحيدة حسب الإختصاص، أي الشباك الوحيد للبلدية، أو المقاطعة الإدارية، أو الولاية، وكذلك حسب إستعمال البناء، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعيمير وتسليمها، المعدل و المتمم⁵ وهذا بعد معالجة الطلبات من طرف اللجنة المكلفة والمتكونة من مصالح الدولة للتعيمير بصفة رئيس مصلحة التعيمير للبلدية و الحماية المدنية بصفتهما عضوان⁶، تكلف هذه اللجنة القيام بزيارات ميدانية للتحقق و التأكد من المخالفات السالفة الذكر، ملء بطاقة دراسة الملفات يوقعه كل أعضاء

1 - قانون رقم 14-16، مؤرخ في 28/12/2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج ر ع 77، مؤرخة في 29/12/2016، معدل

بالقانون رقم 20-16، مؤرخ في 30/12/2020، ج ر ع 83، مؤرخة في 31/12/2020، و بالقانون رقم 21-16، مؤرخ في 30/12/2021،

المتضمن قانون المالية لسنة 2022، ج ر ع 09، مؤرخة في 30/12/2021 .

2- قانون رقم 22-55، مؤرخ في 02/02/2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج ر ع 09، مؤرخة في

03/02/2022 .

3- المادة 03، نفس المرجع .

4- ينظر للملحق رقم 09، المتضمن نموذج من طلب التسوية، نفس المرجع .

5 - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعيمير وتسليمها، ج ر ع 07 مؤرخة في

22/02/2015، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 مؤرخ في 22/11/2020 ، ج ر ع 71، مؤرخة في 02/12/2020 .

6- المادتين 05 و 06، من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، مرجع سابق .

اللجنة إبداء الرأي فيما يتعلق بتسوية البناية وقيمة الغرامة، حسب طبيعة المخالفة¹، على أن يرفق الطلب بملف يتضمن الوثائق المكتوبة ومخططات الهندسة المعمارية والمدنية حسب طلب التسوية ويودع الملف لدى مصالح التعمير للبلدية موقع البناية، مقابل وصل إستلام يسلم في اليوم ذاته بعد التحقق من الوثائق المنصوص عليها²، بحيث يرسل الملف الى الشباك الوحيد المختص الذي يقوم بتقديمه الى رئيس لجنة المعالجة خلال (48) ساعة الموالية، على أن يكون لها أجل ثلاثون (30) يوما، إبتداء من تاريخ إستلام الملف لإنهاء المعالجة، وإرسال الملف مرفق ببطاقة التحضير الى الشباك الوحيد المختص الذي يجب أن يحضر الملف في الأجل المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم³ السالف الذكر.

يمكن أن يتضمن قرار الشباك الوحيد المختص رأيا بالموافقة أو رأيا بالموافقة بتحفظات، في هاتين الحالتين يسلم قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو قرار يتضمن شهادة المطابقة، على سبيل التسوية، بعد رفع التحفظات بالنسبة للحالة الثانية، وكذلك بعد دفع الغرامة لخزينة البلدية، كما يمكن أن يتضمن رأيا بالرفض، بحيث يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم⁴، السالف الذكر، بحيث سنتطرق الى توضيح الإجراءات المتعلقة بهذه الحالة في الفصل الثاني الموالي .

إن غرض المشرع من قيمة الغرامة المالية التي تتراوح بين 10% و 20 % من قيمة العقار وحسب طبيعة المخالفة، والتي يعبر عنها بالردع الصارم، بإعتباره مبلغ كبير⁵، هو توفير موارد جديدة لإنعاش خزينة البلديات، وخاصة التي تعرف عجزا في ميزانيتها، كما ان المشرع الغى قد ضمنا أحكام المادة 76 مكرر5، من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، بإصداره للمرسوم التنفيذي رقم 22-55، المحدد لشروط تسوي البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة .

1- المادة 07، من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، مرجع سابق .
2- للتفصيل أكثر في مضمون ملف التسوية ينظر للمادتين 08 و 09، نفس المرجع
3- المادتين 10 و 11، نفس المرجع
4- المواد 18، 19، 20، 21، نفس المرجع
5- قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، مرجع سابق، ص 145 .

الفصل الثاني

الوظيفة البيئية للرقابة الإدارية لضبط حركة النشاط العمراني

إن التجسيد الفعلي لعملية التهيئة والتعمير يستوجب إحترام المخططات الإقليمية والمجالية التي وضعتها الدولة لضبط حركية الأنشطة العمرانية والتي تهدف بالأساس إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، بحيث تعتبر هذه المخططات مصادر تستنبط منها جميع الأحكام الخاصة بالتعمير العملي، على أن تكون كل أشغال التهيئة والتعمير مطابقة لهذه المخططات، لما لها من أهمية في وضع الأسس المستقبلية لتجسيد مشاريع التهيئة والتعمير، فالمشروع الجزائري ألزم أصحاب المشاريع التقيد بهذه الأسس وعدم الخروج عنها، مع إلزامية قيامهم بالدراسات المنصوص عليها قانونا قبل ممارسة حقهم في البناء، لاسيما تلك المتعلقة بالبيئة في بعض الحالات وكذا الحصول على مجموعة من القرارات التي يجب أن تخضع كلها لهذه المخططات .

إذن فكل من يرغب القيام بعملية التهيئة والتعمير يجب عليه أن يخضع لجملة من الرخص والشهادات العمرانية صادرة عن السلطات الإدارية المختصة وهذا في إطار ممارسة صلاحياتها المتعلقة بمجال الضبط الإداري، لتحقيق النظام العام بشتى عناصره التقليدية والحديثة، والتي تحمل في مظهرها الاشتراطات البيئية ، وبما أن رخصة البناء هي الآلية الرئيسية والفعلية لترخيص بالبناء، فإن هناك عدة قرارات إدارية ودراسات تسبقها، بغرض تعزيز دورها الفعال في حماية البيئة، فالإدارة تحرص من خلال فرض الرخص والشهادات العمرانية إلى تحقيق المصلحة العامة والمحافظة على الجانب الجمالي والعمراني للمدن وحماية البيئة بمختلف صورها هذا من جهة وتمكن الأفراد من ممارسة حقوقهم العمرانية من جهة أخرى، نظرا لأن حق الملكية الفردية مكفول دستوريا.

بالرغم من فرض المشروع للقرارات العمرانية على كل الأنشطة العمرانية، إلا أن المخالفات المسجلة في ميدان التهيئة والتعمير كثيرة ومتعددة، ما أدى إلى حدوث فوضى عمرانية من خلال البناء غير المطابق لقواعد العمران الذي ساهم بشكل كبير في تشويه البيئة العمرانية، وهذا ما أدى بالمشروع إلى استحداث هيئات مكلفة قانونا بالرقابة في المجال العمراني وفرض العقوبات الردعية على مرتكبي المخالفات العمرانية، لذا ولتوضيح ذلك سنتطرق إلى توضيح الوظيفة البيئية للرقابة الإدارية السابقة لرخصة البناء (المبحث الأول) ، ثم إلى الوظيفة البيئية للرقابة الإدارية لرخصة البناء وآليات الرقابة اللاحقة لها (المبحث الثاني) .

المبحث الأول

الوظيفة البيئية للرقابة الإدارية السابقة لرخصة البناء

إن مفهوم البيئة يعد أحد الجوانب اللصيقة بحياة الإنسان التي عاثت مفسدا في أرجاءها ضاربا بعرض الحائط كل ما تمليه عليه مبادئ الإنسانية السامية، مع ضرورة المحافظة على الوسط الذي يعيش فيه، ونظرا للعلاقة التي تربط الإنسان بالبيئة أصبحت تصرفاته تتسم بالوحشية، ما أدى إلى ظهور المشكلات البيئية خاصة في النصف الثاني من القرن العشرين، مزامنا ذلك مع الثورة الصناعية والصراع بين الدول من أجل ابتكار التكنولوجيات الكلاسيكية وأملاك القوى¹، وهذا في الحقيقة ما تجلى في قوله تعالى: "ظَهَرَ الْفَسَادُ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ بِمَا كَسَبَتْ أَيْدِي النَّاسِ لِيُذِيقَهُمْ بَعْضَ الَّذِي عَمِلُوا لَعَلَّهُمْ يَرْجِعُونَ"².

وعلى غرار هذه الدول عرفت الجزائر حركية ملحوظة في اقتصادها بداية من سنة 1996 ومرد ذلك إلى التكريس الدستوري لمبدأ حرية التجارة والصناعة³، وهذا ما عززته الكثير من النصوص التشريعية على غرار قانون تطوير الاستثمار والقانون التوجيهي لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة⁴ وقانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، بهدف تشجيع مختلف الأنشطة الصناعية لخلق حركية إقتصادية وتنموية .

وعليه فإن انعكاسات تصرفات الجماعات أو الأفراد تنتج عنها اختلال في التوازن البيئي، لذا ولتنظيم هذا التصرف برزت إلى الوجود العديد من القواعد المتكاملة فيما بينها لحماية البيئة، سواء كانت قواعد غير مادية مثل قاعدة "الضرر يزال بقدر الإمكان"، "الضرر يدفع بقدر الامكان"، "درء المفسد أولى من جلب المصالح"، أو عن طريق إتخاذ جملة من الاجراءات المادية المسبقة لمنع وقوع الضرر أو التخفيف منه كأسلوب المنع، الحظر، الإلزام، الترخيص وهذه الأدوات أو التقنيات نظمتها

1 - سايج تركية، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2014، ص ص 9 و10.

2 - الآية 41، من سورة الروم .

3 - المادة 37 من الدستور الجزائري، لسنة 1996، مرجع سابق .

4 - قانون رقم 01-18 مؤرخ في 2001/12/12، يتضمن القانون التوجيهي لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ج ر ع 77، مؤرخة في 2001/12/15.

التشريعات الوضعية ويستعمل للوقاية من التغيير البيئي وهذا بغض النظر على صيغته سواء كان تغيير في الكيف أو الكم¹، لأن كل شيء قد خلق بقدر لقوله تعالى: "إِنَّا كُلَّ شَيْءٍ خَلَقْنَاهُ بِقَدَرٍ"². إن حماية البيئة أصبحت ضرورة حتمية خاصة في مجال التهيئة والتعمير، حيث تستوجب الضرورة قبل مباشرة أشغال البناء وإستهلاك العقار وإستغلاله استصدار مجموعة من القرارات التي تكون سابقة على رخصة البناء والتي تكون على شكل رخص أو شهادات عمرانية أو دراسات بيئية كدراسة التأثير على البيئة ودراسة الخطر، بحيث تصب جميعها في إطار ضبط حركة العمران وحماية البيئة، بالإضافة الى تقييد أوجه النشاط للفرد في إستعمال حقه للتصرف في ملكيته العقارية سواء قبل الترخيص بالبناء أو بعده، بغرض تحقيق مصلحة الأفراد والجماعة معا، فلا ينبغي أن يؤدي إستغلال العقار والحصول على منافع منه لإلحاق الضرر على الغير³، وهذا من خلال إستحضار البعد البيئي كهدف من أهدافها عبر كل مراحل نظامها القانوني وكقيد من القيود الواردة على حق البناء . لتوضيح هذا الأمر نتطرق في البداية إلى الآليات التقنية لممارسة الرقابة الادارية السابقة على المنشآت المصنفة (المطلب الأول)، ثم بعد ذلك إلى الرقابة الإدارية للرخص العمرانية الفردية كنظام وقائي لحماية البيئة (المطلب الثاني)، وأخيرا إلى الرقابة الإدارية للشهادات العمرانية الفردية كنظام وقائي لحماية البيئة (المطلب الثالث) .

المطلب الأول

الآليات التقنية لممارسة الرقابة الإدارية السابقة على المنشآت المصنفة

يقصد بأدوات الرقابة الإدارية القبلية على المنشآت المصنفة تلك الأدوات القانونية التي تمنع خضوع السلوك المخالف لإرادة المشرع والذي يضر بالبيئة في أحد عناصرها، وهي تعد بمثابة الرقابة السابقة المخولة لسلطات الضبط الإداري بغرض منع الإعتداءات على البيئة، حيث تعد الوقاية الأسلوب الأفضل في معالجة المشكلات البيئية والتصدي لها، والأکید أن تكاليف الوقاية تكون أقل بكثير من تكاليف علاج الأضرار البيئية التي لا يمكن حصرها، حيث تتمثل هذه الأدوات أو التقنيات في دراسة مدى أو موجز التأثير ودراسة الخطر⁴، التي تقوم بها السلطات الإدارية المخولة قانونا قبل إنشاء

1 - سناء نصر الله، الحماية القانونية للبيئة من التلوث في ضوء القانون الدولي الإنساني، دار البغدادي للطباعة والنشر، 2013، ص 38.

2 - الآية 49 من سورة القمر.

3- بن سعدة حدة، حماية البيئة كقيد على حق الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006-2007، ص 02 .

4- معيفي كمال ، الضبط الإداري وحماية البيئة (دراسة تحليلية على ضوء التشريع الجزائري)، مرجع سابق، ص 91 .

وإستغلال المنشآت المصنفة التي تعد أحد المسببات الرئيسية في التلوث بكل أشكالها، بحيث لا يمكننا غض البصر عنها، لما لها من إنعكاسات وآثار بالغة على الوسط الطبيعي والصحة العامة¹.
ولتوضيح ذلك لابد من التطرق إلى الإطار القانوني للمنشآت المصنفة (الفرع الأول)، ثم إلى دراسة مدى أو موجز التأثير (الفرع الثاني)، وأخيرا إلى دراسة الخطر (الفرع الثالث) .

الفرع الأول

الإطار القانوني للمنشآت المصنفة

إن الأحكام الواردة ضمن قانون البيئة في إطار التنمية المستدامة هي الإطار القانوني الساري المفعول حاليا على المنشآت المصنفة، لاسيما الفرع الأول من الفصل الخامس من الباب الثاني والفصل الخامس من الباب السادس منه والأحكام التنظيمية، خاصة المرسوم التنفيذي رقم 198-06 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة²، والرسوم التنفيذية رقم 144-07 المحدد لقائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة³، بالإضافة إلى المواد التي تطرقت إلى جباية المنشآت المصنفة ضمن مختلف قوانين المالية لسنوات التسعينات من القرن الماضي⁴ ، بحيث يهدف قانون المنشآت المصنفة إلى الوقاية من الأخطار التي يمكن أن تحدثها المنشأة على البيئة وعلى المصالح المحمية بموجب أحكامه، فالأمر لا يتعلق إذن بمنع النشاط الذي يعد مشروعا بحد ذاته وإنما يجد مبرراته في ضرورة تفحص فيما إن كان هذا النشاط من شأنه أن يستجيب للمقتضيات العامة لحماية البيئة وجل عناصرها، ولتوضيح الإطار القانوني للمنشآت المصنفة سوف نتطرق إلى تعريف المنشآت المصنفة (أولا)، ثم إلى التصنيف القانوني للمنشآت المصنفة لحماية البيئة (ثانيا) .

- 1 - إيمان العباسية شتيح، عادل بن عبد الله، التعويض عن أضرار المنشآت المصنفة، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، فجر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، المجلد 13، العدد 01، (العدد التسلسلي 26)، مارس 2021، ص 822.
- 2 - مرسوم تنفيذي رقم 198-06، مؤرخ في 2006/05/31، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج ر ع 37 مؤرخة في 2006/06/04.
- 3 - مرسوم تنفيذي رقم 144-07، مؤرخ في 2007/05/19، يحدد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة، ج ر ع 34، مؤرخة في 2007/05/20.
- 4 - إن أول رسم تم وضعه خاص بالمنشآت المصنفة كان بموجب المادة 117 من قانون رقم 91-25 مؤرخ في 1991/12/18، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر ع 65 ، صادر في 1991/12/18.

أولاً: تعريف المنشآت المصنفة

لقد اختلفت تعريفات المنشأة المصنفة، بحيث يصعب إيجاد تعريف جامع مانع لهذه الأخيرة لكن تتفق جميعها على أن إنشاءها وإستغلالها يشكل خطراً على النظام العام البيئي، إذا لم تتقيد بجملة من الإجراءات القانونية المحددة مسبقاً ولاحقاً ، فالمرجع الجزائري لم يعط تعريف للمنشأة المصنفة في كل النصوص القانونية والتنظيمية المتعاقبة، بل أحال إلى تحديد قائمتها وتعدادها وخطورتها، حيث أحال إلى التنظيم ذلك وهو ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 06-198.

أما تعريف المنشآت المصنفة فقهيها سيقصر على باحثين فقط، بحيث عرفها الباحث ماجد راغب الحلو تحت تسمية المنشآت الخطرة بأنها "منشآت صناعية أو تجارية، تسبب مخاطر أو مضايقات فيما يتعلق بالأمن العام والصحة والنظافة العمومية أو البيئة، مما يستدعي خضوعها لرقابة خاصة من جانب ضبط خاص، يهدف إلى منع مخاطرها أو مضايقاتها، التي أهمها خطر الانفجار والحريق والدخان والغبار والروائح ..."¹، كما تم وصفها "توصف هذه المنشأة أو المجال بأنها مضرّة ومقلقة للراحة ومن أجل ذلك فرضت على التعامل فيها إنشاء وتسيير عدة قيود، سواء بموجب نصوص تشريعية أو تنظيمية، تكون مفرطة في العمومية أحياناً وتتميز بقدر أكبر من الخصوصية والتحديد أحياناً أخرى، تتعلق بالمواصفات التي تتصف بها المؤسسات الصناعية والورشات التي تمارس نشاطات مربحة ولكنها تعد بذات الوقت مزعجة ومضرّة بالبيئة أو الجوار"²، وتم تعريفها كذلك بأنها كل منشأة يمكن أن يسبب إعتداءات على البيئة وبسبب أثارها المحتملة تفرض الإدارة رقابتها على أنشطتها³.

ثانياً: التصنيف القانوني للمنشآت المصنفة لحماية البيئة

إن تصنيف المؤسسات المصنفة يعني وضع تقسيم لهذه المؤسسات وفقاً لما يحدثه نشاطها من تلوث وأضرار واضحة، حيث تم التصنيف بموجب جدول هو عبارة عن قائمة بأسماء المؤسسات

1 - ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، دار الجامعة الجديدة، ، دون طبعة، مصر سنة 2007، ص 109.

2 - عزاوي عبد الرحمن، النظام القانوني للمنشآت المصنفة من أجل حماية البيئة، دراسة مقارنة في كل من القانون الجزائري والفرنسي والمصري، عالم الكتب للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2003، ص 8.

3 - مجاهد زين العابدين، الحماية القانونية للمنشآت المصنفة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص علوم قانونية، فرع قانون وصحة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2016-2017، ص 34.

الصناعية المضرة والمزعجة والخطرة على البيئة والصحة العامة¹، فقد أخضع (م. ج) المنشآت المصنفة، إما للترخيص أو للتصريح، حسب أهميتها وحسب الأخطار أو المضار التي تنجر عن إستغلالها وتمثل المنشآت الخاضعة للترخيص الصنف الأكثر خطورة على البيئة²، حيث تنقسم المنشآت المصنفة إلى أربعة فئات³، تخضع الفئات الثلاثة الأولى منها للترخيص كما يلي :

- الفئة الأولى: تخضع إلى ترخيص الوزير المكلف بالبيئة ،

- الفئة الثانية : تخضع إلى ترخيص الوالي المختص إقليميا ،

- الفئة الثالثة : تخضع إلى ترخيص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص.

في حين تخضع المنشآت المصنفة من الفئة الرابعة للتصريح لدى (ر.م.ش.ب) المعني، بإعتبارها لا تسبب أي خطر أو خطرها ضعيف على البيئة، ولا تتطلب إعداد دراسة مدى أو موجز التأثير على البيئة⁴، على أن يكون إرسال التصريح قبل ستين (60) يوما من بداية إستغلال المنشأة المصنفة، مع إلزام المستغل بإعطاء كل المعلومات المتعلقة بهويته وبالنشاطات التي سيقوم بها⁵. وقد حدد المشرع المنشآت الخاضعة للترخيص والتصريح من خلال القائمة الملحقة للمرسوم التنفيذي رقم 144-07 السالف الذكر، المحدد لقائمة المنشآت المصنفة ، فمن خلال تفحصها يمكن إكتشاف أنها تتضمن تفاصيل أكثر من تلك التي كانت واردة في قوائم المنشآت المصنفة السابقة، فإضافة إلى تعيين نشاط المنشأة المصنفة، يتم تحديد النظام القانوني الذي تخضع له ومساحة التعليق أو الإعلان والوثائق التقنية المرفقة بطلب الاستغلال⁶.

1 - مدين أمال، الترخيص الإداري وسيلة لحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة "الترخيص باستغلال المنشآت المصنفة لحماية البيئة نموذجاً"، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، مجلد 03، العدد 05، جوان 2015 ص 6.

2 - أنظر المادة رقم 1/19 من القانون رقم 10-03، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق .

3 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 198-06 يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة لحماية البيئة، مرجع سابق .

4 - المادة 2/19 من القانون رقم 10-03، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق .

5 - علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيميائية في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، القبة القديمة، الجزائر، الطبعة الأولى 2008 ، ص 300 .

6 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 144-07، يحدد قائمة المنشآت المصنفة، مرجع سابق .

الفرع الثاني

دراسة مدى و موجز التأثير على البيئة

بسبب الأخطار الكبيرة التي تشكلها أغلب المنشآت على البيئة وعلى الصحة العامة للسكان، أقر المشرع بضرورة القيام بدراسة التأثير على البيئة، التي تعتبر كألية تهدف إلى ضمان استمرارية المشاريع من جهة وإلى حماية البيئة من جهة أخرى¹، من خلال الوقوف المسبق على الأضرار المحتملة المباشرة وغير المباشرة على التوازن البيئي²، لهذا الغرض صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-145، المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، المعدل و المتمم³، إذ نصت المادة 02 منه على أنه " تهدف دراسة أو موجز التأثير على البيئة إلى تحديد مدى ملائمة إدخال المشروع في بيئته مع تحديد وتقييم الأثار المباشرة و/أو غير المباشرة للمشروع والتحقق من التكفل بالتعليمات المتعلقة بحماية البيئة في إطار المشروع المعنى "

ونظرا لأهمية هذا الإجراء سنقوم بدراسته من خلال مفهوم دراسة التأثير على البيئة (أولا)، ثم مجال تطبيقها (ثانيا)، وأخيرا النظام القانوني لدراسة التأثير على البيئة (ثالثا) .

أولا: مفهوم دراسة التأثير على البيئة

سوف نتطرق إلى تعريف دراسة التأثير على البيئة ثم إلى خصائصها.

أ- تعريف دراسة التأثير على البيئة :

هناك العديد من التعريفات التشريعية، سنقتصر على بعضها بالإضافة إلى التعريفات الفقهية بحيث وإن كانت هذه التعريفات تختلف في توجهاتها، إلا أنه تتفق في أنها آلية مسبقة لحماية البيئة .

1 - بن سعدة حدة، حماية البيئة في التشريع الجزائري، دراسة في ضوء قانون حماية البيئة والقانون العقاري، مرجع سابق، ص. ص 63، 64 .

2 - كمال بقدار، تداخل السياسة العقارية والسياسة البيئية من منطلق نظام المنشآت المصنفة، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد الخامس، 2015، ص 18.

3 - مرسوم تنفيذي رقم 07-145، مؤرخ في 2007/05/19، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، ج ر ع 34، مؤرخة في 2007/05/22، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-255، المؤرخ في 2018/10/09، ج ر ع 62 مؤرخة في 2018/10/17 .

عرف المشرع المصري دراسة التأثير على البيئة من خلال المادة 36 من القانون رقم 04 لسنة 1994 المتعلق بالبيئة، حيث جاء فيها "تقويم التأثير البيئي دراسة وتحليل الجدوى البيئية للمشروعات المقترحة التي قد تؤثر إقامتها أو ممارستها لنشاطها على سلامة البيئة وكذلك بهدف حمايتها"¹.
أما (م . ج) فقد عرف دراسة التأثير بموجب المادة 130 من القانون رقم 03-83 المتعلق بحماية البيئة السالف الذكر، والتي جاء فيها "تعتبر دراسة مدى التأثير وسيلة أساسية للنهوض بحماية البيئة، إنها تهدف إلى معرفة وتقدير الإنعكاسات المباشرة و/أو غير المباشرة للمشاريع على التوازن البيئي، وكذا على إطنارونوعية و معيشة السكان"، فلقد تم إلغاء القانون رقم 03-83 بالقانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الذي لم يعط تعريف لدراسة التأثير على البيئة، وإنما قسم هذه الدراسة إلى قسمين وهما دراسة مدى التأثير ودراسة موجز التأثير على البيئة كما لم يعرف المرسوم التنفيذي رقم 145-07، الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير، وبعد إستقرار القانون رقم 11-01 المتضمن قانون المناجم²، فإننا نجد المادة 24 منه تعرف دراسة التأثير على البيئة على أنها "دراسة التأثير على البيئة تحليل آثار إستغلال كل موقع منجمي على مكونات البيئة، بما فيها الموارد المائية، جودة الهواء والجو، سطح الأراضي وباطنها الطبيعية، النبات والحيوان، وكذا على التجمعات البشرية القريبة من الموقع المنجمي بسبب الضوضاء والغبار والروائح والإهتزازات وتأثيرها على الصحة العمومية للسكان المجاورين، وتشمل دراسة التأثير على البيئة مخطط تسيير البيئة ويتم تحضيره وفق إجراء تحدده القوانين والأنظمة المعمول بها عند بداية أشغال الإستكشاف و/أو الاشتغال"، كما نصت المادة 42 من قانون رقم 20-01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، على ضرورة القيام بدراسة التأثير على البيئة لكل مشروع، كما تعرف على " أنها عبارة عن وسيلة قانونية يتم من خلالها معرفة الإنعكاسات المباشرة وغير المباشرة لحجم المشاريع على البيئة والإنسان"³، ومن التعريفات الأكثر دلالة على إجراء دراسة التأثير في مجال المنشآت المصنفة بأنه "إجراء إداري مسبق يتم من خلاله تحديد مدى ملائمة إدخال المشروع في

1 - الجريدة الرسمية رقم 05، المؤرخة في 1994/02/03.

2 - قانون رقم 11-01، مؤرخ في 2001/07/03، المتضمن قانون المناجم، ج ر ع 35، لسنة 2001.

3 - بدرة حسين، بقنيش عثمان، التقنيات القانونية الوقائية والردعية في المجال البيئي، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 09، العدد 02، 2021، ص 05.

بيئته، مع تحديد وتقييم الآثار المباشرة و/أو غير المباشرة، فوراً أو لاحقاً لهذا المشروع على الأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الإيكولوجية، وكذلك على إطار ونوعية المعيشة¹.

ب- خصائص دراسة التأثير على البيئة:

بالرجوع إلى القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة والمرسوم التنفيذي رقم 145-07 المحدد لمجال تطبيق ومحتوى كفايات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، يتضح لنا بأنه هناك خاصيتين لدراسة مدى التأثير وهما :

1 - الطابع الإعلامي لدراسة التأثير على البيئة :

تعتبر دراسة التأثير على البيئة وسيلة لإعلام الجمهور بنوع المشروع وأثاره السلبية المترتبة على البيئة والطرق والكيفيات التي يتم بها التدخل لمجابهة أي تدخل يحدثه هذا المشروع²، ويتضح هذا جلياً من خلال المادة 16 من قانون رقم 10-03 المذكور أعلاه، ويهدف هذا الإشهار إلى ضمان مساهمة جدية للجمهور في إعداد القرارات التي يمكن أن يكون لها أثر مهم على حياة المواطنين.

2- الطابع التشاوري لدراسة مدى التأثير على البيئة :

تتميز دراسة التأثير على البيئة بطابعها الإداري التشاوري بخاصيتها العلمية والتقنية، ذلك أنها وسيلة علمية أو تقنية علمية للإستدلال وقياس مختلف الآثار السلبية للمشروع على البيئة³، وفي حق الإستشارة لكل شخص طبيعي ومعنوي وهو الأمر الذي يسمح للجمهور بالتعرف على المشروع بكامله وتقديم ملاحظاته وإقتراحاته⁴، حسب الإجراء المحدد من المادة 9 إلى 15 من المرسوم التنفيذي رقم 145-07 السالف الذكر، كما أكد المشرع على هذا الطابع في القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، بهدف حماية البيئة بإعتبار أن المؤسسة المصنفة أحد الهياكل العمرانية فلا بد من الطابع الإعلامي والتشاوري الذي يكون من خلال إشراك المواطن المحلي في صنع القرار لأنه المسؤول الأول عن توسيع النسيج العمراني الذي يعيش فيه⁵، كما أن دراسة التأثير على البيئة هي

1- براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 182.

2- يحي وناس، دليل المنتخب المحلي لحماية البيئة، مرجع سابق، ص 384 .

3- نفس المرجع ، ص 384 .

4- سايح تركيبة، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 145.

5- زكريا عيسى آسيا، تقييم الآثار البيئية للمشاريع حماية للبيئة الحضرية، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد السابع، سبتمبر 2018، ص 61 .

دراسة تقنية ذات طبيعة علمية تقنية، تنصب على التنبؤ بطريقة منهجية علمية بالأضرار المحتملة للنشاط الإنساني على البيئة، فإن الطبيعة العلمية لهذا الإجراء لا نقاش فيها¹.

3- دراسة وقائية ورقابية:

تهدف إلى ضمان مصالح حماية البيئة والمحافظة على الوسط الطبيعي، من خلال التقييم المبكر والكافي لكل إنجاز أو إستغلال كل عمل أو تهيئته يقع على الوسط الطبيعي من جراء أعمال البناء والتهيئة، بالإضافة إلى مساهمتها في المحافظة على الصحة العامة، الذي يتجلى في تفادي إقامة المشاريع المستقبلية الملوثة والحد من أثارها السلبية، هذا كما أنها رقابة سابقة للإدارة بإعتبارها إجراء إداري قبلي ولا تشكل تصرفا إداريا محضا، لأنها تدخل في مسار إعداد القرار الإداري الخاص بمنع أو عدم منح الترخيص وهي وسيلة علمية أو شبه علمية للإستدلال وقياس مختلف الآثار السلبية للمشروع على البيئة²، كما أن دراسة التأثير على البيئة هو تجسيدا لمبدأين دوليين مكرسين في المواثيق الدولية وهما مبدأ الوقاية ومبدأ الحيطة³.

ثانيا: مجال تطبيق دراسة التأثير على البيئة

إن المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة⁴، لم يوضح الأنشطة والمنشآت الخاضعة لدراسة التأثير، بل وضح في ملحقه المشاريع التي لا تخضع لدراسة التأثير على البيئة والتي عددها على سبيل الحصر⁵، إذن فالمشروع الجزائري قد إتبع منهج التجديد السلبي.

فقد حددت المادة 15 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة مجال دراسة التأثير بشكل عام، بحيث حصرتها في مشاريع التنمية والهيكل والمنشآت الثابتة والمصانع وكل الأعمال الفنية الأخرى، التي تؤثر بصفة مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة، كما أحالت إلى التنظيم لتحديد هذه المشاريع، وهو ماجاء به المرسوم التنفيذي رقم 07-145، طبقا للملحق المرفق به، بحيث

1- بن موهوب فوزي، إجراء دراسة مدى التأثير كآلية حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة، تيزي وزو، 2012، ص 18.

2- شتوي حكيم، مبدأ الاحتياط في المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، بدون طبعة، 2017، ص.ص 98، 99.

3- بوكاري لياس، الرقابة الإدارية على المنشآت المصنفة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2015-2016، ص 52.

4- مرسوم تنفيذي رقم 90-78 مؤرخ في 27/02/1990، يتعلق بدراسات التأثير في البيئة، ج ر ع 10، مؤرخة في 07/03/1990.

5- المادة 03، نفس المرجع.

إتبع المشرع منهج التحديد المزدوج¹، من خلال تقسيمه للمشاريع إلى قائمتين، قائمة خاصة بالمشاريع التي تخضع لدراسة التأثير وقائمة خاصة بالمشاريع التي تخضع لموجز التأثير².

كما أن هناك بعض النصوص القانونية التي أوجبت إخضاع بعض المشاريع على دراسة التأثير ومنها قانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، لاسيما الإستثمارات أو التجهيزات أو المنشآت التي لم تنص عليها أدوات تهيئة الإقليم إلى دراسة التأثير على البيئة³، وكذلك القانون رقم 01-19 المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، بحيث وطبقا للمادة 41 منه فإنه تخضع شروط اختبار مواقع إقامة منشآت معالجة النفايات وتهيئتها وإنجازها وتعديل عملها وتوسيعها إلى التنظيم المتعلق بدراسات التأثير على البيئة، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 07-144 المحدد لقائمة المنشآت المصنفة، والذي يخضع هذه المنشآت لدراسة التأثير أو موجز التأثير، ونفس الشيء بالنسبة للقانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه من خلال المادة 20 منه، فإنه تخضع رخص استخراج المواد، لاسيما مواد الملاط من الشواطئ وملحقاته لدراسة التأثير على البيئة، وتجدر الإشارة بأن المنشآت المصنفة المعنية بضرورة إعداد دراسة التأثير، هي تلك الخاضعة لرخصة الوزير أو الوالي فقط، أما بالنسبة للمنشآت الخاضعة لرخصة (ر.م.ش.ب) أو تلك الخاضعة لنظام التصريح، فهي بحكم تأثيرها الضعيف والضعيل على البيئة، تخضع لموجز التأثير⁴.

يلاحظ أن (م . ج) إستثنى عدة مشاريع من دراسة مدى او موجز التأثير على البيئة، من خلال المرسوم التنفيذي رقم 07-145، المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، لكن دون تحديد قائمتها وذلك على خلاف ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 90-78

- 1 - مزيان محمد الأمين، محفوظ عبد القادر، الآليات التقنية للرقابة الإدارية على المنشآت المصنفة كآلية وقائية لحماية البيئة، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، مجلد 02، العدد 02، جوان 2014، ص 05.
- 2 - لقد حدد الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 07-145 المشاريع التي تخضع لدراسة التأثير على البيئة، عن طريق قائمة تضم (29) تسعة وعشرين مشروع، سنذكر البعض منها: - مشاريع تهيئة وإنجاز مناطق نشاطات صناعية جديدة،- مشاريع تهيئة وإنجاز مناطق نشاطات صناعية جديدة،... ، كماحدد الملحق الثاني المشاريع التي تخضع لدراسة موجز التأثير وهذا في قائمة تضم (14) مشروع، نذكر منها : - مشاريع تهيئة وإنشاء قرى للعطل تفوق مساحتها 2 هكتار ،- مشاريع تهيئة تقسيمات حضرية تتراوح مساحتها بين ثلاثة (3) وخمسة (5) هكتارات، - مشاريع إنجاز المقابر.
- 3 - المادة 42 من القانون 01-20، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، مرجع سابق.
- 4 - بن خالد السعدي، الرقابة المؤسساتية على دراسة التأثير في مجال المنشآت المصنفة، مقاربة نقدية، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، المجلد 17، العدد 01، 2018، ص 346.

الملغى، الذي حدد في الملحق المرفق به قائمة إسمية للمشاريع المعفاة من دراسة التأثير، وهذا نظرا لضعف أثارها على البيئة¹، والتي تخضع لأحكام تشريعية وتنظيمية خاصة بها².

ثالثا: النظام القانوني لدراسة التأثير على البيئة

تكمن أهمية دراسة التأثير على البيئة، على أنها دراسة تنبؤية بالموثرات البيئية المحيطة بالموقع الذي تم إختياره لإنجاز المشروع في مرحلة التخطيط له وقبل الانطلاق في الخطوات العملية والتنفيذية لإنجاز وإستغلال المشروع، والتي قد لا تعود بالفائدة على نجاح أو إستدامة المشروع³، وعلى هذا الأساس سوف نبين النظام القانوني لدراسة موجز التأثير على البيئة المؤطر بالمرسوم التنفيذي رقم 145-07 من خلال ثلاثة مراحل، بحيث نتطرق إلى محتوى الدراسة، ثم إلى إجراءات الفحص والتحقيق العمومي، وأخيرا إلى المصادقة على دراسة التأثير على البيئة.

أ- محتوى دراسة مدى وموجز التأثير على البيئة :

من خلال إستقراء المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 145-07 السالف الذكر، نجد بأن المشرع قد وحد محتوى الوثائق الخاصة بدراسة مدى التأثير ودراسة موجز التأثير على البيئة، بالرغم من إختلافهما في الجانب الفقهي والقانوني، وهذه الوثائق قد حددتها المادة 16 من القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، فيجب أن يتضمن محتوى دراسة أو موجز التأثير المعد على أساس حجم المشروع والآثار المتوقعة على البيئة، الوثائق الآتية⁴ :

1 - سامية قايدي، دراسة مدى التأثير كإجراء قانوني لحالة البيئة، مقال منشور بمجلة المدرسة الوطنية للإدارة، العدد 44، جوان 2016، ص. ص 51، 52.

2 - نذكر بعض الأشغال وأعمال التهيئة والمنشآت المعفاة من إجراء دراسة التأثير على البيئة المحددة بملحق المرسوم التنفيذي رقم 78-90 الذي يشمل 27 مشروع :

- شبكات توزيع الغاز، الطرق العمومية والخاصة بإستثناء الطرق السريعة، الأعمال البنائية الخاضعة لرخصة البناء بإنشاء الأعمال المقرر إجرائها على مقربة من الأماكن والمباني التاريخية. جميع أشغال الصيانة والإصلاحات الكبرى مهما تكن المنشآت أو أعمال التهيئة التي تتعلق بها، المصاعد الميكانيكية. نقل الكهرباء وتوزيعها، عمليات تحديد المنشآت والأشغال التي تجري في الأملاك العمومية المائية البحرية .

3- قعيدة لطيفة، يونس مراد، تقييم الأثار البيئية للمشاريع السياحية ودورها في تحقيق السياحة المستدامة، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017، ص 176.

4 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 145-07، المعدل ، مرجع سابق.

- تقديم صاحب المشروع، لقبه أو مقر شركته، وكذلك عند الاقتضاء شركته وخبرته المحتملة في مجال المشروع المزمع إنجازه في المجالات الأخرى، - تقديم مكتب الدراسات¹، - تحليل البدائل المحتملة لمختلف خيارات المشروع، وهذا بشرح وتأسيس الخيارات المعتمدة على المستوى الاقتصادي والتكنولوجي والبيئي، - تحديد منطقة الدراسة، - الوصف الدقيق للحالة الأصلية للموقع وبيئته المتضمن لاسيما موارده الطبيعية وتنوعه البيولوجي، وكذا الفضاءات البرية والبحرية أو المائية المحتمل تأثرها بالمشروع

- الوصف الدقيق لمختلف مراحل المشروع، لاسيما مرحلة البناء والإستغلال وما بعد الإستغلال (تفكيك المنشآت وإعادة الموقع إلى ما كان عليه سابقا)، - تقدير أصناف وكميات الرواسب والإنبعثات والاضرار التي قد تتولد خلال مختلف مراحل إنجاز المشروع وإستغلاله، لاسيما النفايات والحرارة الضجيج والإشعاع والاهتزازات والروائح والدخان.. -، - تقييم التأثيرات المتوقعة المباشرة وغير المباشرة على المدى القصير والمتوسط والطويل للمشروع على البيئة (الهواء، الماء، التربة، الوسط البيولوجي والصحة...)، - الآثار المتراكمة التي يمكن أن تتولد خلال مختلف مراحل المشروع.

وهو الأمر الذي أكدته المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 145-07 والتي جاء فيها "... تعد مكاتب الدراسات المعتمدة من طرف الوزير المكلف بالبيئة دراسة أو موجز التأثير على نفقة صاحب المشروع"، والسؤال المطروح، هل بإمكان مكاتب دراسات أجنبية القيام بدراسة التأثير على البيئة على أساس أن بعض الدراسات تقتضي خبرات كبيرة وإطارات علمية مؤهلة على مستوى عالي، وهذا نظرا لحساسية بعض المشاريع .

- وصف التدابير المزمع اتخاذها من طرف صاحب المشروع للقضاء على الأضرار المترتبة على إنجاز مختلف مراحل المشروع أو تقليصها و/أو تعويضها، - الآثار المالية الممنوحة لتنفيذ التدابير الموصى بها - مخطط تسيير البيئة الذي يعتبر برنامج متابعة تدابير التخفيف و/أو التعويض المنفذة من قبل صاحب المشروع، بحيث نص المرسوم التنفيذي رقم 312-08 الذي يحدد شروط الموافقة على دراسات التأثير في البيئة على النشاطات التابعة لمجال المحروقات²، على محتوى مخطط التسيير

1- نصت المادة 22 من القانون رقم 10-03، على أنه وجب أن تنجز دراسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة وعلى نفقة صاحب المشروع من طرف مكاتب دراسات، أو مكاتب خبرات، أو مكاتب استشارات معتمدة من طرف الوزارة المكلفة بالبيئة.

2- مرسوم تنفيذي رقم 312-08، مؤرخ في 2008/10/05، يحدد شروط الموافقة على دراسات التأثير في البيئة للنشاطات التابعة لمجال المحروقات، ج ر ع 58، لسنة 2008 .

البيئي¹، الذي يشمل مجموعة من التدابير قصد القضاء على التأثيرات البيئية الضارة أو تخفيفها و/أو تعويضها²، ولعل هذا تجسيدا لمبدأ الإستبدال الذي يمكن بمقتضاه إستبدال عمل مضر بالبيئة بأخر يكون أقل خطورة عليها، حتى ولو كانت تكلفته مرتفعة مادامت مناسبة للقيم البيئية موضوع الحماية³.
- كل عمل آخر أو معلومة أو وثيقة أو دراسة قدمتها مكاتب الدراسات لتدعيم أو تأسيس محتوى دراسة أو موجز التأثير المعنية .

فبالإضافة إلى الوثائق المكونة لملف دراسة مدى أو موجز التأثير على البيئة، التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 145-07، فقد أضاف المرسوم التنفيذي رقم 312-08 السالف الذكر ملفاً آخر، وهذا نظراً لحساسية النشاط وخطورته⁴، بعد استكمال ملف دراسة التأثير التي يودع لدى الجهات المختصة، قصد دراستها وهو ما سنتطرق إليه ونوضحه في المرحلة الموالية.

ب- إجراءات الفحص والتحقيق لدراسة التأثير على البيئة :

سنقتصر في دراستنا هذه على ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 145-07، لاسيما تلك المتعلقة بالتهيئة والتعمير، حيث يجب أن تودع دراسة مدى أو موجز التأثير على البيئة من طرف صاحب المشروع لدى الوالي المختص إقليمياً في عشرة (10) نسخ، لتفحص المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليمياً محتوى الدراسة بتكليف من الوالي، ويمكنها أن تطلب من صاحب المشروع كل معلومة أو دراسة تكميلية لازمة في مهلة أقصاها شهر واحد، وبعدها يعلن الوالي بموجب قرار فتح تحقيق عمومي بعد الفحص الأولي وقبول دراسة أو موجز التأثير، وهذا لدعوة الغير أو كل شخص طبيعي أو معنوي لإبداء آرائهم في المشروع المزمع إنجازه وفي الآثار المتوقعة على البيئة⁵، ويكون ذلك عن طريق التعليق في مقر الولاية والبلديات المعنية وفي أماكن موقع المشروع، وكذلك عن طريق النشر في يوميتين وطنيتين،

1 - نصت المادة 06 منه، " أنه وجب أن يتضمن مخطط التسيير البيئي على ما يلي : مخطط الوقاية والتحكم في أنواع التلوث، مخطط التدخل في حالة التلوث، مخطط تسيير النفايات، مخطط تسيير المواقع والأراضي الملوثة، مخطط تسيير طرح السوائل والغازات، برنامج مراقبة ومتابعة التأثير البيئي، مخطط استعمال أفضل الموارد الطبيعية، مخطط تسيير المواد الكيميائية، مخطط الإعلام والتحسين البيئي، برنامج المراجعة البيئية، برنامج التخلي عن المواقع وإعادتها إلى حالتها الأصلية".

2- بالي حمزة، إدارة الأخطار الصناعية، كمدخل لتحقيق التنمية المستدامة، تشخيص لواقع التأمين في الجزائر، دراسة حالة مركب تميمع الغز، بسكيكدة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في شعبة علوم تسيير، تخصص: تسيير المنظمات، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2014-2015، ص 209 .

3- المادة 3/03 من قانون رقم 10-03، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق .

4 - نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 312-08، على هذا الملف الإضافي الذي يحتوي على مجموعة من الوثائق والمستندات.

5 - المواد 07، 08، 09، من المرسوم التنفيذي رقم 145-07، مرجع سابق.

بحيث يحدد في هذا القرار موضوع التحقيق العمومي بالتفصيل ومدته التي يجب ألا تتجاوز شهرا واحدا (1) إبتداء من تاريخ التعليق، الأوقات والأماكن التي يمكن للجماهير أن يبدي ملاحظاته فيها على سجل مرقم ومؤشر عليه مفتوح لهذا الغرض¹.

وفي حالة وجود طلبات لفحص دراسة أو موجز التأثير، فترسل إلى الوالي المختص إقليميا الذي يدعو الشخص المعني إلى الاطلاع على الدراسة في مكان يعينه له ويمنحه مدة خمسة عشر (15) يوما لإبداء آرائه وملاحظاته²، كما يعين الوالي في إطار التحقيق العمومي محافظا محققا يكلف بالسهر على إحترام مضمون قراره الخاص بفتح التحقيق، لا سيما فيما يخص تعليق ونشر القرار وكذلك فتح سجل جمع الآراء³، ويكلف أيضا بإجراء كل التحقيقات أو جمع المعلومات التكميلية الرامية إلى توضيح العواقب المحتملة للمشروع على البيئة⁴، وعند إنتهاء المدة المحددة للتحقيق العمومي، يحرر المحافظ المحقق محضرا يحتوي على تفاصيل تحقيقاته والمعلومات التكميلية التي جمعها ثم يرسله إلى الوالي حيث يقوم هذا الأخير بتحرير نسخة من مختلف الآراء المحصل عليها وعند الإقتضاء إستنتاجات المحافظ المحقق ويدعو صاحب المشروع، في آجال معقولة لتقديم مذكرة جوابية⁵.

ت - المصادقة على دراسة التأثير على البيئة :

بعد الانتهاء من التحقيق العمومي، يرسل ملف دراسة أو موجز التأثير، المتضمن آراء المصالح التقنية ونتائج التحقيق العمومي، مرفقا بمحضر المحافظ المحقق والمذكرة الجوابية لصاحب المشروع عن الآراء الصادرة، حسب الحالة إلى :

- الوزير المكلف بالبيئة بالنسبة لدراسة مدى التأثير،

- المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليميا بالنسبة لموجز التأثير، الذين يقومون بفحص دراسة أو موجز التأثير والوثائق المرفقة وفي هذا الإطار يمكنهم الإتصال بالقطاعات الوزارية المعنية والاستعانة بكل خبرة⁶.

1 - المادة 10، من المرسوم التنفيذي رقم 07-145، المعدل، مرجع سابق.

2 - المادة 11، نفس المرجع.

3 - المادة 12، نفس المرجع.

4 - المادة 13، نفس المرجع.

5 - المادتين 14 و15، نفس المرجع.

6 - المادة 16 ، نفس المرجع.

كما يجب ألا تتجاوز مدة فحص ملف دراسة أو موجز التأثير أربعة (04) أشهر، إبتداء من تاريخ إقفال التحقيق العمومي¹، لتكون بعد ذلك مرحلة المصادقة على دراسة مدى أو موجز التأثير، بحيث يوافق الوزير المكلف بالبيئة على دراسة التأثير ويوافق الوالي المختص إقليميا على موجز التأثير وفي حالة رفض الدراسة يجب أن يكون مبررا، يرسل قرار الموافقة على دراسة التأثير أو رفضها إلى الوالي المختص إقليميا لتبليغها لصاحب المشروع، كما يقوم الوالي المختص إقليميا بإبلاغ صاحب المشروع بقرار الموافقة على موجز التأثير أو رفضه²، كما نشير إلى أنه في حالة ما إذا تم إقرار رفض دراسة أو موجز التأثير، يمكن لصاحب المشروع أن يقدم للوزير المكلف بالبيئة طعنا إداريا مرفقا بجميع التبريرات أو المعلومات التكميلية، التي تسمح بتوضيح و/أو تأسيس الاختيارات التكنولوجية والبيئية لطلب دراسة أو موجز التأثير، من أجل دراسة جديدة والتي تكون موضوع قرار جديد وتعرض على الوزير المكلف بالبيئة للموافقة عليها إذا تعلقت بدراسة مدى التأثير، أو الوالي إذا كانت تتعلق بموجز التأثير، كما يمكن لصاحب المشروع اللجوء إلى القضاء الإداري في حالة القرار المتضمن رفض دراسة التأثير على البيئة وفق التشريع المعمول به.

ما يستخلص من المادة 18 من المرسوم التنفيذي 07-145، أن قرار الموافقة يبلغ من طرف الوالي المختص إقليميا لصاحب المشروع فقط، دون الإشارة إلى إمكانية نشره في الأماكن العمومية حتى يتسنى للجمهور الإطلاع عليه، الأمر الذي يفتح المجال لتقديم الطعون القضائية من طرف كل ذي مصلحة في حماية البيئة، لاسيما الجمعيات المعتمدة في المجال البيئي، ويا حبذا لو فتح المشرع مجال الطعون أمام كل من له خبرة أو كفاءة علمية في البيئة من أجل المصلحة العامة، على إعتبار أن دراسة التأثير ذات طبيعة تقنية وعلمية خاصة، فالمشرع الجزائري لا يركز في دراسة أو موجز التأثير على أجهزة خاصة .

إذن من خلال ما سبق فيجب إتباع الإجراءات المحددة قانونا عند إعداد دراسة التأثير، وإلا تعتبر باطللة لعدم إحترامها للشروط الشكلية والإجرائية، بحيث تقتضي أن تكون هذه الدراسة غير معيبة حتى يمكن الترخيص مسبقا بإنجاز مثل هذه المشاريع .

1 - المادة 17، من المرسوم التنفيذي رقم 07-145، المعدل، مرجع سابق.

2 - المادة 18 ، نفس المرجع.

رابعاً: دور دراسة التأثير على البيئة في حماية البيئة

هناك علاقة وثيقة ومتداخلة بين البيئة والعمران، بحيث يتوجب عند تجسيد مشاريع التنمية مهما كان شكلها، الأخذ في الحسبان الإعتبارات البيئية، وكذا الوضع الإقتصادي والإجتماعي للسكان على نحو يتناسب وإستراتيجيات التنمية العمرانية، وتعتبر دراسة التأثير على البيئة من أبرز الوسائل القانونية التي تكشف لنا هذا التداخل والترابط بين المجالين فمن خلالها يتم :

أ- ضمان التوفيق بين النمو العمراني والمحافظة على البيئة وحمايتها :

يهتم قانون البيئة بحماية المحيط والأوساط الطبيعية، في حين يهتم قانون التهيئة والتعمير بحماية بعض المناطق نظراً لقيمتها الإيكولوجية أو الجمالية، إذن فالعلاقة بين البيئة والعمران هي علاقة متينة ومتراصة، بحيث يجب التقيد بالمقتضيات البيئية قبل إنجاز أي مشروع تنموي ومن هذا المنظور، فالبيئة هي أكثر من مجرد العناصر الطبيعية المعروفة (هواء، ماء، تربة)، بل هي العلاقة القائمة بين المحيط الطبيعي والمحيط الاقتصادي والاجتماعي، أي البيئة المشيدة¹.

وعليه تعتبر دراسة مدى التأثير على البيئة من أهم وأبرز الوسائل القانونية التي من خلالها نضمن تحقيق الأهداف المرجوة من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم لاسيما تحديد القواعد الرامية الى توسيع المحيط العمراني ووقاية الأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، على أساس إحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية²، ويبرز دور دراسة التأثير في التوفيق بين التوسع العمراني والمحافظة على البيئة وحمايتها، في كون أن الأخذ بها وإعتمادها كإجراء أساسي بالنسبة لجميع المشاريع التنموية التي من شأنها أن تلحق ضرراً بالبيئة، فهي مسألة تثير تطبيق جملة من القوانين ذات الصلة بالقانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، وفي مقدمتها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ونصوصه التنظيمية، أبرزها المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء والرسوم التنفيذية رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، وهذا ما سنوضحه في العنصر الموالي.

1 - مجاهي منصور، دراسة مدى التأثير على البيئة، كأداة لحمايتها من أخطار التوسع العمراني، في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحي فارس، المدينة، العدد 03، ديسمبر 2009، ص 75.

2 - المادة الأولى من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة بالتعمير المعدل والمتمم، مرجع سابق.

ب- ضمان مطابقة أشغال البناء مع الأصول الفنية والمواصفات العامة :

من أهداف المشروع الرئيسية في مجال التهيئة والتعمير، هو أن تتطابق أشغال أو أعمال البناء المبرمجة للإنجاز مع الأصول والمعايير الفنية والمواصفات التقنية وتواكب مستجداتها لتصميم وتشيد المباني وأن تسير التطور العمراني، وفق أسس سليمة وأن تكون مستوفية لمعايير وشروط البناء اللازمة، وهذا في ظل إحترام متطلبات الصحة والأمن العموميين، وكذا مقتضيات حماية البيئة العمرانية من أي تلوث والعمل على ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام للمدن، بالإضافة إلى تنظيم إستعمالات الطرق وتحسين البيئة السكنية¹، ولتحقيق هذه الأهداف فإنه يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة، إذا كانت البناءات أو التهيئات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها، من طبيعتها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة وفي حالة منح هذه الرخص فيشترط تطبيق التدابير الضرورية لحماية البيئة²، بضرورة إجراء دراسة التأثير على بيئته .

كما إشتطت المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجربة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات نحضر عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، ضرورة إرفاق ملف طلب رخصة البناء بدراسة مدى التأثير على البيئة بالنسبة لجميع أشغال التهيئة والتعمير، التي يمكن بسبب أهميتها وآثارها أن تخلق أضرار مباشرة أو غير مباشرة على البيئة، حيث نصت المادة على ما يلي: "يرفق طلب البناء بملف يشتمل على الوثائق التالية: دراسة مدى التأثير المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المؤرخ في 27/02/1990 وذلك بالنسبة للمشاريع الملحقة"، فإن إحتواء ملف طلب رخصة البناء على هذه الوثائق يبدي إنسجاما مع قواعد حماية البيئة ويعبر عن إهتمام الدولة بالمجال العمراني، والتأكد من مدى إنسجام مشروع البناء مع محيطه العمراني والبيئي³، وبالتالي التأكيد على عدم مخالفة قواعد التهيئة والتعمير وقواعد حماية البيئة .

إذن وكخلاصة لهذا الفرع نقول أن دراسة وموجز التأثير هي من الآليات القانونية التقنية التي تهدف إلى وقاية البيئة من الأخطار والأضرار المحتملة، بحيث تتجلى أهميتها في مجال التهيئة والتعمير من

1- سايج تركية، حماية البيئية في ظل التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص. ص 147، 148.

2- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مرجع سابق .

3- عمارة نعيمة، الدراسات التقنية لرخص البناء دعم للطابع الوقائي في القانون البيئي الجزائري، حوليات، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بشار، العدد 14، 2014، ص.ص 296-303 .

خلال ضمان هذه الحماية وجعلها قيما بيئيا على هذه العمليات، وهذا لتحقيق تنمية مستدامة تضمن التوفيق والتوازن بين التوسع العمراني والمحافظة على البيئة وحمايتها، كون التوجه نحو التنمية بمختلف أشكالها يتوجب الأخذ بعين الإعتبار المقتضيات البيئية¹، وعليه فإن مباشرة عملية التعمير والبناء تقتضي في بعض الحالات إعداد دراسة وموجز التأثير كإحدى الوثائق الأساسية لطلب رخصة البناء .

الفرع الثالث

دراسة الخطر

لا تنحصر إلتزامات صاحب المشروع في إجراء دراسات التقييم للآثار البيئية كدراسات تنبؤية إستباقية لحماية البيئة وعناصرها من خطر المنشآت المصنفة، بل ألزم المشرع بوجود دراسة أخرى تكميلية، هي دراسة الخطر المتعلقة أساسا بنشاط المنشآت الخاضعة للرخصة الوزارية أو الولائية حسب درجة خطورتها على البيئة وعلى الصحة العامة للمواطنين وعلى الجوار.

إن الأساس القانوني لدراسة الخطر هو محدد في العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية أولها القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الذي يوجب أن يسبق تسليم رخصة الاستغلال للمنشأة المصنفة بدراسة الأخطار والانعكاسات المحتملة للمشروع على الصحة العمومية والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية والمواقع والمعالم والمناطق السياحية، والمساس براحة الجوار²، عند الوقوف على نص هذه المادة يتبين أن دراسة الحظر وجوبية قبل تسليم رخصة استغلال المنشأة المصنفة، حتى يتمكن صاحب المشروع من معرفة كل الانعكاسات الجانبية للمشروع على البيئة والعمران³. وكذا في القانون رقم 20-04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الذي يخضع وجوبا كل منشأة صناعية لدراسة الخطورة قبل الشروع في استغلالها⁴، ونفس الشيء بالنسبة للقانون رقم 07-05 المتعلق بالمحروقات، حيث أكد المشرع على ضرورة إعداد دراسة التأثير البيئي ومخطط تسيير بيئي يتضمن

1- براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 197.

2- المادة 21 من قانون رقم 10-03، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق.

3- سارة عبايدية، نورة موسى، دراسة الأخطار كآلية وقائية على نشاط المنشآت المصنفة في التشريع الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 57، العدد 02، السنة 2020، ص 196.

4- المادة 60 من القانون رقم 20-04 مؤرخ في 2004/12/25، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق .

إجباريا وصفا لتدابير الوقاية وتسيير المخاطر البيئية المرتبطة بالنشاطات المذكورة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال البيئية¹، كقيد قبل القيام بأي مشروع يرتبط بالحروقات، لاسيما نشاطات البحث، حيث نصت المادة 155 من قانون رقم 19-13 المنظم لعلاقات المحروقات²، على أنه " تخضع نشاطات البحث للالتزام بتقديم دراسة المخاطر على الصحة والسلامة والبيئة والتي تتضمن خطط تسيير هذه المخاطر وتخضع هذه الدراسة لموافقة سلطة ضبط المحروقات "، ما يلاحظ هنا هو تأكيد المشرع مرة أخرى على أهمية دراسة الخطر قبل تسليم تراخيص الإستغلال الخاصة بمنشآت نشاطات المحروقات، تحقيقا للتنمية المستدامة في مجال الوقاية مع الأخطار الكبرى، غير أنه المرسوم التنفيذي رقم 06-198 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، يبقى أهم نص يؤطر دراسة الخطر، إذ أنه النص الوحيد الذي يعرف دراسات الخطر ويبين مضمونها، من خلال مواده من 12 إلى 15، للوقوف على ذلك لا بد من تحديد تعريف دراسة الخطر (أولا) وتبيان مضمونها (ثانيا) .

أولا: تعريف دراسة الخطر:

عرف (م . ج) دراسة الخطر على أنها ذلك الإجراء الذي يهدف إلى تحديد المخاطر المباشرة أو غير المباشرة، التي تعرض الأشخاص والممتلكات والبيئة للخطر من جراء نشاط المؤسسة سواء كان السبب داخليا أو خارجيا³ ويجب أن تسمح دراسة الخطر بضبط التدابير التقنية للتقليل من احتمال وقوع الحوادث وتخفيف آثارها وكذا تدابير التنظيم للوقاية من الحوادث وتسييرها.

كما يمكن تعريف دراسة الخطر على أنها "دراسات تقنية تعدها مكاتب دراسات معتمدة بطلب وعلى نفقة صاحب المنشأة، تهدف إلى تحديد المخاطر الناتجة عن استغلال المنشأة والتدابير والآليات الواجب اتخاذها للتقليل أو الحد منها في الحالات العادية أو الاستثنائية فهي ذلك الإجراء الذي يتضمن جرد الحوادث والأخطار التي يمكن أن تنجم عن إستغلال المنشأة المصنفة وتحديد التدابير الخاصة، للتقليل من احتمال وقوع الحوادث وتخفيف آثار كما تعد مرجعا أساسيا لاعتماد وسائل الوقاية من الأخطارها⁴.

1 - المادة 18 من قانون رقم 05-07 مؤرخ في 28/04/2005، يتعلق بالمحروقات، ج ر ع 50، مؤرخة في 19/07/2005.

2 - قانون رقم 19-13، مؤرخ في 11/12/2019، ينظم نشاطات المحروقات، ج ر ع 79، مؤرخة في 22/12/2019.

3 - المادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 06-198، الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، مرجع سابق .

4 - مجاهد زين العابدين، الحماية القانونية للمنشآت المصنفة، مرجع سابق، ص 141.

وتهدف دراسة الخطر إلى¹ :

- عرض مجمل تدابير وإجراءات التحكم في المخاطر الموجودة داخل المؤسسة التي تقلل من درجة الخطر داخليا وخارجيا،
- هي آلية تساهم في إعلام الجمهور ومجال المؤسسة،
- التزويد بكل العناصر الضرورية لإعداد وتحضير مخططات التدخل الخاصة والمخططات الأخرى.
- تقييم المخاطر من حيث احتمال وقوعها، ومن آثارها الممكنة.
- تبرير المعايير التقنية والمعدات المركبة أو محل إعداد من أجل الأمن داخل المنشأة والذي يسمح بتقليل مستوى الأخطار على الأفراد والبيئة.
- السماح بالمزيد من التشاور بين الفاعلين المحليين من أجل تحديد المناطق التي لا بد فيها من التخطيط العمراني لاستخدام الأراضي المحيطة بالمنشأة من أجل الحد من العواقب المترتبة عن الحوادث.
- عرض الإقتراحات الممكنة لتحسين الوقاية من الحوادث الكبرى.

وبذلك فإن دراسة الخطر تشكل آلية تقنية تحدد كيفية التعامل حال حدوث المخاطر، بما يهدف إلى الحد منها وتخفيفها².

ثانيا: مضمون وفحص دراسة الخطر والمصادقة عليها

سوف سنتطرق إلى مضمون دراسة الخطر، ثم إلى فحص دراسة الخطر.

أ- مضمون دراسة الخطر:

تنقسم دراسات الخطر من حيث المضمون إلى دراسات عادية وأخرى تسمى بدراسات السلامة وهي أكثر دقة، فتتضمن الأولى محوران أساسيان، المحور الأول يجمع بين طياته مجموعة من التحليلات المتعلقة بالخطر في حد ذاته، من خلال تبيان مختلفة الأخطار المحتملة وطبيعتها التأثيرية الداخلية أو الخارجية ووصف آثارها على البيئة والأفراد في حال تحققها، ويمكن للمستغل في هذه الحالة إستعمال المخططات أو الرسوم البيانية مثل شجرة الأخطار، بحيث يمكن للمستغل فهذه الحالة إستعمال المخططات او الرسوم البيانية مثل شجرة الاخطار، كما يمكنه اللجوء إلى المقارنة بين

1 - بوكاري لباس، الرقابة الإدارية على المنشآت المصنفة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 44.

2 - معمري محمد، دراسات الخطر كأداة قانونية لحماية البيئة من الأنشطة الصناعية والمنجمية، مقال منشور بمجلة القانون والمجتمع، جامعة أحمد درايا، أدرار، المجلد 09، العدد 01، سنة 2021، ص 227.

منشأته ومنشآت أخرى من الاستخدام الأفضل للتقنيات المتاحة¹، أما المحور الثاني يشمل مضمون الدراسة الخطر القياسي ومختلف العناصر الضرورية لتوقي المخاطر، من حيث إعداد مخططات العمليات التدخلية داخل المنشأة أو بمحيطها، بما في ذلك الوسائل المادية وخطط الإغاثة المعدة لمواجهة الكوارث، بالإضافة إلى العناصر الأساسية التي تشكل خطة لتسهيل تدخل السلطات العمومية في حال وقوع أي حادث².

أما الدراسة الثانية من دراسات الخطر المتمثلة في دراسة السلامة، فهي تطبيق لمبدأ التناسب بين دقة الدراسات وخطورة المنشآت، على أن تخضع هذه الأخيرة والخطيرة منها لتحقيق واسعة النطاق وبدقة أكثر هذه الدراسة تنقسم إلى قسمين³:

- فمن جهة يتضمن تقرير السلامة الذي هو دراسة خطر تجري بصفة جد مدققة، من خلال تركيزها على التقييم الاستباقي لأسباب الحوادث،
- ومن جهة أخرى ضرورة احتواء الدراسة على تحليل نقدي لتقرير السلامة، الذي يقوم به مكتب دراسات أو خبراء آخرين يختارون من طرف صاحب المنشأة بالاتفاق مع الإدارة.

إن هذا التصنيف لمضمون دراسات الخطر بالنظر لخطورة المنشأة وإن يكون عادلا بالنسبة للمنشآت، إلا أنه غامض أحيانا، كما أنه قد يثير إشكالات عويصة في تحديد المنشآت الخطيرة والأكثر خطورة، لذلك فالأفضل هو التحديد القانوني لمضمون دراسة الخطر الذي نص عليه المشرع الجزائري، فلقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 06-198 السالف الذكر العناصر الضرورية التي يجب أن تتضمنها دراسة الخطر، وتتمثل في عرض عام للمشروع، وصف الأماكن المجاورة للمشروع والمحيط وصف المشروع ومختلف منشأته، تحديد جميع عوامل المخاطر الناجمة عن إستغلال كل منشأة وتحديد مخاطرها و عواقبها ، تحليلا للأثار المحتملة وكيفية تنظيم أمن الموقع وكيفية الوقاية من الحوادث الكبرى⁴، فيتضح من خلال هذه المادة التي تحدد العناصر التي يجب أن تتضمنها محتوى دراسة الخطر بالموازاة مع تلك المنصوص في إطار المحتوى الدراسات البيئية السالفة الذكر، مدى كثرة وتشعب القواعد التقنية التي من شأنها أن تؤدي إلى تعقيد القواعد المطبقة في هذا المجال، وبالتالي

1 - مجاهد زين العابدين، الحماية القانونية للمنشآت المصنفة، مرجع سابق، ص 142.

2 - مزيان محمد الأمين، محفوظ عبد القادر، الآليات التقنية للرقابة الإدارية على المنشآت المصنفة كآلية وقائية لحماية البيئة، مرجع سابق، ص 12.

3 - آمال مدين، المنشآت المصنفة لحماية البيئة (دراسة مقارنة)، مرجع سابق، ص 77.

4 - للتفصيل أكثر يطلع على المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198، مرجع سابق.

إضعاف دورها في تحقيق الفعالية المرجوة منها، كما بينت التعليمات الوزارية المؤرخة في 22 ديسمبر 2003، المتعلقة بالتحكم في المخاطر الصناعية المتضمنة مواد خطرة وتسييرها، أن دراسة الخطر يجب أن تتم من طرف خبراء ماهرة، بحيث تكون تكاليفها على عاتق من المستغل وتتضمن عرضا للمخاطر التي يمكن أن تتسبب فيها المنشأة حال وقوع حادث، كما تحدد الإجراءات ذات الطابع التقني الخاص بتخفيض وقوع الحوادث العظمى وآثارها وأكدت أيضا على أنه حال احتواء نفس المؤسسة على عدة منشآت فإنها تكون كل منها موضوع دراسة خطر فردية¹.

ب- الفحص والمصادقة على دراسة الخطر:

بعد إنجاز دراسة الخطر على حساب صاحب المشروع، من طرف مكاتب دراسات ومكاتب خبرة إستشارات معتمدة من قبل الوزير المكلف بالبيئة بعد الاطلاع على رأي الوزراء المعنيين عند الاقتضاء² تودع من طرف صاحب المشروع لدى الوالي المختص إقليميا في 8 نسخ³، حيث ترسل من طرفه في مدة لا تتجاوز خمسة (5) أيام إلى كل من⁴ :

- اللجنة الوزارية المشتركة بالنسبة للمؤسسات من الفئة الأولى .

- اللجنة الولائية بالنسبة للمؤسسات من الفئة الثانية.

يمكن لأي لجنة عند مباشرة عملية الفحص المطالبة بأي معلومة أو دراسة تكميلية من أصحاب المشاريع في مدة لا تتجاوز (45) يوما، إبتداء من تاريخ إخطار الوالي المختص إقليميا، ليتم منح صاحب المشروع مدة (15) يوما لتقديم المعلومة أو الدراسة التكميلية، وفي حالة عدم إيداع تلك الدراسة التكميلية المطلوبة إلى الجهات المختصة في الأجل المنصوص عليه قانونا، يؤجل فحص الدراسة إلى تاريخ لاحق⁵، لم يحدده المشرع وإنما ترك المجال مفتوح إلى الهيئات المختصة بالنظر إلى المهام التي تقوم بها⁶، لتجتمع عند إتمام فحص الدراسة بالموافقة إذا كانت الدراسة مطابقة، أما إذا

1 - تعليمات وزارية مؤرخة في 22 سبتمبر 2003، تتعلق بالتحكم في المخاطر الصناعية المتضمنة مواد خطرة وتسييرها، صادرة عن وزارة تهيئة الإقليم والبيئة.

2 - المادة 13 من مرسوم تنفيذي رقم 198-06، مرجع سابق.

3 - أنظر المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2014/09/14، المحدد لكيفيات فحص دراسات الخطر، المصادقة عليها، ج ر ع 03 مؤرخة في 2015/01/27 .

4 - المادة 10، نفس المرجع .

5 - المادتين 11 و12، نفس المرجع .

6 - بن أحمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر، مرجع سابق، ص 96.

كانت الدراسة غير مطابقة فيعد قرار الرخص المعد من طرف أمانة اللجنة¹، ويتم التوقيع على مقرر الموافقة على دراسة الخطر أو رفضها الخاصة بالمؤسسة من الفئة الأولى من طرف الوزير المكلف بالداخلية والوزير المكلف بالبيئة، أما بالنسبة لمقرر الموافقة على دراسة الخطر أو رفضها الخاص بالمؤسسة من الفئة الثانية يكون من طرف الوالي المختص إقليميا، حيث يتم تبليغ المقرر سواء بالموافقة أو بالرفض الخاصة بالمؤسسة من الفئة الأولى إلى الوالي المختص إقليميا، لتبليغه إلى صاحب المشروع².

من خلال ما سبق نخلص إلى أن دراسة الخطر تساهم في تقدير الآثار البيئية المحتمل وقوعها باتخاذ جميع الإجراءات الوقائية اللازمة، والتي تساعد في اتخاذ القرار واختيار أفضل البدائل، كما تساهم في الحفاظ على التوازن البيئي، وتقليل الضرر المحتمل الوقوع، سعيا إلى تحقيق التنمية المستدامة للموازنة بين المحافظة على البيئة والتنمية، فرغم كل هذه الإجراءات، إلا أن المشرع لم يشير إلى إمكانية الطعن في المقررات الخاصة برخص دراسة الخطر، سواء كان الطعن إداريا أو قضائيا مثلما تطرق إليه في الأحكام الخاصة بدراسة التأثير³.

الفرع الرابع

أهمية فرض الدراسات البيئية السابقة على المؤسسات المصنفة

إن أهمية فرض الدراسات البيئية السابقة على المؤسسات المصنفة تظهر في كونها آليات فعالة للوقاية من الأخطار البيئية المحتملة الوقوع، من خلال أنشطة هذه المؤسسات (أولا)، بالإضافة إلى اعتبارها أداة لتحقيق التنمية المستدامة (ثانيا)، كما أن لها تأثير كبير في اتخاذ القرارات الإدارية المتعلقة برخص إنشاء واستغلال المؤسسات المصنفة (ثالثا).

أولا: تفعيل الآلية ضد أخطار المؤسسات المصنفة كإجراء وقائي لحماية البيئة

إن فرض هذه الدراسات هو تطبيق لمبدأ الوقاية خير من العلاج، لذلك فإن الحد من الأضرار والمخاطر التي تكون سبب نشاطات هذه المؤسسات، يستوجب على الإدارة المعنية تطبيقها لمبدأ

1 - المادتين 13، 14، قراروزاري مشترك مؤرخ 2014/09/14، المحدد لكيفيات فحص دراسات الخطر والمصادقة عليها، مرجع سابق .

2 - المواد 15، 16، 17، نفس المرجع .

3 - علاق عبد الوهاب، ضمانات التعاقد في الصفقات ذات البعد الدولي، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عنابة، السنة الجامعية 2016-2017، ص 880.

الحيطة والحذر بكل جدية حيال عمليتي الإنشاء والاستغلال¹، وإستنادا إلى مثل هذه المبررات كرس المشرع من خلال التنظيم ذات الصلة بهذا المجال صراحة مبدأ الوقاية ومبدأ الحيطة ضد الأخطار التي تكون نتيجة أنشطة المؤسسات المصنفة، من خلال فرضه لإجراءات هذه الدراسات بصفة مسبقة. وتكون وثيقة أساسية لكل طلب خاص برخصة استغلال منشأة مصنفة حسب الحالة، وهذا بهدف حماية البيئة والحفاظ عليها²، إذن من المسلم به أن الحوادث قد تقع رغم كل الإجراءات الإحترازية، ولتفادي الأضرار التي تكون بحجم كبير، يجب اعتماد نظام الإدارة الأمنية ضمن النظام العام لتسيير المؤسسة الذي من خلاله يتم وضع التدابير للتعامل مع الحوادث غير المنتظرة³.

ثانيا: تحقيق التنمية المستدامة

إن إستمرار تردي الوضع الاقتصادي الدولي بازدياد تهديد البيئة وتباطؤ النمو، دعا الأمين العام للجمعية العامة للأمم المتحدة في نهاية عام 1983 لتأسيس لجنة عالمية خاصة ومستقلة، تواصل البحث والدراسة في مشاكل التنمية وعلاقتها بالبيئة، حيث أسس هذه اللجنة التي أطلق عليها اسم اللجنة العالمية للبيئة والتنمية⁴ وبعد أربع سنوات وتحديدا في شهر أفريل 1987 نشرت اللجنة تقريرا بعنوان مستقبلنا المشترك وما يعرف بتقرير برونتلاند (Brundtland)⁵، الذي نادى بعهد جديد من التنمية الاقتصادية المقبولة بيئيا وأطلق عليها اسم التنمية المستدامة، والتي أرسى التقرير التعريف الأكثر استخداما لها، بأنها التنمية التي تلبى احتياجات البشر ورغباتهم المقبولة ولكن على أن يتم النمو في

1 - بن خالد السعدي، قانون المنشآت المصنفة لحماية البيئة في الجزائر، مرجع سابق، ص 13.

2 - تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 198-06، مرجع سابق، على أنه "يسبق كل طلب لرخصة استغلال مؤسسة مصنفة حسب الحالة، وطبقا لقائمة المنشآت المصنفة كالاتي :

- دراسة اوموجز التأثير على البيئة يعدان ويصادق عليهما حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به.

- دراسة خطر تعدد ويصادق عليها، حسب الشروط المحددة في هذا المرسوم،

- تحقيق عمومي يتم طبقا للتقنيات المحددة في التنظيم المعمول به.

3 - بن حفاف سارة، النظام العام البيئي المحلي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون عام معق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية 2019-2020، ص 229.

4 - أحمد لكحل، النظام القانوني لحماية البيئة والتنمية الاقتصادية المستدامة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، 2016، ص 214.

5 - هارم برونتلاند (Harlem Brundtland) هي رئيسة اللجنة العالمية للبيئة والتنمية التي تم إنشاؤها بقرار من الأمم المتحدة رقم 161/38 لعام 1983 وذلك من أجل اقتراح استراتيجية للبيئة بعيدة المدى للوصول إلى تنمية مستدامة وإقرار وسائل تمكن المجتمع الدولي مع التعامل مع مشاكل البيئة، والمساعدة على تحديد تصورات مشتركة وإقرار الجهود المناسبة لحماية البيئة، منقول عن أحمد لكحل، النظام القانوني لحماية البيئة والتنمية الاقتصادية، مرجع سابق، ص 214.

حدود القدرة البيئية للأرض و دون المساس بقدرة الأجيال المقبلة على تلبية احتياجاتها الخاصة¹ ووفقا لهذا التعريف فإن التنمية المستدامة تستخدم آلية التوازن بين البيئة والتنمية بالشكل الذي يمكنها من تلبية الحاجات والمطامح الإنسانية على مر الأجيال²، فهي ليست مجرد نظرية، بل هي مقارنة استراتيجية متكاملة تركز على الفعالية الاقتصادية، العدالة الاجتماعية والكفاية البيئية³، وعلى هذا الأساس تبنت بعض الدول فكرة التنمية المستدامة في منظومتها القانونية.

إذن فإن تحقيق التنمية المستدامة بمفهومها السالف الذكر مرهون بالموازنة بين المصالح الاقتصادية والبيئية والاجتماعية وذلك في إطار ما يسمى بآليات التقييم التي تتجلى في فرض الدراسات البيئية الأولية أو السابقة على المؤسسات المصنفة.

ثالثا: التأثير في إتخاذ القرارات المتعلقة برخص إستغلال المؤسسات المصنفة

إن تفسير علاقة التأثير بين الدراسات السابقة أو الأولية ورخصة استغلال المؤسسات المصنفة يكمن في أن هذه الدراسات هي وثائق أساسية ورئيسية في ملف طلب رخصة الاستغلال وعلى أساس نتائجها تقرر الجهة الإدارية المختصة بمنح مقرر الموافقة المسبقة أو برفض ذلك⁴. وعليه فكلما كان إعداد هذه الدراسات وفقا للمقتضيات البيئية المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما وأفضت نتائجها إلى ما من شأنه أن يبين بأن المالك أو المستغل قد أدرج في تشريع مؤسسته المصنفة المقتضيات البيئية، كلما كانت كضمانة للحصول على الترخيص باستغلال هذه المؤسسة .

1 - محمودي حمدي عطية، الحماية القانونية للمحميات الطبيعية في إطار التنمية المستدامة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، 2017، ص 141.

2 - عادل عبد الرشيد عبد الرزاق، التشريعات البيئية العربية ودورها في إرساء دعائم التخطيط البيئي مرجع سابق ، ص 4.

3 - فؤاد بن غضبان، فاطمة الزهراء البركاني، الاستدامة الحضرية والتخطيط الاستراتيجي من أجل مشروع حضري مستدام، مرجع سابق، ص 25.

-الفعالية الاقتصادية: هي القدرة على إنتاج أقصى ما يمكن باستعمال أقل قدر ممكن من المصادر.

- العدالة الاجتماعية: هي العدالة في التوزيع وإيصال الخدمات الاجتماعية وتحقيق المساواة في النوع الاجتماعي والمشاركة الشعبية لكافة فئات المجتمع في عملية صنع القرار.

-الكفاية البيئية: هي القدرة الآلية على الإنتاج دون تجاوز قدرة الطبيعة على الاحتمال أي المحافظة على قاعدة ثابتة من الموارد وتجنب استنزافها.

4 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 198-06، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، مرجع سابق.

المطلب الثاني

الرقابة الإدارية للرخص العمرانية الفردية كنظام وقائي لحماية البيئة

لقد أدرك (م. ج) أهمية التوازن بين متطلبات التهيئة العمرانية ومقتضيات حماية البيئة والمحافظة عليها، التي ترتبط إرتباطا وثيقا بالحقوق والحريات الأساسية، فبالرغم من أن كل فرد حر في التصرف بملكه العقارية، إلا أن ضرورة تحقيق المصلحة العامة البيئية وضمان توازنها مع المصلحة الخاصة العمرانية فرض على المشرع الجزائري إتباع نظام الرخص والشهادات¹، والتي تطلق عليها تسمية " عقود التعمير"، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل و المتمم السالف الذكر، كوسيلة لمراقبة النشاط العمراني، يشترط احترامها قبل الشروع في الدراسات التي تمكن صاحبها من معرفة حقوقه في البناء والارتفاقات التي يخضع لها العقار المراد تشييده فوقه البناء، أو كل من يريد تجزئة أرض غير مبنية²، ولهذا تم فرض الرخص العمرانية كأدوات للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، التي تستوجب أن تأخذ في مظاهرها الإشتراطات البيئية حيث تهدف هذه الرخص إلى متابعة ومراقبة كل عمليات البناء، من خلال توجيه التوسع الحضري وكذا تمكين الإدارة من ممارسة اختصاصها في مجال مراقبة مختلف الأنشطة العمرانية، من أجل الوصول لبيئة عمرانية مستدامة، بحيث أعطاها المشرع نظاما قانونيا خاصا بها وهو ما سنوضحه من خلال التطرق الى رخصة التجزئة (الفرع الأول)، ثم بعد ذلك رخصة الهدم (الفرع الثاني)، وفي الأخير الوظيفة البيئية للرخص العمرانية السابقة لرخصة البناء (الفرع الثالث) .

الفرع الأول

رخصة التجزئة آلية للرقابة المسبقة على أشغال التهيئة والتعمير

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 إنجازها³، لهذا إستوجب المشرع على الأفراد وجوب الحصول على رخصة التجزئة قبل إقامة أي عملية تجزئة للأراضي من الجهات

1- شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 63.

2- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة، الجزائر، جوان سنة 2018، ص 57.

3- التيجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 73.

الإدارية المختصة وذلك لأجل المحافظة على النسيج العمراني وتناسقه وحماية البيئة¹، بحيث نص على رخصة التجزئة القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ونظمها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم السالف الذكر، وللإمام بمختلف القواعد المنظمة لهذه الرخصة نتطرق إلى مفهوم رخصة التجزئة (أولاً) ، ثم إلى إجراءات إعدادها وتسليمها (ثانياً) .

أولاً: مفهوم رخصة التجزئة:

سوف نتطرق إلى تعريف رخصة التجزئة، ثم بعد ذلك تحديد طبيعتها القانونية وأهميتها .

أ- تعريف رخصة التجزئة :

عرفت المادة 24 من قانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء² الملغى بالقانون رقم 90-29 السالف ذكره، رخصة التجزئة على أنها "تعد رخصة تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها"، فرخصة التجزئة لها غرض واحد وهو البناء، وتشرط لتقسيم 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.

نستخلص من خلال المادتين بأن (م. ج) قد عرف التجزئة ولم يعرف رخصة التجزئة، وذلك من خلال إشرطه للحصول على رخصة، قصد القيام بعملية التجزئة التي تتضمن تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات إلى قطعة أرض واحدة أو عدة قطع أراضي، بغرض تشييد بناية على إحدى هذه القطع أو كل القطع المفترزة عن التجزئة، وهذا ما نلمسه من المادة الثانية من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، التي عرفت التجزئة على أنها 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 وهو نفس الأمر الذي نجده في التشريع الفرنسي، حيث اقتصر تعريفه

1 - سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، مرجع سابق، ص 233.

2 - قانون رقم 82-02، مؤرخ في 06/02/1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر ع 06، لسنة 1982.

3 - المادة 57 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق ، والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم ، مرجع سابق .

على التجزئة دون الرخصة ،على انها تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية إلى عدة قطع من أجل البناء¹.

أما عن التعاريف الفقهية، فقد تم تعريفها على أنها "تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"²، كما عرفها الفقيه Jacqueline Morand التجزئة بأنها "عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات"³، كما عرفت على أنها "القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكلة أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية"⁴.

إذن فمن خلال هذا التعريف فلا يعتبر ترخيصا لعملية التجزئة، إلا إذا إتخذ التصرف القانوني صورة قرار إداري حتى تظهر بعد ذلك جميع التصرفات القانونية الأخرى وإن كان الغرض منها القيام بعملية تقسيم الملكية العقارية، كما يجب أن يصدر هذا القرار الإداري عن سلطة إدارية مختصة⁵ فإما أن يختص بإصداره (ر.م.ش.ب.)، باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة في حالة وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي⁶، أو يختص بتسليمها الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو إذا كان من اختصاصهما⁷.

ب- الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة وأهميتها :

إن الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة، تتجلى في أنها عمل إنفرادي صادر عن سلطات عمومية مختصة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المنتدب أو الوالي⁸، وهي عبارة عن رخصة

1 - Art L442-1 de code d'urbanisme francais (constitue un lotissement la division en propriété ou jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigues ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis).

2 - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 97.

3 - منقول عن قصير آمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة المسيلة، نوقشت بتاريخ 2015/03/01، ص 51.

4 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، لسنة 2005، ص 43.

5 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 47.

6 - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، معدل ومتمم، مرجع سابق.

7 - المادة 15، نفس المرجع.

8 - المادة 22، نفس المرجع.

ينطبق عليها شروط القرار الإداري ، بحيث ألزم المشرع الإدارة بإصداره وفق النموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم ، ووفق اتباع اجراءات محددة ، ضمانا لحقوق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية وإذا خرجت الإدارة عن ذلك فالقرار يصبح غير مشروع¹، كما أن رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار، فإن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض²، فهي لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية الأرض .

وتبرز أهمية رخصة التجزئة في كونها تقضي على الوحدة العقارية الأصلية وتفرض أو تنشئ وحدة عقارية جديدة³ وتظهر أهميتها أيضا في أنها وثيقة رسمية لها آثار مباشرة في تغيير العناصر المادية والقانونية المحتواة في البطاقة العقارية بالمحافظة العقارية، وعليه أوجب المشرع بشهرها بالمحافظة العقارية مكان وجود القطعة الأرضية وعلى المحافظ العقاري قبل إشهار أي وثيقة خاصة ببيع قطع الأراضي المجزأة الناتجة عن عملية التجزئة، أن يطلب رخصة التجزئة وإرفاقها بالوثيقة⁴، كما أنها ترتب حقوقا عينية لصاحبها مرتبطة بحقوق البناء الممكنة على القطعة الأرضية محل التجزئة .

ثانيا: إجراءات إعداد وتسليم قرار رخصة التجزئة

إشترط (م. ج) للحصول على رخصة التجزئة إتباع إجراءات معينة، تعتبر من النظام العام بحيث لا يجوز مخالفتها، وعليه فعلى كل من يرغب في الحصول على الرخصة أن يتقدم بطلبه إلى الجهة الإدارية المختصة، التي تقوم بدراسة طلبه المرفق بالملف والتحقق فيه وهذا في الأجال القانونية المحددة لتصدر قرارها بعد ذلك، سواء بالموافقة لمنح الرخص أو برفض منحها أو سكوتها وعدم الرد⁵ حيث سنوضح جملة من الإجراءات لإعداد وتسليم رخصة التجزئة.

1 - حجوم كلثوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010، ص 44.

2 - المادة 50 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

3 - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، مرجع سابق، ص 182.

4 - ديرم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري مرجع سابق، ص 81.

5 - نور الهدى موهوبي، إجراءات إصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس، المدية، العدد الثاني، جوان 2017، ص 02.

أ- صفة طالب رخصة التجزئة :

حددت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل و المتمم صفة طالب رخصة التجزئة وهما صاحب الملكية وموكله¹، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، بحيث يكون الطلب 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.

نلاحظ من خلال هذه المادة بأن المشرع إقتصر صفة صاحب طلب رخصة التجزئة على صاحب الملكية أو موكله، على خلاف الصفة التي منحها لطالب رخصة البناء، حيث أضاف المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو النيابة، وهنا السؤال الذي يثور هو لماذا لم يمنح المشرع أصحاب هذه الصفة الحق في طلب رخصة التجزئة؟ إذ يمكن للجهة التي استفادت من نزع ملكية أرض للمصلحة العامة، أن تطلب رخصة التجزئة لإقامة بنايات على هذه الأرض وهو ما فعله المشرع الفرنسي، حيث خول لكل شخص يثبت أنه شاغل دائم لقطعة الأرض أن يطلب رخصة التجزئة²، فالقانون منح المالك حق طلب رخصة التجزئة وهو الأصل، فهو من يملك قطعة الأرض المراد تجزئتها بمقتضى عقد الملكية، كما منح للوكيل كذلك حق طلب رخصة التجزئة ونقصد بالوكيل الشخص الذي يفوض من قبل المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه وباسمه وذلك بمراعاة القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في المواد 73 وما يليها من التقنين المدني الجزائري بحيث يرفق الوكيل طلب رخصة التجزئة بتوكيل رسمي محرر أمام موثق.

1 - 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 تنشيء وحدات عقارية جديدة ويتعلق الأمر هنا بحق الملكية الذي هو حق عيني وبالتالي فإن التصرف في العقار الأصلي وتجزئته إلى وحدات جديدة هي صورة من صور التصرف المادي في العقار وتغييره عن طريق إنشاء وحدات عقارية جديدة تؤول ملكيتها للمالك نفسه وهذا باعتبار حق التصرف هو عنصر من عناصر الملكية .

2 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 50.

ب- مضمون ملف طلب رخصة التجزئة :

يجب إرفاق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق الآتية¹ :

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية،

-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على مجموعة من البيانات²،

- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بحماية البيئة، ومذكرة تشتمل على البيانات المتعلقة بالأرض المجزأة

- دفتر شروط³، يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي

المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنائات، ويحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ

الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والاسيجة، كما يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز

أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة، على أن يكون إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب

دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس

مسح الأراضي، اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

يبدو أن المشرع قد جمع بين الغرض من التجزئة وبين متطلبات مشروع البناء المزمع القيام به

بعد عملية التجزئة وهذا ما جعله يكون جد متشدد في الوثائق المكونة للملف، حيث جعلها إلزامية

وإجبارية ولا وجود لأي وثيقة اختيارية⁴.

ت- دراسة طلب رخصة التجزئة :

بعد الانتهاء من إعداد الوثائق المكونة لملف طلب رخصة التجزئة، يقوم صاحب الملكية أو موكله

بإيداع طلب رخصة التجزئة مرفق بهذه الوثائق في جميع الحالات في خمس (05) نسخ إلى (ر.م.ش.ب)

التي يتم إقامة المشروع فيها ويحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس

1- للتفصيل أكثر الاطلاع على المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

2 - تم تحديد هذه البيانات في المادة 9 / 2 حيث تتمثل في:- حدود القطعة الأرضية ومساحتها، - منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة،- تحديد القطع الأرضية المرصدة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحرق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والإنارة العمومية،-تحديد موقع مساحات السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاق الخاصة،- موقع البنائات المرصدة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنائات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

3 - يعد دفتر الشروط حسب النموذج الذي يعده الوزير المكلف بالعمران .

4 - لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه ، مرجع سابق ، ص 239.

المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه والتي توضح بطريقة مفصلة على الوصل¹.

سيتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وفي حالة انعدامه فيكون طبقا لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما يتناول تحضير الطلب الانعكاسات التي يمكن أن تنجز عن إنجاز الأراضي المجزأة، فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها وحماية الواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية والبلدية²، وعليه تتم دراسة ملف طلب رخصة التجزئة على مستوى الشباك الوحيد البلدي، عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية بالنسبة للولايات التي تم استحداث فيها ولايات منتدبة أو الشباك الوحيد الولائي في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي المنتدب أو الوالي حسب الاختصاصات المحدد في المادتين 14 و15 من المرسوم التنفيذي 15-19، المعدل و المتمم وهذا بنفس الإشكال المنصوص عليها بالنسبة لملف طلب رخصة البناء ونشير هنا بأننا سنتفادى دراسة وتفصيل الشباك الوحيد في هذه الجزئية، كوننا سنوضحه بشكل مفصل عند التطرق للنظام القانوني لرخصة البناء، وهذا لتفادي التكرار.

وفي هذا الصدد تقوم المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة بجمع الآراء والموافقات من الجهات المطلوب استشارتها، بحيث يعد الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت استشارتها ولم يصدروا ردا في أجل خمسة عشرة (15) يوما ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة وينبغي على الأشخاص والجهات التي تمت استشارتها أرجاع في جميع الحالات الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الأجل نفسها، كما يمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة، قصد تسليم رخصة التجزئة الأمر بإجراء تحقيق عمومي الذي

1 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

2 - المادة 11، نفس المرجع .

يتم حسب الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية وذلك في إطار التشريع المعمول به¹.

ث - الجهة المختصة بإصدار قرار رخصة التجزئة:

نصت المواد 65، 66، 67 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذا المادتين 14 و15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، على الجهات الإدارية التي لها إختصاص تسليم رخصة للتجزئة وهم كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالعمران، إلا أنه طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 2020/11/22 الذي عدل وتمم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في مادته 15 أعطى اختصاص 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 اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الإقليمية و الوطنية²، كما يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة :
- للمشاريع ذات الأهمية المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها،
 - للمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي،
 - للمشاريع 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 الإدارية 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 أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

1 - المادة 12، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

2 - المادة 67 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

وفي هذه الحالة يتم دراسة الطلب الخاص برخصة التجزئة على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية، أما بقية المشاريع فإن تسليم رخصة التجزئة هو من اختصاص (ر.م.ش.ب.)، وفي هذه الحالة يتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية .

ج- الفصل في طلب رخصة 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 طلب رخصة التجزئة 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) المواليين لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وفي غضون ثلاثة أشهر (03) في جميع الحالات الأخرى¹، 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 المرصحة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المرصحة وطبيعتها ، من طرف² :

- مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخص من (ر.م.ش.ب.)،

- المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية، في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب،

- المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

الملاحظ هنا أنه قد تم إقصاء المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران من تأشيرة دفتر الشروط والمخططات المرفقة لطلب رخصة التجزئة، وهذا بعد توسيع الإختصاص

1 - تجدر الإشارة إلى أنه عندما يكون ملف طلب رخصة التجزئة موضوع استكمال بالوثائق والمعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي يتوقف الأجل المحدد أعلاه، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي وهذا طبقا للمادة 2/16 بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

2 - المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

لوالى بتسليم رخصة التجزئة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية والتي كانت من اختصاص الوزير المكلف بالعمران قبل تعديل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وهنا نستنتج بأن المشرع أقصى الجهة الإدارية المتمثلة في وزارة العمران من تسليم رخصة التجزئة، وعلى هذا الأساس يجدر عليه تعديل المواد 65 و66 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وتوضع بعد ذلك نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة وتحفظ النسخة الرابعة من الملف بأرشييف الولاية أو بأرشييف المقاطعة الإدارية، كما تحفظ النسخة الأخيرة منه مؤشرا عليها لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة، حيث تقوم هذه الأخيرة بنشر القرار مرفقا بدفتر الشروط لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وفقا للتشريع المعمول به¹.

ويلاحظ من هذا الإجراء بأن المشرع قبل تعديل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أوجب على الجهة الإدارية التي تصدر قرار التجزئة بضرورة إشهاره مرفق بدفتر الشروط لدى المحافظة العقارية المختصة، خلال الشهر الذي تاريخ تبليغ صاحب الطلب وعلى نفقته، سيما بعد التعديل ترك المشرع الأجل مفتوح لعملية الإشهار، كما أنه لم يحدد الجهة التي تسدد مستحقات الإشهار.

وبعد حصول صاحب الطلب على رخصة التجزئة، يقوم بوضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج يتجاوز أبعادها 80 سنتيمترا، وفق النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، إذ توضح مراجع رخصة التجزئة الممنوحة وأكبر عدد ممكن من الأجزاء المبرمجة، كما ينبغي أن تتضمن اللافتة تاريخ إفتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة²، وبعد إتمام أشغال التهيئة من طرف المستفيد من رخصة التجزئة فإنه يجب عليه أن يطلب شهادة قابلية الاستغلال من (ر.م.ش.ب) لموقع وجود التجزئة والتي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها وهذا بعد تقديم طلب لرئيس المجلس الشعبي البلدي، يرفق بوثائق محددة، في نسختين، حيث تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية ضمن نفس

1 - نشير إلى أنه يمكن تعديل دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة حصل ترخيص قبل المصادقة على مخطط شغل الأرض، بقرار من الوالي بعد استشارة رئيس المجلس الشعبي البلدي وإجراء تحقيق عمومي وذلك قصد التمكن من إنجاز عمليات البناء طبقا لأحكام المخطط المذكور، أما بالنسبة للولايات التي تم إحداث المقاطعات الادارية فيها بموجب قرار من الوالي المنتدب، للتفصيل أكثر أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم .

2 - المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

الإشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة¹. كما حددت المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المعدل والمتمم الحالات التي تعتبر فيها رخصة التجزئة ملغاة².

غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل، فإن الأجل المحددة والمقررة للإنجاز تطبق على أشغال المراحل المختلفة وعندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة، فإنه لا يمكن الإستمرار في الأشغال، إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها، كما يعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجباريا، قصد مباشرة أي أشغال أو استئنافها بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة في الرخصة الملغاة.

2- حالة رفض طلب رخصة التجزئة :

تقوم فكرة رفض منح رخصة التجزئة على معيار التشدد، بهدف حماية المصلحة العامة والخاصة والمستفيدين من التجزئة الحاليين والمستقبليين³، حيث نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، على حالات رفض طلب رخصة التجزئة، ويمكن حصرها في حالتين وهما :

1-2- حالة السلطة المقيدة للإدارة : لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك⁴، فهنا يكون الرفض وجوبا، ولا يمكن للإدارة مخالفته، وإلا اعتبر تصرفها غير مشروع.

2-2- حالة السلطة التقديرية للإدارة : يمكن رفض رخصة التجزئة في البلديات التي تملك مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير⁵.

1 - المواد من 23 إلى 28، التي تبين كيفيات الحصول على شهادة قابلية الاستغلال، نفس المرجع .

2 - نصت المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15، المعدل و المتمم على الحالات التي تعتبر فيها رخصة التجزئة ملغاة وهي: - إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل ثلاثة (03) سنوات، ابتداء من تاريخ التبليغ، - إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات، يحدد مدة إنجاز الأشغال وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها

3 - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، مرجع سابق، ص 134.

4 - المادة 1/17 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

5 - المادة 2/17، نفس المرجع .

3- حالة تأجيل طلب رخصة التجزئة :

يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد ويصدر قرار التأجيل خلال الأجال المحددة للتحضير، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة¹ وتكون في هذه الحالة للإدارة السلطة التقديرية في تأجيل طلب رخصة التجزئة.

4- حالة سكوت الإدارة :

نصت المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، على أنه "يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة أو شهادة قابلة للاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجال المطلوبة، إن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة، حيث يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشرة (15) يوما، وفي حالة عدم الرد أو الرفض فيمكن لصاحب الطلب رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة²، وفي هذا الصدد صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/07/2015، الذي يحدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود والتعمير³، بحيث طبقا للمادة 03 منه فإنه تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران ولدى الوالي المختص إقليميا لجنة مكلفة بدراسة الطعون المودعة من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي لم يرضه الرد أو لم ترد عليه السلطة المكلفة بحصر عقود التعمير وتسليمها والفصل فيها، لذا فإنه يجب إيداع الطعن في طلب مكتوب⁴.

1 - المادة 64 من القانون رقم 90-29، المعدل والمتمم، مرجع سابق، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم مرجع سابق.

2 - الجدير بالذكر أنه قبل تعديل المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، كانت إجراءات الطعن في حالة عدم الرد أو الرفض على طعن رخصة التجزئة تودع لدى الولاية كطعن أول، وفي حالة عدم الرد المسبب أو السكوت خلال المدة المحددة بخمسة عشر (15) يوما، يودع طعن ثاني أمام الوزارة المكلفة بالعمران وفي حالة عدم الرد أو السكوت يمكن رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة وهي المحكمة الإدارية المختصة وهذا وفقا للتشريع المعمول به .

3 - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 25/07/2015، يحدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، ج ر ع 25، لسنة 2015.

4 - يجب تعديل القرار الوزاري المشترك طبقا للأحكام المعدلة والمنتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي ألغى إجراء إيداع طعن ثاني أمام الوزارة المكلفة بالعمران .

وعلى هذا الأساس نستنتج أن سكوت الإدارة¹ عن الرد على طلب مختلف قرارات العمران الفردية، يعد ضمناً قراراً برفض الطلب، وبالتالي يفسح المجال لطالب رخصة التجزئة التظلم أمام الجهة الإدارية المختصة أو رفع دعوى أمام القضاء الإداري .

الفرع الثاني

رخصة الهدم آلية للرقابة الوقائية لحماية الأقاليم ذات الميزات الخاصة

إن بعض عمليات الهدم تستوجب الحصول على رخصة وهذا كقيد من قيود التصرف في حق الملكية وقد تكون عملية الهدم إجراءً حفاظاً على الأمن والصحة العموميين، بهدف تحقيق أغراض الضبط الإداري، أو يكون إجراءً ردعي وهذا عند عدم احترام قواعد البناء والتعمير، ويكون كعقوبة وجزاء إداري لذلك، لكن باعتبار أن دراستنا لهذه الفرع تركز على رخصة الهدم فإننا سنركز على هذا الموضوع مع الإشارة بشكل مقتضب إلى عمليات الهدم الأخرى، كلما دعت الضرورة ذلك وهذا من باب إزالة الغموض على المفاهيم وتوضيح هذه الرخصة بشكل مفصل، وللإلمام بمختلف القواعد المنظمة لرخصة الهدم، سنتطرق لتعريفها (أولاً)، ثم بعد ذلك إلى نطاق تطبيقها (ثانياً)، وفي الأخير إلى إجراءات إعدادها وتسليمها (ثالثاً) .

أولاً: تعريف رخصة الهدم

إن عملية الهدم تختلف حسب الغرض المقصود منها، وباستقراء الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وكذا ذات الصلة، فنجد أن الهدم يطلق على عدة عمليات رغم اختلافها فالهدم لغة يعني الإسقاط²، فالمشروع الجزائري إستعمل مصطلح الهدم كإجراء وقائي في الحالات التي تستدعي حفظ النظام العام، كما استعمله كإجراء ردعي عند مخالفة القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير وإستعمله في عملية الهدم بشرط وجود رخصة، كما استعمل مصطلح الهدم في القانون المدني، وعليه سنوضح كل حالة بشكل مختصر حتى نزيل الغموض واللبس على رخصة الهدم موضوع الدراسة.

1 - إن السكوت بغض النظر عن نوعه، - ملابسا أو موصوفاً، فإنه يعتبر وسيلة للتعبير عن الإرادة، شأنه في ذلك شأن التعبير باللفظ أو الكتابة أو الإشارة، فكل هذه الوسائل قد تدل على الإرادة صراحة أو ضمناً، للتفصيل أكثر أنظر بركات أحمد، واقعة السكوت وتأثيرها على وجود القرار الإداري، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2013-2014، ص 110 وما بعدها وكذلك يعيش عبد المجيد، دور السكوت في التصرفات القانونية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008/2007، ص 9 وما بعدها.

2 - عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 588.

أ- تعريف الهدم كإجراء وقائي :

تقوم بهذا الإجراء الوقائي الجهة المختصة على المستوى المحلي، المتمثلة في شخص (ر.م. ش. ب) عن طريق التدخل بهدم المباني الآيلة للسقوط وهذا في إطار تدابير الضبط الإداري¹، لضمان سلامة الأشخاص والممتلكات في الأماكن العمومية ولضمان التدابير الأمنية التي تقتضيها الظروف، بحيث نظم المشرع هذا الإجراء من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم²، حيث يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران والعمارات والبنائات الآيلة للسقوط، لاسيما المتعلق بحماية التراث الثقافي.

ب- تعريف الهدم كإجراء ردي :

إن تنفيذ الهدم كإجراء ردي تقوم به السلطة المختصة، المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، كحالة البناء بدون رخصة (البناء الفوضوي)، أو حالة عدم مطابقة البناء للمخططات المصادق عليها المرفقة برخصة البناء المسلمة³.

ت- تعريف التهدم :

إستعمل (م . ج) مصطلح التهدم من خلال القانون المدني، والذي نص على "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ... وتبدأ مدة السنوات العشر (10) من وقت تسلم العمل نهائيا ..."⁴.

فمن خلال هذه المادة يكون كل من المهندس المعماري والمقاول مسؤولون عن المشروع المنجز لمدة عشرة سنوات (10)، ابتداء من استلام المشرع نهائيا في حالة تهدم البناء، الذي يكون لأسباب خارجة عن تصرفات وتدخل الإنسان، وإنما يرجع لأسباب أخرى كوجود عيب في الأرض نتيجة لسوء تقدير في الدراسة الأولية للأرض رغم إمكانية هذا العيب أو وجود عيب في التصميم أو حتى في مواد البناء المستعملة أثناء إنجاز المشروع والتي يمكن إدراكها من طرف المهندس المعماري والمقاول.

1 - المادة 89 من قانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

2 - نظم المشرع هذا الإجراء في الفصل الخامس من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، لاسيما في مواد من 86 إلى 89. مرجع سابق .

3 - نظمت هذا الإجراء المواد 76 مكرر 3، 76 مكرر 4 و76 مكرر 5، من القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .

4 - المادة 554 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

ث- تعريف الهدم بشرط وجود الرخصة :

ونقصد بأن يكون الهدم بناء على طلب رخصة من صاحب الصفة أو المصلحة وهو المالك للعقار المبني المراد هدمه جزئيا أو كليا، بغرض إعادة البناء والترميم وفق إجراءات قانونية محددة، والذي هو موضوع بحثنا في إطار ما يسمى برخصة الهدم، التي نص عليها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم، بأن يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 146¹ وهي المناطق التي تتوفر على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي، مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية كما نظم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، رخصة الهدم من خلال المواد من 70 إلى 85 منه، حيث نصت المادة 70 على أنه "تطبيقا لأحكام المادة 60 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وهذا عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي" الذي يحدد الممتلكات الثقافية والعقارية الواجب حمايتها وهي ثلاثة أصناف² وهي المعالم التاريخية والمواقع الأثرية والمجموعات الحضرية أو الريفية³.

إذن ما يلاحظ من خلال المادة 60 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم، فإن رخصة الهدم ضرورية في المناطق ذات المميزات الطبيعية والتاريخية والثقافية، في حين أن المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم، فإنها تشترط رخصة الهدم في البنائات المصنفة كتراث ثقافي فقط، وكذلك بالنسبة للمادة 76 من نفس المرسوم التنفيذي، التي تنص على " لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية"، بحيث يستنتج من هذه المادة بأن البنائات الأيلة للسقوط يشترط لهدمها رخصة الهدم ولكن إن توافرت الشروط القانونية والتي أساسها وجود عقد الملكية، وعليه فإنه يجب على المشرع الجزائري تدارك هذا الغموض الموجود في المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم، ويقوم بمطابقتها للمادة 60 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم، مع إدراجه في هذه المادة البنائات الأيلة للسقوط أو الانهيار.

1 - المادة 60 من قانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

2 - المادة 08 من قانون رقم 98-04 يتعلق بحماية التراث الثقافي، مرجع سابق .

3 - حددت المادة 41 من نفس المرجع، المجموعات الحضرية والريفية والتي تكون على شكل قطاعات محفوظة، حيث تتمثل في القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية، أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية من شأنها أن تبرر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها وتثمينها.

أما عن تعريف رخصة الهدم فالمشروع الجزائري لم يعرفها منتهجا في ذلك نفس الطريقة لباقي عقود التعمير الأخرى، بل اقتصر على تحديد طبيعتها القانونية ونطاقها وحصص اختصاص تسليمها ل(ر.م.ش.ب)، كما حددها على أنها وثيقة تكون في شكل قرار¹، وبالرجوع إلى مختلف تعريفات الباحثين فقد عرفها الأستاذ عزري الزين بأنها "القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"².

ثانياً: نطاق تطبيق رخصة الهدم

الأصل أن هدم بنايات هو من عناصر استعمال حق الملكية، غير أنه توقعاً للمخاطر التي قد تنجم عنه بالنسبة للعقار المحمي، قيد القانون ممارسة هذا الحق بالحصول على رخصة الهدم³، عادة ما ينظر إلى النطاق التطبيق من ثلاثة نقاط وهم الأشخاص الخاضعون لرخصة الهدم، الموقع المكاني والبنايات المراد هدمها الخاضعة للرخصة.

أ- النطاق من حيث الأشخاص :

بالرغم من عدم وجود نص صريح ينظم نطاق رخصة الهدم من حيث الأشخاص، إلا أنه من حق (ر.م.ش.ب) التحقق من صفة طاب رخصة الهدم، وذلك حفاظاً على ممتلكات الغير، لأن عملية الهدم قد تمس بسلامة الأشخاص وأحياناً بنظافة محيط المدينة، بل قد يؤدي إلى كوارث في حالة انهيار المباني المجاورة عند القيام بعملية هدم بناية ما، فكل جهة ترغب في هدم بناية سواء كانت شخص طبيعي أو معنوي، فهي ملزمة بضرورة الحصول على رخصة للقيام بعملية الهدم التي تكون في شكل قرار إداري يصدره (ر.م.ش.ب) لموضع البناء المراد هدمه والذي يبلغ إلى صاحب الطلب⁴، بصفته مالكاً للبناية أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة لها العقار المبني المراد هدمه⁵.

1- المادة 2/75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 57 .

3- بودية راضية، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البلدية العدد العاشر، جوان 2016، ص 115.

4- المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

5- المادة 1/72، نفس المرجع .

ب - النطاق من حيث المكان :

كما أسلفنا الذكر بأنه يخضع كل هدم كلي أو جزئي لبناية لرخصة الهدم في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، بشرط أن تكون هذه المناطق مصنفة أو قيد التصنيف على أنها مناطق محمية من الناحية الثقافية أو السياحية أو البيئية أو المعمارية، حيث لا تتم عملية الهدم إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة للإدارة المعنية¹، وهذا ما نصت عليه المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، أما إذا تعلق الأمر بالبنائيات الآيلة للسقوط أو الإنهيار والتي تشكل خطرا وشيكا، فإنه على (ر.م.ش.ب) المختص التدخل لاتخاذ التدابير الوقائية من ضمان سلامة وأمن الأشخاص، وإن لزم الأمر القيام بعملية الهدم لهذه البنائيات الآيلة للسقوط وهذا ما نصت عليه المواد من 86 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم السالف الذكر.

ت - النطاق من حيث الأشغال :

إن القيام بعملية الهدم إما أن يكون بشكل كلي بأن يتم هدم البناية أو بشكل جزئي بأن يتم هدم جزء من البناية كهدم طابق واحد مثلا، بحيث لا يشمل معنى الهدم ما قد يتم هدمه من أجزاء داخلية للمبنى، مثل هدم بعض الجدران الفاصلة بين الغرف وتحويلها إلى غرفة واحدة أو إزالة أشياء من البناية، مثل الأبواب والنوافذ، فالصورة التي نحن بصددنا نفترض هدم كامل للبناء أو جزء منه الذي يمس هيكل الخرسانة المسلحة للبناية، مثل هدم طابق أو هدم غرفة كاملة، إلا أن هذه العملية من شأنها أن تتسبب في تصدعات وتشققات للمباني المجاورة وخاصة اللصيقة بالبناية المراد هدمها² وهذا ما يشكل خطورة على صلابة هذه البنائيات، مما قد يهدد سلامة شاغليها بصفة خاصة والأفراد بصفة عامة، وعلى هذا الأساس ألزم المشرع ضرورة الحصول على رخصة الهدم قبل مباشرة عملية الهدم، حيث استثنى في ذلك الهياكل التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى وهذا حسب نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

ثالثا: إجراءات إعداد وتسليم قرار رخصة الهدم³

نظرا لأهمية الهدم كعملية وكرخصة، فقد نظمها المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، حيث سنوضح جملة من الإجراءات لإعداد وتسليم رخصة الهدم وهي كالآتي :

1- Adja (djilali) et Bernard (Drobenko), op-cite, p 204.

2- ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 90 .

3- ينظر للملحق رقم 15، المتضمن نموذج من قرار رخصة الهدم، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، مرجع سابق 3.

أ- صفة طالب رخصة الهدم :

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، نجد أن المادة 72 منه قد حددت صفة من لهم الحق في طلب رخصة الهدم وحصرها في كل من مالك البناية الآيلة للهدم الذي عليه أن يقدم نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقاً لأحكام القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم أو الوكيل والذي عليه أن يقدم توكيل طبقاً لأحكام القانون المدني الأمر (58-75) المعدل والمتمم، أما إذا كان المالك أو الوكيل شخصاً معنوياً، فيجب أن يقدم القانون الأساسي وإذا كان طالب الرخصة هيئة عمومية فعليه تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

ب- مضمون ملف طلب رخصة الهدم :

نصت المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتنظيمها المعدل والمتمم، على مضمون الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية والمهندس المدني، حسب الغرض الذي خصصت له، الذي يحتوي على الوثائق البيانية و الكتابية و عدة شروط أخرى¹، وبعد استكمال الوثائق المرفقة لطلب رخصة الهدم الذي يودع في ثلاثة (03) نسخ لدى (ر.م.ش.ب) لمحل موقع البناية²، بعد أن كانت خمسة (05) نسخ في ظل المرسوم التنفيذي الملغى (رقم 91-176)، وهذا بغرض التخفيف والتيسير على المواطن والحد من البيروقراطية، لأن استخراج نسخ إضافية يشغل كاهل المواطن، ما يؤدي إلى عزوفه على طلب رخصة الهدم والقيام بعملية الهدم بطريقة فوضوية³، حيث يسلم (ر.م.ش.ب) في نفس اليوم وصل الإيداع.

ت- دراسة طلب رخصة الهدم :

بعد إيداع طلب رخصة الهدم، وتسليم وصل الإيداع، ينبغي على (ر.م.ش.ب) بالصاقه بمقر المجلس الشعبي البلدي، خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم، حيث يمكن للمواطنين الاعتراض كتابياً على مشروع الهدم، يشترط أن يكون هذا الاعتراض مدعماً بوثائق قانونية⁴، بعد ذلك يحضر

1 - للتفصيل أكثر راجع على المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

2 - المادة 73، نفس المرجع .

3 - لعويبي عبد الله، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة الحاج لخضر، باتنة1، العدد التاسع، جوان 2016، ص 380.

4 - المادتين 80، 81، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

الشباك الوحيد البلدي طلب رخصة الهدم، حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء، بحيث يحدد أجل شهر واحد (01) للتحضير، إبتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب¹، وعليه تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم، الآراء والموافقات من الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج، ويجب على هؤلاء الذين تم إستشارتهم من طرف ممثلهم في الشباك الوحيد، إبداء رأيها في أجل خمسة عشرة (15) يوما، إبتداء من تاريخ إستلام طلب إبداء الرأي، ويجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجهات الخاصة، كما يجب عليها في جميع الحالات أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه وبعد ذلك يسلم (ر.م.ش.ب) رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد البلدي²، بإعتباره المختص الوحيد، كما أنه لا يمكن رفض طلب رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهاء البناء³.

كما تجدر الإشارة أنه يمكن إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي على أن تكون البناءات المراد هدمها موجودة تحت الأرض، بحيث تتم معالجة الطلبين في نفس الوقت⁴.

ث- البت في طلب رخصة الهدم :

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 الموافقة بتحفظات أو الرفض وأخيرا في حالة السكوت، وهذا ما سنوضحه :

1- حالة الموافقة على منح رخصة الهدم :

ففي هذه الحالة يبلغ (ر.م.ش.ب) رخصة الهدم إلى صاحب الطلب⁵، التي تكون في شكل قرار إداري⁶، بحيث لا يمكنه القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة ويجب عليه أن يضع خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سنتيم ومرتبة من الخارج وفق

1- المادتين 74 و75، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

2 - المادتين 77 و78، نفس المرجع .

3- المادة 76، نفس المرجع .

4- المادة 71، نفس المرجع.

5- المادة 1/79 ، نفس المرجع .

6- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري مرجع سابق، ص 93 .

النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 وتوضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنائيات التي ينبغي هدمها، وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم¹.

2- حالة الموافقة بتحفظات أو الرفض :

في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء الرأي بالموافقة مع تخفيضات خاصة، يجب تبليغ القرار أو الرأي معللين إلى صاحب الطلب²، إذن فالتعليل يكون وجوبي، بحيث إذا لم يكن كذلك فإن القرار يكون مشوبا بعيب القصور في التسبيب وهو عيب شكلي، وعليه فإنه طبقا للمادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد أن يودع طعنا في الأجل المطلوبة لدى الولاية ، أو لدى المقاطعة الادارية في الولايات التي تم إحداثها فيها مقابل وصل إستلام ، بحيث يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر لخمسة عشر (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 رقم 15-19.

3- 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 الأجل المحددة، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا، وهذا بنفس الإجراءات والكيفيات السالفة الذكر في حالة الرفض .

ج- حالات إنقضاء رخصة الهدم :

وفقا لنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، فإنه تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (5) سنوات، إلا أنه بالرجوع إلى الملحق الذي يتضمن رخصة الهدم نجد في المادة الثانية منه يحدد مدة ستة (06) أشهر، وهذا تناقض مع وجود فارق شاسع في المدة بين خمس (5) سنوات و ستة (6) أشهر، فنأمل تصحيحه من طرف المشرع فالعبرة بالنص القانوني للمرسوم التنفيذي فهو المصدر،
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة، وإذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

1 - المادتين 83، 84 ، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

2 - المادة 2/79 ، نفس المرجع .

إذن من خلال دراسة النظام القانوني لرخصة الهدم، نلاحظ بأن (م.ج) لم ينص على وجوبية المرافقة لكل من المهندس المعماري والمهندس المدني، ولم يلزم بأن تنفذ عملية الهدم من طرف مقاول أو مؤسسة إنجاز متخصصة، وهذا عكس المشرع المصري الذي أوجب ذلك من خلال المادة 08 من القانون 144 لسنة 2006، المتعلق بتنظيم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري والتي تنص على "... يلتزم المالك المرخص له بالهدم أو من يمثله قانونا بأن يعهد إلى مهندس نقابي مدني أو معماري، بالإشراف على تنفيذ أعمال الهدم المرخص بها طوال مدة تنفيذها، كما يلتزم بالتعاقد مع مقاول متخصص لتنفيذ أعمال الهدم المرخص بها ...".

وعليه نأمل أن يحذو (م.ج) حذو المشرع المصري في هذه المسألة، باعتبار أن عملية الهدم هي عملية خطيرة قد تمس بعناصر النظام العام التقليدية (الأمن العام، الصحة العامة، السكنية العامة) أو الحديثة (جمال الرونق أو الرواء للمحيط).

الفرع الثالث

الوظيفة البيئية للرخص العمرانية الفردية السابقة لرخصة البناء

تعتبر الرخص العمرانية وسائل إدارية تمارس الجهة الإدارية المختصة من خلالها سلطات الضبط الإداري لتحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة لتلبية حاجيات الأفراد فيما يخص أشغال التهيئة والتعمير والمصلحة العامة لحماية حق الإنسان في بيئة نظيفة وصحية وأمنة.

سنحاول تبين الوظيفة البيئية لكل من رخصة التجزئة (أولا) ورخصة الهدم (ثانيا) .

أولا: الوظيفة البيئية لرخصة التجزئة كآلية لتنظيم توسيع البيئة العمرانية

إن إشتراط المشرع لرخصة التجزئة قبل القيام بعمليات التجزئة للأراضي من أجل إقامة بنايات جديدة عليها، تعني بأن أشغال البناء والتوسيع العمراني عموما ستتم بطريقة منتظمة مراعية لقواعد التهيئة والتعمير والبناء، من خلال ضبط حركة النشاط العمراني وتقييده بالمقتضيات البيئية، التي تسمح بمراعاة الاشتراطات الصحية وحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء والمحميات الطبيعية والتي تشكل في مجموعها البيئة بشقيها الطبيعي والمشيد¹، وبالتالي فإن المدقق في أحكام هذه الرخصة يستشف مدى دور رخصة التجزئة في حماية البيئة والذي يتجلى فيما يلي :

1 - موهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة ورخصة الهدم). مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، العدد 02، سبتمبر 2017، ص348.

أ- بعض الحالات التي تمنع فيها منح رخصة التجزئة لأسباب بيئية :

إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية، مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وإنزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض رخصة التجزئة أو تسليمها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها¹، ويعني هذا إذا تعلق الأمر بالنظام العام البيئي، يرفض منح رخصة التجزئة أو منحها بشروط وهذا باتخاذ الإجراءات والتدابير المنصوص عليها، كما نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، على أنه يمكن رفض منح رخصة التجزئة بغرض تشييد بنايات يكون لموقعها أو مآلها أو حجمها من طبيعتها لها عواقب ضارة بالبيئة، أو منحها شريطة القيام بالدراسات البيئية.

أما بخصوص حماية التراث الثقافي، فقد إشتراط المشرع لمنح رخصة التجزئة داخل المناطق المصنفة الموافقة المسبقة لمصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، وهذا طبقا للمواد 23، 31، 34 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، حيث تنص المادة 23 منه على أنه "إذا تطلبت طبيعة الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنف أو مقترح تصنيفه، أو على عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقة المحمية الحصول على رخصة بناء أو تجزئة الأرض من أجل البناء فإن هذه الرخصة لا تسلم إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة"، كما يمكن استخلاص حالات المنع من القوانين ذات الصلة بالبيئة، مثل القانون رقم 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية، حيث تمنع كل الأنشطة في المحمية الطبيعية الكاملة، ولاسيما ما تعلق بالأشغال التي تغير شكل الأرض²، ما عدا المشاريع ذات المنفعة العامة بعد موافقة مجلس الوزراء على ذلك³، ونفس الأمر ينطبق على القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، لاسيما ما نصت عليه المادة 09 منه بحيث يمنع المساس بوضعية الساحل الطبيعية ويجب حمايته وتثمينه وفقا لوجهته الطبيعية وكذلك المادة 10 منه التي تنص على أنه "يجب أن يتم شغل الأراضي الساحلية واستعمالها بما يكفل حماية الفضاءات البرية والبحرية الفريدة أو الضرورية للحفاظ على التوازنات الطبيعية".

إذن هذه بعض الحالات التي يرفض فيها منح رخصة التجزئة أو منحها بشرط احترام

المقتضيات البيئية .

1 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مرجع سابق .

2 - المادة 08 من القانون رقم 11-02، يتعلق بالمجالات المحمية، مرجع سابق .

3 - المادة 09، نفس المرجع .

ب- الإعتبارات البيئية في مضمون الملف ودراسته :

إن رخصة التجزئة عبارة عن أداة رقابية إدارية مسبقة على أي عملية تجزئة للأراضي بغرض البناء عليها وهذا يهدف الحفاظ على البيئة، حيث يشترط في بعض الحالات الدراسات البيئية المسبقة في مضمون الملف (دراسة التأثير على البيئة)، لمعرفة مدى تأثير التجزئة على البيئة¹، كما يشترط ضرورة إرفاق طلب التجزئة بمجموعة من التصاميم الترشيدية التي تحدد موقع القطعة الأرضية وتبين فيها مختلف شبكات التهيئة من قنوات الصرف الصحي، الماء الشروب ، شبكة الطرق وشبكة توزيع الغاز والكهرباء ، أما بخصوص الأراضي المخصصة للتجزئات الصناعية، فإنه يجب أن يشتمل ملف طلب رخصة التجزئة على مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرّة بالصحة العمومية والفلاحية والبيئية، بالإضافة إلى تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية .

كما تتجلى مظاهر حماية البيئة، من خلال تشكيلة الشباك الوحيد عند دراسة طلب رخصة التجزئة، سواء على مستوى البلدية أو المقاطعة الادارية أوالولاية، بحيث نجد من بين أعضاء اللجنة كل من (ر.م.ش.ب) أو ممثله والوالي أو ممثله وكذلك رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله وعضوين من المجلس الشعبي الولائي، بحيث تعد حماية البيئة من ضمن مهامهم الرئيسية، وهذا ما نصت عليه أحكام قانون البلدية والولاية²، أما الأعضاء الذين يمثلون السلطات المركزية، فنجد من بينهم من له صلة بالمهام البيئية كمثل مصلحة البيئة، المصالح الفلاحية، الموارد المائية، المصالح الفلاحية السياحة والثقافة وممثل الصحة والسكان، كما لا ننسى مشاركة الجمهور أثناء التحقيق العمومي وبالتالي فإن هذه الاستشارات والمشاورات ما هي إلا تجسيدا لمبدأ الإعلام والمشاركة في حماية البيئة.

ت- وجوبية الحصول على شهادة قابلية الإستغلال بعد الإنتهاء من أشغال الشبكات المختلفة:

يتجلى دور رخصة التجزئة في حماية البيئة، من خلال الإجراءات المتبعة بعد الحصول عليها وهذا بإلزام المستفيد من رخصة التجزئة بعد إتمامه لكل أشغال التهيئة الخاصة بمختلف الشبكات

1 - سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، مرجع سابق، ص 247.

2 - المواد 94-109-115-116-121-124 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية، مرجع سابق ، والمواد 73-77-84-85-86-87 من القانون رقم 07-12 المتعلق بالولاية، مرجع سابق .

المحددة في دفتر الشروط، أن يتقدم بطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي حتى تمنح له شهادة قابلية الإستغلال¹، حيث تتعلق دراسة طلبها بمدى مطابقتها لأشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها²، بحيث لا يمكن تسليم هذه الشهادة إلا في حالة إتمام وإنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة (شبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية والغاز وشبكة الهاتف وشبكة الطرق)، مع المساحات العامة وجميع التهيئات الخارجية، فيجب على الأقل أن تكون التجزئة موصولة بشبكة المياه وشبكة التطهير والطاقة الكهربائية، كما تعد شهادة قابلية الاستغلال وثيقة أساسية أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية³.

إذن من خلال ما سبق، يتضح أن فرض المشرع لهذه القيود والشروط يهدف إلى ضمان رقابة مسبقة على عملية تجزئة الأراضي في ظل احترام المقتضيات البيئية، كما يتبين كذلك أن لهذه الرخصة دور فعال في حماية النظام العام بعناصره التقليدية والحديثة، من خلال الحفاظ على الصحة والسكينة العامة وكذا حماية جمال ورونق المدن .

ثانيا:الوظيفة البيئية لرخصة الهدم

الحرية المطلقة للأفراد في هدم بناياتهم كأصل عام دون شرط أو قيد إلا ما استثني بنص⁴، حيث تقتضي ظروف العمران وإحتياجاته، وكذا المخاطر المترتبة عن الأشغال غير المراقبة في شكل البناية وحجمها، بغرض القيام بالهدم الكلي أو الجزئي ربطها برخصة تسمح له بذلك⁵، وهي رخصة الهدم التي تعتبر من الرخص الهامة في مجال حماية البيئة والوقاية من الأخطار، بحيث لا يمكن القيام بعملية هدم كلي أو جزئي للبنىات المصنفة أو في طريق التصنيف⁶، وكمعالم تاريخية وثقافية.

1 - نظم المشرع الجزائري شهادة قابلية الاستغلال من المادة 23 إلى المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، كما أنه قد نص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم الملغي تحت تسمية شهادة النفع والتهيئة (تعديل 2009 المرسوم التنفيذي رقم 09-307).

2 - المادة 26 ، نفس المرجع .

3 - المادة 32، نفس المرجع .

4 - زهدور كوثر، المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم المتعلقة بالعقارات المحمية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق، جامعة مستغانم، العدد الثاني، جانفي 2014، ص 172.

5 - منى مقلاني، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 160.

6 - سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 257 ..

وعليه فإن المشرع قد قيد تسليم رخصة الهدم بعدة اعتبارات، لاسيما البيئية منها، وهذا ما يعكس الدور البيئي الذي تلعبه هذه الرخصة، حيث سنوضح ذلك من خلال العناصر الآتية:

أ- تجلي الإعتبارات البيئية لرخصة الهدم من خلال نطاقها المكاني :

إن لرخصة الهدم دور فعال في وقاية البيئة من المخاطر التي قد تنجم عن أشغال الهدم التي تتسبب في إلحاق الضرر بالبيئة وتلوثها، فمن خلال المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، يتضح أن المشرع قيد حرية الأشخاص في هدم بناياتهم بضرورة الحصول على رخصة الهدم بهدف فرض حماية وقائية للبنائيات ذات الطابع التاريخي والتاريخي والجمالي¹، يتضح من هذه المادة بأنه تحدد نطاق رخصة الهدم على التراث الثقافي فقط، بينما في المادة 60 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، فقد كان تحديد النطاق المكاني لرخصة الهدم بشكل أوسع، حيث يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق ذات المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية أو على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي، مثل المياه المعدنية والاستحمامية، فإنه من الضروري طلب رخصة الهدم قبل الشروع في عملية الهدم للمناطق السالفة الذكر وهذا بهدف حمايتها من الأضرار المحتملة، التي يمكن أن تنعكس بصورة سلبية على البيئة بجميع مكوناتها وعناصرها².

كما يتجلى النطاق المكاني لرخصة الهدم عند هدم البنائيات الآيلة للانهيار، وذلك للحفاظ على السلامة والأمن العموميين، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري كذلك من خلال المادة 60 من قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، على أنه "يخضع كل هدم ... المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية" وكذلك من خلال المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، التي تنص على أنه "لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية"، وذلك تجنباً لمضار الجوار، نظراً لما تشكله هذه البنائيات من سند لبنائيات مجاورة لإحتمال حدوث خطر، لما قد يترتب على الهدم العشوائي وغير المرخص قانوناً.

ب- تجلي الإعتبارات البيئية في ملف طلب رخصة الهدم والببت فيه :

هناك بعض الوثائق المرخصة لملف طلب رخصة الهدم، تهدف إلى حماية البيئة، ومثال ذلك التقرير والتعهد اللذان يقدمهما طالب الرخصة، للقيام بعملية الهدم واستعمال وسائل لا تعكر

1 - موهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية، مرجع سابق، ص 350 .

2 - تونسي صبرينة، البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية، المجلد 04، العدد 02، السنة

2019، ص 293.

إستقرار المنطقة، بالإضافة إلى ضرورة إرفاق محضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (03) أمتار من البنايات المجاورة، مع تبيانها لطريقة تنفيذ عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل الواجب استخدامها، وهذا قصد ضمان إستقرار المباني المجاورة¹،

وما يزيد من أهمية رخصة الهدم كوسيلة قانونية للرقابة السابقة على أعمال الهدم هو مشاركة الأشخاص الهيئات والمصالح المعنية من خلال استشارتها، لتأتي بعد ذلك عملية البث في الطلب من طرف أعضاء الشباك الوحيد البلدي، الذين من بينهم كما أسلفنا الذكر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، أما الاعضاء الآخرين فنجد منهم رئيس القسم الفرعي للمصالح الفلاحية ، رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية والبناء، رئيس القسم الفرعي للموارد المائية، ممثل السياحة، ممثل الثقافة، ممثل البيئة. ممثل الصحة والحماية المدنية، وبالتالي فهذا الزخم من تشكيلة الشباك الوحيد البلدي الذين من اختصاصاتهم العمل على حماية البيئة، لدليل على توسيع مجال المشاركة والتشاور في إصدار قرار لرخصة الهدم بطريقة مستوفية لكل الشروط القانونية لا تعكس أي آثار سلبية بعد الانطلاق في عملية الهدم².

ت- تجلي الإعتبارات البيئية عند الإنطلاق في عملية الهدم :

لا يمكن القيام بعملية الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة³، وبعد إنجاز حاجز فاصل مادي ومرئي ليلا ونهارا ما بين المساحات ومكان أشغال الهدم، بحيث يكون هذا الحاجز مصاننا بإستمرار خاصة إذا كان موقع البناية المراد هدمها وجود بمحاذاة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية⁴، وهذا من أجل الحفاظ على أمن وسلامة الأشخاص، كما يجب على المستفيد من رخصة الهدم أن يضع خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتضمن كل البيانات المتعلقة بمراجع رخصة الهدم والبناية المراد هدمها، بغرض

1 - المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المعدل والمتمم ، مرجع سابق.

2 - بربيع معي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الخامس، مارس 2018، ص 111.

3 - المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

4 - المادة 72 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

إعلام الجمهور بالمشروع وكذا لإتخاذ التدابير الوقائية لإجتنااب الأخطار التي قد تلحق بالأشخاص والممتلكات بصفة خاصة وبالبيئة بصفة عامة¹.

إذن فمن خلال ما تم توضيحه نستخلص بأن المشرع الجزائري أطر عملية الهدم برخصة قانونية، بهدف ضمان حماية للنظام العام البيئي العمراني.

المطلب الثالث

الرقابة الإدارية للشهادات العمرانية الفردية كنظام وقائي لحماية البيئة

إلى جانب رخص التعمير السابقة على رخصة البناء وضع المشرع مجموعة من الشهادات العمرانية، لأجل ضبط المجال العمراني والتحكم فيه وتسهيل مراقبة أشغال التهيئة والتعمير، وهذا توفيقا بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة، حيث يتطلب الأمر من الأفراد الحصول على هذه الشهادات بغرض فرض الرقابة القبلية لأجل تنظيم الأنشطة العمرانية، وتحديد مدى مساهمتها للقوانين المنظمة لهذا المجال، بإعتبار الشهادات العمرانية الأسلوب الأمثل لتحقيق الحماية والوقاية البيئية، بحيث قد يتطلب الأمر قبل البدء في أي نشاط عمراني ضرورة الحصول على معلومات حول قطعة الأرض المراد بناؤها، ولا يتأتى ذلك إلا بطلب شهادة التعمير (الفرع الأول)، كما قد يتطلب الأمر كذلك تقسيم العقار إلى قسمين أو عدة أقسام، فيستوجب ذلك طلب شهادة التقسيم (الفرع الثاني).

الفرع الأول

شهادة التعمير آلية رقابة للحماية من المخاطر الطبيعية الكبرى

تختلف شهادة التعمير عن باقي عقود التعمير الفردية الأخرى، من حيث أنها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعقار، حيث تعتبر كآلية مسبقة على عملية التهيئة والتعمير، كما دعمها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، ببطاقة معلومات تشترك معها في كثير من الخصائص والمميزات، ما يحتم علنيا تحديد مفهومها (أولا)، ثم تبيان إجراءات إعدادها وتسليمها (ثانيا).

أولا: مفهوم شهادة التعمير

للإمام بكل الجوانب لهذه الشهادة سنحاول التطرق إلى تعريفها ثم إلى طبيعتها القانونية .

1 - المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم مرجع سابق.

أ- تعريف شهادة التعمير:

نصت المادة 51 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على أنه " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية" وتطبيقا لأحكام هذه المادة ، عرف المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى شهادة التعمير على أنها الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، يعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشغال التي تخضع لها الأرض المعنية"¹، وهو نفس التعريف الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتنظيمها المعدل والمتمم، إلا أن هذا المرسوم أضاف إلى جانب شهادة التعمير "بطاقة معلومات" التي يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل عليها²، وتزوده بكل المعلومات من أجل أن يتصور الى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك³، أو هي شهادة تسلمها الإدارة المختصة للمالك تحدد إمكانية استغلال الأرض بالبناء عليها والارتفاقات الخاضعة لها، فهي لا تنشئ حقوق عليها بل لها دور إعلامي فقط⁴، فإنها أداة هامة لرقابة السلطة المختصة على أشغال التعمير⁵، كما أنها آلية التي تقوم الإدارة من خلالها بالمراقبة بهدف التعرف على أصحاب الأملاك العقارية ونواياها في استغلالها، وهذا لإحاطة الجمهور علما بتوقعات نزع الملكية وبالارتفاقات الإدارية، لاسيما منع البناء⁶.

فالملاحظ أن (م.ج) لم يجعل شهادة التعمير إلزامية بل جعلها اختيارية، وهذا على حد صياغة المادة 51 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم السالفة الذكر التي تنص على عبارة "يمكن"⁷، إلا أنها مهمة جدا من ناحية تحديد حقوق المعني في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وتزوده

1 - المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، مرجع سابق .

2 - المادة 2/2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، مرجع سابق.

3 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 64.

4 - سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، مرجع سابق، ص 260.

5 - ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 96 .

6 - زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2013، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، ديسمبر 2013، مرجع سابق، ص 392.

7 - حنان بلمرابط ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 97 .

بمعلومات حتى يطلع على مدى انسجام غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي يطلبها بعد ذلك، فمثلا تحدد هذه الشهادة عدد الطوابق المسموح بها في تلك القطعة الأرضية¹.

إذن فمن خلال ما سبق يمكن تعريف شهادة التعمير بأنها وثيقة إدارية توضيحية تسلم لطلبها صاحب الملكية العقارية تبين له حقوقه في البناء والارتفاقات اللازمة لعقاره².

أما بطاقة المعلومات فهي أيضا وثيقة إدارية يتم الإسترشاد بها حول أي غرض مناسب، يتعلق بقطعة الأرض كحالة الشخص الذي يريد شراء هذه الأرض، وهذا حتى يضع حدا لجميع الشكوك حول طبيعتها، أو لتفادي حالات الغش التي قد يكون البائع على دراية بها ولعل رغبة المشرع في إستحداثها هو حماية الأطراف في المعاملات التجارية للأرض³.

ب- الطبيعة القانونية لشهادة التعمير:

بالرجوع إلى التعاريف السابق ذكرها لشهادة التعمير، نجد أن (م. ج) أعتبرها 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 معلومات⁴، فشهادة التعمير هي أداة لمراقبة عملية التعمير والبناء بصفة مستمرة ومسبقة قصد التحكم في عملية التوسع العمراني ومن ثم ضبط الإطار المبني العمراني ، حسب المواصفات والمقاييس المعمارية المرخص بها من طرف السلطات الإدارية المحلية بالإضافة إلى العمل على تحقيق محيط عمراني متجانس⁵، أما المنازعات المطروحة بشأن هذه الشهادة أمام الجهة القضائية المختصة، إنما هو نتيجة وأثر لطبيعتها القانونية وليس سببا لاعتبارها قرار إداري⁶، كما أنه برأي البعض يعتبرون أن شهادة التعمير هي وثيقة من طبيعة خاصة، فمن جهة وثيقة معلومات فقط حول القطعة الأرضية والارتفاقات المتعلقة بها، ومن جهة أخرى وثيقة إدارية تبني على أساسها أحكام رخصة البناء، فيمكن إثارة الطعون في هذه الوثيقة تفاديا للطعون التي قد تنشأ بعد

1- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص. 123، 124.

2- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 222.

3- براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 161.

4- لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص 305 .

5- محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مرجع سابق، ص 103.

6- ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 96 .

صدور قرار رخصة الطعون في هذه الوثيقة تفاديا للطعون التي قد تنشأ بعد صدور قرار رخصة البناء¹.

ثانيا: إجراءات إعداد وتسليم قرار شهادة التعمير

إن شهادة التعمير تحدد مدى قابلية الأرض للبناء، كما تحدد أحكام التعمير المطبقة على الأرض المعنية والقيود الإدارية، أو حقوق الملكية وربط قطعة الأرض بالتجهيزات العمومية الموجودة أو المقررة²، فلأجل الحصول على شهادة التعمير وبطاقة المعلومات لابد من إتباع مجموعة من الإجراءات والتي نجلها فيما يلي :

أ- صفة الطالب ومضمون الملف :

حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم هوية طالب شهادة التعمير، إذ يجب أن يكون من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات المتمثلة في طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب، اسم مالك الأرض،-تصميم حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية، تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني، أما طلب "بطاقة المعلومات" فيتضمن نفس البيانات، ما عدا هوية المالك وبذلك فإن استحداث بطاقة المعلومات جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19السالف الذكر كوثيقة جديدة، إذ يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات، لإستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير³، أما بخصوص عدم تحديد هوية طالب بطاقة المعلومات فإنه أمر إيجابي في نظرنا، كون أي شخص يرغب في شراء القطعة الأرضية أو البناء عليها يمكن له طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات، وهذا بهدف الإلمام بكل المعلومات الخاصة بالقطعة الأرضية ويتعرف على تخصيصها، سواء لبناء مشاريع عمومية أو هي معرضة لأخطار طبيعية كانت أو تكنولوجية⁴.

ب- دراسة الطلب والبت فيه :

1- عزري الزين، قرارات العمران الفردية، وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 65 .

2- Djilali Adja et Bernard Drobenko, op-cit, p p 175 . .

3- المادة 2/2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

4- لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص 308 ..

يحضر طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين (2) ويودع لدى مقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم بعد ذلك يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها، كما يمكن لهذه المصالح الإستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية، أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية¹، وعندما يكون الملف ناقصا من أحد المشملات، فيمكن إستكمال الوثائق وبذلك يبدأ سريان الأجل إبتداء من تاريخ إيداع الوثائق المستكملة وتسليم وصل بذلك²، فبعد دراسة شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات، تسلم من طرف (ر.م.ش.ب)³، خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب وتجدر الإشارة أنه في حالة إيداع الطلب عند مراجعة مخطط شغل الأراضي، فإنه لا يتم أخذ التنظيم الجديد بعين الإعتبار، إلا إذا تجاوزت حالة تقدم أشغال المراجعة مرحلة التحقيق العمومي وتبقى الواجهة العامة موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁴، كما أنه لا يمكن طرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير، للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل إنقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير التي ترتبط بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي أو قبل إنقضاء بطاقة المعلومات، التي تحدد صلاحيتها بثلاثة (3) أشهر⁵.

إذن فهذا عن حالة الموافقة على طلب شهادة التعمير، أما عن الحالات الأخرى المنصوص عليها في المادة 06 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، بحيث يمكن لطالب شهادة التعمير الذي لم يعجبه الرد، أو في حالة سكوت الإدارة أن يودع طعن مقابل وصل الاستلام لدى الولاية وإذا تعلق الأمر بالمقاطعة المستحدثة، فيكون إيداع الطعن لدى لجنة الطعن بالولاية المنتدبة وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشرة (15) يوما وفي حالة عدم الرد، فإنه يمكن لصاحب الطلب أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة وهي المحكمة الإدارية المختصة.

1 - المادة 4/3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

2 - ديرم عابدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 98.

3 - المادة 5/3 من المرسوم التنفيذي رقم 5-19 المعدل والمتمم، مرجع سابق .

4 - المادة 4/4، نفس المرجع .

5 - المادة 5 ، نفس المرجع .

الفرع الثاني

شهادة التقسيم آلية رقابة للإنسجام مع البيئة العمرانية

إن (م.ج) أخضع أعمال تقسيم الملكية العقارية المبنية للرقابة من طرف الجهة الإدارية المختصة، حيث اشترط ضرورة الحصول على شهادة لذلك تسمى شهادة التقسيم¹، والتي لها دور في تنظيم النسيج العمراني، لذا ولتوضيحها سنقوم بتحديد مفهومها (أولا)، ثم تبين إجراءات إعدادها وتسليمها (ثانيا).

أولاً: مفهوم شهادة التقسيم

للإحاطة بشهادة التقسيم لابد من التطرق إلى تعريفها ثم إبراز أهميتها .

أ- تعريف شهادة التقسيم :

قد ألزم (م.ج) صاحب البناية الذي يريد إنشاء حصص مستقلة، بإخطار الجهة الإدارية المختصة فيما ينوي القيام به، مع مراعاته للشروط الشكلية المحددة قانوناً²، حسب نص المادة 59 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على أنه " تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام"، فقد عرفت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم هذه الشهادة على أنها " ... وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام ..."، وتعرف أيضاً على أنها رخصة رسمية لتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية³، كما يمكن تعريفها على أنها وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، فهي شهادة تعني العقارات المبنية وليس غير المبنية⁴.

إذن من خلال التعاريف السابقة، يتبين أن شهادة التقسيم تسلم بغرض تقسيم عقارات مبنية وليست الأراضي الشاغرة غير المبنية التي تتطلب رخصة التجزئة، فمعيار الاختلاف بين شهادة التقسيم

1 - عبايدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017، 207 .

2 - حمادو فاطيمة، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017، ص 56.

3 - زهيرة ديبج، أزمة البناية اللاشعرية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة مالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001، ص 23.

4 - جبري محمد، التأطير القانوني في الجزائر، مرجع سابق، ص 106.

ورخصة التجزئة هو العقار فإذا كان العقار مبنى يستوجب شهادة تقسيم لتقسيمها، أما إذا كان العقار غير مبني ففي هذه الحالة يستوجب الحصول على رخصة التجزئة لتجزئة الأرض الى قطعتين أو أكثر، وهذا ما يمكن البلدية من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبنى على المحيط العمراني¹.

لقد تم تنظيم شهادة التقسيم من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى بالمرسوم التنفيذي 15-19، حيث يختلف هذا الأخير في بعض الأحكام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي الملغى، والتي يمكن تلخيصها فيما يلي :

- يكون إعداد الملف من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير،
- يجب أن تكون الوثائق المرفقة بطلب شهادة التقسيم مؤشر عليها من طرف المهندس المعماري ومهندس في مسح الأراضي،
- تم إدراج الشخص المعنوي في صفة طالب شهادة التقسيم مع تقديمه لنسخة من القانون الأساسي،
- يدرس طلب شهادة التقسيم من طرف الشباك الوحيد البلدي، حيث يؤول إختصاص تسليمها لرئيس المجلس الشعبي البلدي فقط،
- تبلغ الشهادة في أجل شهر واحد بدل شهرين في المرسوم التنفيذي الملغى، وحدد مدة صلاحيتها بثلاثة (3) سنوات، بدل سنة واحدة كما كان منصوص عليه سابقا،
- بإمكان طالب الشهادة تقديم طعن أمام الشباك الوحيد الولائي أو أمام الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية بالنسبة للولايات التي تم احداث فيها ولايات منتدبة، وفي حالة الرفض أو السكوت رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة.

ب- 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 آليات الرقابة في المجال العمراني، وهذا لتبيان مدى مراعاة أحكام وقواعد التهيئة والتعمير من

1 - إقلاوي أولد راج صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، مرجع سابق، ص 210 .

جهة وحماية الحقوق من جهة ثانية¹، كما انها تطبق على كامل التراب الوطني دون استثناء، ولكل شخص طبيعي أو معنوي الحق في تقسيم ملكيته العقارية المبنية إلى قسمين أو عدة أقسام².

ثانيا : إجراءات إعداد وتسليم قرار شهادة التقسيم

خص (م.ج) من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم شهادة التقسيم بجملة من الأحكام والإجراءات من الواجب اتباعها، نلخصها فيما يلي:
أ- صفة الطالب ومضمون الملف :

للحصول على شهادة التقسيم ينبغي أن يتقدم مالك العقار المبني أو موكله بطلب شهادة التقسيم موقع عليه، حسب النموذج المرفق بهذا المرسوم، ويجب على المعني أن يدعم طلبه³ :
- إما بنسخة من عقد الملكية، وإما بالتوكيل، طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، وإما بنسخة من القانون الاساسي، اذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا .

إذ من خلال نص هذه المادة، نستنتج أن طلب شهادة التقسيم يقتصر على مالك العقار المبني أو موكله، على أن يدعم الطالب طلبه بنسخة من عقد الملكية أو توكيل وفق الإطار القانوني أو القانوني الأساسي إذ كان شخصا معنويا، وتعتبر هذه الوثائق كملف إداري لطلب شهادة التقسيم .
أما في الملف التقني، يرفق طلب التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشمل على مجموعة من الوثائق وجب التأشير على كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي، حيث تتمثل هذه الوثائق في⁴ :
- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع،
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500، التي تشمل على عدة بيانات⁵ .

1 - عباس راضية، النظام القانوني للهيئة والتعمير في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، السنة الجامعية 2014-2015، ص 292.

2 - المادة 59 من قانون رقم 90-29، يتعلق بالهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

3 - المادة 34 ، نفس المرجع .

4 - المادة 35، نفس المرجع .

5- تشمل التصاميم الترشيدية على البيانات الآتية :- حدود القطعة الأرضية ومساحتها - مخطط كتلة البناء الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم ، نفس المرجع . -

ب- دراسة طلب شهادة التقسيم والبيت فيما :

يعد طلب شهادة التقسيم والملف المرفق في خمس (5) نسخ ويرسل إلى (ر.م.ش.ب) لمحل وجود قطعة الأرض¹ ، ويسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه (ر.م.ش.ب) في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف كما هو منصوص عليه². ويتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال القانونية المتعلقة برخصة البناء³ والتي سنوضحها لاحقا عند التطرق لرخصة البناء، وبعد دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد البلدي، تبلغ شهادة التقسيم المرفق نموذجها بهذا المرسوم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب⁴ وتحدد مدة صلاحيتها بثلاثة (03) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها⁵، أما في حالة رفض طلب شهادة التقسيم أو سكوت السلطة المختصة عن الرد في الأجل المطلوبة، فيمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا مقابل وصل أستلام لدى الشباك الوحيد الولائي، أو لدى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية بالنسبة للولايات التي تم إحداث ولايات منتدبة فيها، وفي هذه الحالة تكون مدة الاجل لتسليم الشهادة أو الرفض المعلل خمسة عشرة يوما (15) يوما، وفي حالة عدم تلقيه الرد فيمكن له رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة والمتمثلة في المحكمة الإدارية المختصة⁶.

الفرع الثالث

الوظيفة البيئية لشهادات التعمير الفردية السابقة لرخصة البناء

للتحكم في حركة النشاط العمراني وضبطه، يتوجب على الأفراد الحصول على شهادات عمرانية من الجهات الإدارية المختصة بغرض فرض رقابة قبلية أو سابقة لعملية البناء، التي تهدف إلى تنظيم مختلف الأنشطة العمرانية وتحديد مدى مطابقتها للأحكام القانونية والتنظيمية في المجال العمراني، و تعتبر الشهادات العمرانية آليات وقائية للبيئة، حيث سنوضح الوظيفة البيئية لكل من شهادة التعمير (أولا) وشهادة التقسيم (ثانيا) .

1 - كان من الأجدر استعمال المشرع مصطلح العقار المبني أو البناية أفضل من استعمال مصطلح قطعة الأرض، حيث لا يتم الخلط بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة لأن معيار التمييز بينهما يكمن في العقار كما اسلفنا الذكر.

2 - المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

3 - المادة 37، نفس المرجع .

4 - المادة 38، نفس المرجع .

5 - المادة 39، نفس المرجع .

6 - المادة 40، نفس المرجع .

أولاً: الوظيفة البيئية لشهادة التعمير

لشهادة التعمير أهمية كبيرة في حماية البيئة، باعتبارها تبين حقوق البناء والإرتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية وتحدد موقعها ومدى قابليتها للبناء من عدمه، فهي إجراء رقابي يسبق عملية البناء ويهدف إلى دراسة مسبقة للمشروع المراد تشييده ومدى إستجابية للمقتضيات البيئية، ومطابقته لتوجيهات وأحكام أدوات التهيئة والتعمير، فهي تهدف إلى وضع حدود واضحة لأجل منع تشييد البنايات في المناطق المعرضة للأخطار تجسيدا لأحكام القانون رقم 20-04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، فشهادة التعمير هي أداة لضمان تطبيق السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير وتعمل على إعادة نوع من التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء المتنوعة¹ وحماية البيئة، كما يهدف تحديد المعطيات الجغرافية والطبوغرافية للأراضي ومدى قابليتها للبناء وتحمل التجهيزات والمرافق المراد إنجازها²، حيث تهدف منظومة الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث من خلال شهادة التعمير إلى تحسين معرفة الأخطار، وكذا تطوير الإعلام الوقائي عن هذه الأخطار³، التي يجب مراعاتها في إستعمال الأراضي وفي البناء الذي يمنع منعاً باتاً في المناطق ذات الخطورة الآتية⁴:

- المناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطاً، والأراضي ذات الخطر الجيولوجي،
- الأراضي المعرضة للفيضان ومجري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية الإغراق بالفيضان، وأراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة التي قد ينجر عن إتلافها أو قطعها خطر كبير،
- مساحات حماية المناطق الصناعية، والوحدات الصناعية ذات الخطورة، أو كل منشأة صناعية أو طاغوية تنطوي على خطر كبير.

إذن فيمكن القول بأن شهادة التعمير هي آلية وقائية مسبقة تتجلى أهميتها في الإعلام عن وضعية القطعة الأرضية بالنسبة لمالكها أو بالنسبة للغير، فلقد نص المشرع على هذه الشهادة بهدف

1 - مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 33.

2 - العيفاوي كريمة، الاعتبارات البيئية في وثائق التعمير المحلية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2019 - 2020، ص 93.

3 - المادة 07 من قانون رقم 20-04 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق.

4 - المادة 19، نفس المرجع.

المعرفة المسبقة للقطعة الأرضية تجنب الأفراد العديد من الأخطار التي قد تنجم عنها أضرار بيئية كبيرة¹، وهذا ماهو إلا تجسيدا لمبدأ الوقاية وتكريسا لحق الإعلام البيئي وهو ما ينطبق على بطاقة المعلومات بإعتبار أن لها نفس الغرض لشهادة التعمير، ولكن لا يمكن في أي حال من الأحوال أن تحل محلها .

ثانيا: الوظيفة البيئية لشهادة التقسيم :

نظرا لخطورة عملية التقسيم أوجب القانون على كل راغب في تقسيم ملكيته العقارية أن يقوم بطلب شهادة التقسيم من (ر.م.ش.ب) المعني بصفته الجهة المختصة والمستأثرة لتسليم هذه الشهادة بهدف تقسيم ملكيته العقارية إلى قسمين أو أكثر، على أن يكون الطلب مرفقا بمجموعة من الوثائق الإدارية والتقنية كمخطط الموقع والكتلة وإقتراح التقسيم وكذا بيان شبكات التهيئة الموصولة بالعقار المبني والخصائص التقنية الرئيسية لذلك²، وهذا لمعرفة مدى إمكانية ربط الحصص الناتجة عن القسمة بهذه الشبكات، على أن تكون كذلك متوفرة على شروط التهوية والإضاءة وشروط الأمان وهذا ما يكون له تأثير في مرحلة البث في طلب شهادة التقسيم، فتوافر كل هذه الشروط لها أثر فعال وإيجابي على حماية البيئة ، أما بخصوص حماية التراث الثقافي، فقد استوجب (م . ج) عند تقسيم المعالم التاريخية أو تقسيم عقار موجود في حدود المناطق المحمية الأثرية، الحصول على الموافقة المسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة³، أما إذا كانت قسمة العقار تلحق ضررا بسلامة الممتلك الثقافي ونتج عنها تغيير الجزأ، فإنه يتم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وفقا للتشريع المعمول به قصد صيانة الممتلكات العقارية⁴.

وعليه فإن شهادة التقسيم تعتبر أداة وقائية ورقابية مسبقة على النشاط العمراني، من خلال مشتملات الملف المرفقة بالطلب التي تتضمن إعتبرات بيئية، وكذلك الدراسة على مستوى الشباك الوحيد البلدي وإشتراطهم بعض التراخيص المسبقة من قبل بعض الوزارات المعنية بالعقار، فإنه يمكن القول بأن لشهادة التقسيم دور فعال وكبير في حماية البيئة الداخلية والخارجية التي تتجلى في المحافظة على جمال ورونق المناطق الحضرية، ما يكون له الأثر الإيجابي على حماية النظام العام البيئي .

1 - براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 174.

2 - المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

3 - المادة 31 من القانون رقم 98-04، يتعلق بحماية التراث الثقافي، مرجع سابق .

4 - المادة 47، نفس المرجع .

المبحث الثاني

الوظيفة البيئية للرقابة الإدارية لرخصة البناء وآليات الرقابة اللاحقة بها

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 كآلية لرقابة أشغال التهيئة و التعمير و حفظ النظام العام البيئي (المطلب الأول)، بحيث تلتها آلية رقابة لاحقة من خلال شهادة المطابقة لتنظيم العمران والمحافظة على نسيجه (المطلب الثاني)، وكذلك من خلال أحكام وإجراءات المعاينة (المطلب الثالث) .

المطلب الأول

رخصة البناء كآلية لرقابة أشغال التهيئة والتعمير وحفظ النظام العام البيئي

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 بترسنة قانونية كبيرة تنظمها قبل بداية العملية إلى غاية الانتهاء منها، وهذا الاهتمام الكبير يهدف إلى تحقيق أغراض النظام العام¹ بأبعاده التقليدية والحديثة، من بينها النظام العام الجمالي²، أو نظام الرونق والرواء³، ناهيك عن احترام مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار الذي يعتبر من القيود الرئيسية الواردة

1 - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور لمجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 08، جوان 2005، ص 02.

2 - لقد اتسع مفهوم النظام العام في مفهوم القانون الإداري وفي مفهومه التقليدي المرتكز على الأمن العام والسكينة العامة والصحة والنظافة العامة إلى مفهوم أوسع يرتكز منه على النظام العام الجمالي أو نظام الرونق والرواء، الذي يشمل جمال المدينة من تنظيم العمران والعمل على تناسق البنايات وانسجامها مع بعضها البعض، فالاهتمام بهذا البعد أو العنصر الجديد للنظام العام هو اهتمام بالمظهر الذي يجب أن تكون عليه المدينة، وهو ضرورة إيجاد نوع من التوازن بين مختلف مناحي الحياة ومتطلبات العيش الهادئ للمواطنين في مدينة منظمة ومتناسقة، بكل ما قد يصاحب ذلك من تأثير إيجابي على البيئة والمحيط في الجانب المتعلق بجمال المدينة ونظافتها، حيث تعمل السلطة الإدارية المختصة على المحافظة على تناسق المباني وانسجامها لتعطي طابعا جماليا خاصا .

للإستزاد أكثر أنظر: عبد الرحمان عزوي، المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الإداري، "حالتا النظام العام الجمالي والنظام العام الاقتصادي"، المجلة القانونية، مركز النشر الجامعي، 2008، ص . ص 83-106.

3 - من معاني كلمة الرونق صفاء الشيء وحسنة، ورونق الضحى أوله، ورونق الشباب أوله وطراءته، أما كلمة الرواء بضم الراء فتعني المنظر الحسن، وتعني كلمة الرواء بفتح الراء الماء العذب والكثير المروي، أنظر: مجموعة من المؤلفين، المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، مكتبة الشروق الدولية، الطبعة الرابعة، مصر، 2004، ص . ص 153-172.

على هذه العملية، إذن فتسيير حركة البناء وتشييد المدن وفق قواعد وأصول مرسومة ومحددة هي من المسائل المسلم بها في أي مجتمع متحضر وأن لا يترك لأهواء الأفراد، حفاظا على جمال ورونق وتنسيق المباني¹، فجاءت رخصة البناء لتحقيق هذه الأهداف لضمان بيئة عمرانية مستدامة تتوافق مع حق العيش في بيئة سليمة، فلقد أصبح قانون التهيئة والتعمير يهتم بحماية الموارد الطبيعية التي كانت حكرا على قوانين البيئة فقط، وهذا ما يفسر التمازج بين قواعد التهيئة والتعمير وقواعد حماية البيئة²، فهناك علاقة وثيقة بين رخصة البناء وحماية البيئة، لذا ولتوضيح هذه الأخيرة وإبراز دورها في حماية البيئة سنتطرق إلى تعريفها (الفرع الأول)، ثم إلى نظامها القانوني (الفرع الثاني) وأخيرا إلى وظيفتها البيئية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف رخصة البناء

إن الحق في الملكية حق كرسه الدساتير الجزائرية المتعاقبة، وما ينتج عنه هو الحق في البناء الذي يعتبر إجراء ضروري، من أجل المحافظة على حياة الأفراد وسلامتهم وكذا ضرورة مراعاة التنسيق العام في التعمير والبناء للمحافظة على جمال المدن واستدامتها³، فعملية البناء أرادها المشرع أن تكون مستدامة وفقا لمفهوم حدده بأنه "التنمية التي تلبى الحاجيات الآتية دون رهن حاجيات الأجيال القادمة"، هذا التعريف الذي ورد في القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، والقانون رقم 06-06، المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة، هو ترجمة لتطلعات السلطات العمومية في بلادنا وحتمية لا مفر منها، وكان لا بد أن يحدث لها الإطار التشريعي المناسب ليكون ورقة طريق تمنع من تسليم رخصة البناء حال مخالفة الشروط المتعلقة بحماية البيئة⁴، حيث تعتبر من

1- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، طبعة جديدة 2018، ص 339.

2 - شايقة بديعة حرم مرجاني، رخصة البناء أداة قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 08، العدد 01، (2018)، ص 47.

3 - عدة بوهدة محمد الأمين، جريمة البناء بدون رخصة في النظام القانوني الجزائري، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 09، العدد 02، 2021، ص 02.

4 - سلمان صافية، الإطار التشريعي لرخصة البناء، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 06، العدد 01، السنة 2019، ص. ص 71، 72.

أهم التراخيص التي تعبر عن الرقابة السابقة على المحيط البيئي والوسط الطبيعي¹، ومن أهم أدوات الرقابة الممارسة عن الاستهلاك العشوائي للمحيط²، كما أنها آلية تهدف إلى المحافظة على البيئة من أي اعتداء، وذلك من خلال وضع ميكانيزمات للتوسع العمراني دون المساس بالأوساط البيئية الطبيعية، فلا يمكن أن تمنح هذه الرخصة، إذا لم تحترم القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء³.

لم يقوم (م.ج) بوضع تعريف دقيق لرخصة البناء، بل اكتفى بالنص على "أنها رخصة تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة، وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، وإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"⁴، فهذه المادة حددت الحالات والأشغال التي يشترط لتنفيذها استصدار رخصة البناء وهو نفس الأمر الذي نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، حيث جاء فيها "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء..."⁵.

من خلال نصي المادتين نستخلص بأن (م.ج) لم يعرف رخصة البناء وإنما تطرق الى ذكر أعمال البناء التي تستوجب إستصدار رخصة البناء، بمعنى تحديد نطاق تطبيقها من حيث الأشغال وأخضعها للنظام القانوني لهذه الرخصة، أما باقي النشاطات الأخرى التي تمس بالمباني فأخضعها للنظام القانوني الخاص بنشاط الترقية العقارية التي كانت تقتصر على إنجاز البنايات الجديدة، حيث أصبحت تشمل عدة نشاطات أخرى من خلال أحكام القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي

- 1 - ظاهر الطيب توفيق، تدخل الجماعات الإقليمية البلدية في مجالي التعمير والبيئة، مذكرة الطور الأول لمدرسة الدكتوراه في الدولة والمؤسسات العمومية، مدرسة الدكتوراه في الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2012-2013، ص 76.
- 2 - شراطي خيرة، مدى فعالية آليات الضبط البيئي في حماية البيئة، مقال منشور بمجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تلمسان، المجلد 09، العدد 02، لسنة 2020، ص 30.
- 3 - شنعة أمينة، نظام التراخيص والحظر كآليات وقائية لحماية الساحل، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 09، العدد 02، (2021)، ص 5.
- 4 - المادة 52 من قانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق.
- 5 - وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التعمير ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتقسيم ذلك المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-03 مؤرخ في 07/01/2006، ج ر ع 01 في 08/01/2006، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19.

تنظم نشاط الترقية العقارية، الذي عرف هذه الحالات في المادة 03 منه¹، واشترط تقديم ترخيص مسبق عند مباشرة هذه الأعمال، بحيث تنص المادة 06 منه على أنه "تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلته أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق، ويمنع الشروع في أي من الأشغال المذكورة أعلاه، دون الحصول على الترخيص الإداري المذكور في الفقرة أعلاه، تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم" ، وتنفيذا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة².

إذن فمن خلال هذه المادة يتحدد نسبيا تعريف رخصة البناء، لاسيما بعد تحديد طبيعتها القانونية والأشغال التي تستدعي رخصة البناء، رغم ذلك لا يعد جامعا لكل المعاني المطلوبة، فقد تم تعريفها على أنها وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض، فهي إجراء ضروري لتشييد البناء³، ويعرفها أيضا الدكتور عوابدي عمار على أنها "عمل قانوني انفرادي بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثارا قانونية بإنشاء قانوني جديد أو تعديله أو إلغاء وضع قانوني قائم"⁴.

1 - عرفت المادة 03 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بعض النشاطات التي تدخل في إطار نشاط الترقية العقارية والتي تتطلب ترخيص إداري مسبق تتمثل في:
-الترميم العقاري: كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 04-98 .

-التجديد العمراني: كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع .

-إعادة التأهيل: كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال .

-إعادة الهيكلة: يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات، ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر.

-التدعيم: كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة .

2 - مرسوم تنفيذي رقم 16-55 مؤرخ في 2016/02/01، يحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، ج ر ع 07 مؤرخة في 2016/02/07 .

3 - بن جديد فتحي، الترخيص الإداري كإجراء لحماية البيئة من التلوث (رخصة البناء واستغلال المنشآت المصنفة)، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية للتشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد السادس، 2016، ص 22 .

4 - خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، رسالة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر السنة الجامعية 2009-2010، ص 9، 10.

فمن خلال هذه التعاريف نستنتج أن رخصة البناء تكون سابقة وضرورية في كل عمليات البناء والتعمير مهما كان نوعها، وهي بذلك عبارة عن رقابة تقنية مسبقة للأشغال واستعمال الأراضي العمرانية¹، ويجب أن تراعي الجهة الإدارية المختصة في منح رخصة البناء احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المسيرة لحركة التهيئة والتعمير والبناء لضمان التعايش بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة بالحصول على رخصة البناء، التي تراعي المحافظة على المصلحة العامة العمرانية البيئية².

الفرع الثاني

النظام القانوني لرخصة البناء

يتم منح رخصة البناء بناء على طلب من له الصفة القانونية في ذلك، وفق ملف محدد يودع لدى الجهة الادارية المختصة قانونا، بحيث يتم الرد على طالب الرخصة خلال مدة زمنية محددة قانونا، لذا ولتوضيح النظام القانوني لهذه الرخصة، فإننا سندرسه في جملة من الجزئيات نوضحها فيما يلي :

أولا: صفة طالب رخصة البناء

كرست المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، كما أسلفنا الذكر مبدأ ملكية الأرض من أجل طلب رخصة البناء، وبالتالي ممارسة حق البناء، بحيث نصت على أن "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض..."، فالملاحظ من خلال هذه المادة بأن المشرع أغفل صفة³ طالب رخصة البناء لكن بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، فنلاحظ أنه وسع من نطاق الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي، أو بغرض تدعيم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية⁴، بحيث

1 - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 137.

2 - لعويجي عبد الله، الرقابة القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، مرجع سابق، ص 25.

3 - يقصد بالصفة : طبيعة العلاقة القانونية التي تربط بين طالب رخصة البناء والعقار المراد إقامة البناء الجديد عليه أو إجراء تعديلات جوهرية عليه أو تدعيمه إذا كان موجودا، وهي الأعمال التي تستوجب الحصول على ترخيص بالبناء، نقلا عن: عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 601.

4 - حوحو رمزي، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الرابع، أبريل 2009، ص 219.

نصت المادة 42 منه على أنه "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو التهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه"، إذن من خلال هذين المادتين نوضح الأشخاص الذين تتوفر فيهم الصفة القانونية بطلب رخصة البناء وهم :

أ- المالك : هو الذي يملك القطعة الأرضية المراد بناؤها بموجب عقد رسمي للملكية¹ مسجل ومشهر² لدى محافظة الشهر العقاري³.

ب- الحائز: أجاز القانون رقم 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري لصاحب شهادة الحيازة الحق في طلب رخصة البناء⁴ إذا توفرت فيه شروط الحيازة المنصوص عليها في المادة 39 منه.

ت- الوكيل: للوكيل الحق في طلب رخصة البناء، وذلك عن طريق توكيل⁵، طبقا للأمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

ث- المستأجر المرخص له قانونا: صفة المستأجر وحدها لا تكفي للحصول على رخصة البناء بل على المستأجر تقديم رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة، على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه⁶.

ج- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

يحق لهذه الأخيرة طلب رخصة البناء وذلك بتقديم نسخة من العقد الإداري¹ الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية².

1- نصت المادة 674 من القانون المدني على أن "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

2 - وفيما يتعلق بإجراء الشهر الناقل للملكية، فقد نصت المادة 793 من القانون المدني الجزائري على أنه "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

3 - أفلولي أولد رابع صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 148.

4 - بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة السابعة، السنة 2011، ص 138.

5 - نصت المادة 571 من القانون المدني على أنه "الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه .

6- لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 118.

إذن هؤلاء الأشخاص الذين تتوفر فيهم الصفة القانونية لطلب رخصة البناء، إلا أنه وباستقراء بعض القوانين الأخرى ذات الصلة فإنه يمكن تحديد أشخاص آخرين وهم :

ح- المستفيد من عقد الإمتياز:

يتعلق الأمر بالأراضي التي تتنازل الدولة عن تسييرها للخواص من أجل إقامة مشاريع إستثمارية فوقها والقيام بأشغال تتعلق بالمشروع المراد إقامته³، في إطار منح عقود الامتياز التي يحق لأصحابها طلب رخصة البناء، وهذا طبقا للمادة 08 من الأمر رقم 11-06، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁴، والتي تنص على أنه "يخول الامتياز المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة بناء..." ونفس الأمر نصت عليه المادة 51 من القانون رقم 02-97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 السابق ذكره ، بأنه "... يعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول..." وكذلك المادة 54 من القانون رقم 16-05، المتضمن قانون المالية لسنة 2006⁵ التي نصت "وعليه إن عقد الامتياز يخول للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة بناء"⁶.

خ - المرقى العقاري:

طبقا لنص المادة 03 من القانون رقم : 11- 04 ، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، حيث عرفت المرقى العقاري بأنه " يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون ، كل شخص طبيعي أو معنوي ، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة ، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات ، أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها

1 - نشير إلى أن المادة 84 من القانون رقم 90-30 ، المتضمن قانون الأمالك الوطنية، مرجع سابق، تنص على أن التخصيص يتم بموجب قرار وليس عقد، إذن فكان من الصواب على المشرع أن يستعمل مصطلح قرار بدل مصطلح العقد الوارد في المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، لكن للأسف بالرغم من إلغاء المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم بالمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، إلا أنه لم يتم استبدال هذا المصطلح .

2 - حوحو رمزي، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 221 .

3 - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، سنة 2009، ص 53 .

4 - الأمر رقم 11-06، مؤرخ في 2006/08/30، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 53، لسنة 2006 .

5 - قانون رقم 16-05 مؤرخ في 2005/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، ج ر ع 85، مؤرخة في 2005/12/31.

6 - المذكرة رقم 2037، المؤرخة في 2005/04/18، الصادرة عن المدير العام للأمالك الوطنية، المتعلقة بالتنازل و/أو منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة .

أو تأجيرها " ، كما عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم : 12- 84 ، المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعدل والمتمم¹ بأنه "... هو كل شخص طبيعي أو معنوي ، مرخص له بمزاولة أنشطة الترقية العقارية..." .
وعليه ومن خلال ما سبق ذكره، نستنتج أنه للمرقي العقاري الصفة القانونية لطلب رخصة البناء طبقا لقواعد العمران (قانون التهيئة و التعمير ، وقانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها) .
د- متولي الوقف :

الولاية على الوقف كادارة داخلية هي : " إقامة من يتولى أمره (الوقف) و يرضى شؤونه و يدير أحواله ، و يحفظ أعيانه و يقوم بعمارتها و صيانتها و الحفاظ عليها و إستثمارها على الوجه المشروع ، الذي يحقق غرض الواقف و يعود بالخير و المنفعة على الموقوف عليهم و تحصيل ريعها و ثمرتها وتوزيعها على مستحقيها ، و الدفاع عن الوقف و المطالبة بحقوقه حسب ما إشرطه الواقف من شروط معتبرة شرعا² ، لمتولي الوقف أو السلطة المكلفة بالأوقاف الصفة القانونية التي تؤهلها لطلب رخصة البناء دون وصول العلاقة القانونية بينها وبين العقار الممارس عليه حق البناء إلى درجة الملكية فيكفي في ذلك ثبوت حق الإستعمال و الإستغلال لحق عيني على العقار المعني بالبناء³، و تتجلى هذه الصفة عادة في مديريةية الشؤون الدينية و الأوقاف على المستوى المحلي كونها المسؤولة عن أموال الوقف، سواء فيما يخص بناء المساجد أو من خلال الإستثمار في الملك الوقفي عن طريق إبرام أحد العقود مع المستأجرين، وهذه العقود منصوص عليها في القانون المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم السابق ذكره، مثل عقد الحكر (بكسر الحاء و سكون الكاف)⁴، أو عقد المرصد¹ ، أو عقد التعمير².

1 _ المرسوم التنفيذي رقم : 12- 84 مؤرخ في : 20/02/2012 ، يحدد كيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري ، وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج رع 11 ، مؤرخة في 26/04/2012 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96 ، مؤرخ في 26/02/2013، ج رع 13 ، مؤرخة في 06/03/2013 .

2 - كمال محمد الأمين ، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء و التعمير " رخصة البناء نموذجاً " ، رسالة ماجستير في قانون الادارة المحلية ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، السنة الجامعية 2011-2012 ، ص 115

3 - خير الدين مشرين ، رخصة البناء الاداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمين و حفظ الملك الوقفي العقاري العام ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2014 ، ص ص 46 و 47 .

4 - نصت المادة 26 مكرر من القانون رقم 91-10 ، بتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم ، على هذا العقد ، بحيث يمكن ان يستثمر عند الاقتضاء الارض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الارض العاطلة للبناء او للغرض لمدة معينة .

ذ- المستفيد من عقد البوت boot :

عرف هذا العقد إنتشار كبير في الدول الانجلوساكسونية و له العديد من التعريفات نقتصر على أحدها ، بحيث يعرفه أحد الباحثين بأنه "عقد إداري حديث ، يستهدف القيام بمشاريع ضخمة تعهد بها السلة إلى إحدى الشركات الوطنية أو الأجنبية للقيام بإنشاء مرفق عام و تشغيله لحسابها الخاص مدة من الزمن . على أن تلتزم بنقل ملكيته إلى الدولة او الهيئة العامة بعد إنقضاء المدة المتفق عليها"³ ، و على هذا فإن عملية البناء تستلزم رخصة البناء ما يمنح الصفة للمستفيد من عقد البوت بطلب رخصة البناء لتجسيده مشاريعه على أرض الواقع .

فمن خلال ماسبق ذكره نستخلص بان المشرع تجاوز فكرة ربط حقوق البناء بحق الملكية إلى ربطها بالحقوق العينية العقارية ، وهذا ما يعني التوسيع في دائرة الأشخاص الذين يحق لهم طلب رخصة البناء، أما المشرع المصري فتمنح رخصة البناء للمالك او ممثله القانوني ، و بالنسبة للمشرع الفرنسي فتمنح الصفة إلى كل من المالك أو الوكيل عنه، بل وحتى إلى الشخص الذي له وعد بالبيع⁴، لكن الإشكال المطروح يكمن في المادة 50 من القانون رقم : 29-90 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم، التي ربطت حق البناء بملكية الأرض ، لذا من الأصح و الصواب تعديل هذه المادة حتى تتوافق مع صفة طالب رخصة البناء التي ضببتها النصوص القانونية الأخرى ، وإلا إعتبر هذا النص كما يراه أحد الباحثين غريبا يشكل نشازا قانونيا⁵.

ثانيا : محتوى ملف طلب رخصة البناء

يجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته القانونية إتجاه العقار وبمستندات خاصة بالبناء تتمثل في ملف إداري و ملف يتعلق بالهندسة المعمارية والهندسة المدنية⁶ و ملف تقني، و كل هذه الملفات تحتوي على وثائق تبين مدى إنسجام مشروع البناء مع قواعد العمران

1- نصت المادة 26 مكرر من نفس المرجع ، على عقد المرصد ، بحيث يمكن ان تستغل و تستثمر وتني الارض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الارض بالبناء فوقها مقابل استغلال ايرادات البناء، و له حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك الاستثمار .

2- نصت المادة 26 مكرر 7 من نفس المرجع ، بحيث يمكن ان تستغل و تستثمر وتني العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار بعقد الترميم او التعمير الذي يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم او التعمير مع خصمها من مبلغ الايجار مستقبلا .

3- براهيمي موفق ، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء ، مرجع سابق ، ص 215 .

4- عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 15

5- عزاوي عبدالرحمن، الرخص الادارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 604 .

6 - للتفصيل اكثر في مكونات الملف الاداري ومف الهندسة المعمارية الاطلاع على المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، المعدل و المتمم ، مرجع سابق .

ومدى إنسجامه مع قواعد حماية البيئة¹ ، سوف نوضح مكونات الملف التقني بسبب علاقتها بحماية البيئة، فباستثناء مشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، يجب ارفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية :

- عدد العمال و طاقة استقبال كل محل

- طريقة بناء الاسقف ونوع المواد المستعملة،

- وصف محتصر لاجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و التوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير و التهوية ،

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة ،

- وصف مختصر لهيئات انتاج المواد الاولية و المنتجات المصنعة و تحويلها و تخزينها بالنسبة للبناءات الصناعية،

- نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كمياتها المضررة بالصحة العمومية و بالزراعة و المحيط و الموجودة في المياه المستعملة و المصروفة و انبعاث الغازات و اجهزة المعالجة و التخزين و التصفية .

لذا لابد من التقيد بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-138 الذي ينظم انبعاث الغاز و الدخان و البخار و الجزيئات السائلة أو الصلبة في الجو وكذا الشروط التي تتم فيها مراقبتها² ، بحيث تنص المادة 4 منه على أنه " يجب أن تنجز و تشيد و تستغل المنشآت التي تنتج عنها انبعاثات جوية بطريقة تجنب أو تقي أو تقلل من انبعاثاتها الجوية عند المصدر والتي يجب أن لا تتجاوز حدود الانبعاثات المحددة في ملحق هذا المرسوم " ، كما يجب التقيد بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-141 الذي يضبط القيم القصوى للمصبات الصناعية السائلة³، بحيث تنص المادة 4 منه على أنه " يجب أن تكون المنشآت التي تنتج المصبات السائلة منجزة و مشيدة و مشغلة بطريقة لا تتجاوز فيها مصباتها الصناعية السائلة عند خروجها من المنشأة القيم القصوى المحددة في ملحق هذا المرسوم ، كما

1- نشير هنا ان المشرع الجزائري بعد زلزال 2003 ، و الذي كشف عن عدة حقائق من بينها الغش و التدليس في البناء لعدم احترام المواصفات التقنية التي تفرضها مراجع قرار رخصة البناء اثناء عملية الانجاز، بحيث اصبح يحدد بدقة مقاييس الموقع و نقاط الاستدلال الخاصة بعملية البناء، انظر اقلولي اولد راجح صافية، قانون العمران الجزائري ، مرجع سابق ، ص 151 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 06-138 ، مؤرخ في 2006/04/15 ، الذي ينظم انبعاث الغاز و الدخان و البخار و الجزيئات السائلة أو الصلبة في الجو وكذا الشروط التي تتم فيها مراقبتها ، ج ر ع 24 ، لسنة 2006 .

3 - المرسوم التنفيذي رقم 06-141 ، مؤرخ في 2006/04/19 ، الذي يضبط القيم القصوى للمصبات الصناعية السائلة ، ج ر ع 26 لسنة 2006 .

يجب أن تزود بجهاز معالجة ملاتم يسمح بالحد من حجم التلوث المطروح " ،وعليه نعطي مثال من خلال أحد ملحقي هذا المرسوم وهو كالآتي :

المعايير	الوحدة	القيمة القصوى
زيوت ودهون	مغ/ل	20

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

وطبقا للمادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم ، على أنه يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية ، وتؤشر من طرفهما كل فيما يخصه طبقا لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم¹ .

فالملاحظ من خلال هذه المادة بأن المشرع لم يلزم صاحب طلب رخصة البناء بمرافقة كل من المهندس المعماري والمهندس المدني، إلا إذا كان هناك اتفاق بينهم وهذا بالنسبة للبناءات الفردية ، أما فيما يخص البناءات التابعة للإدارات العمومية فيتم اختيارهم عن طريق الاستشارة أو المناقصة وفق الاجراءات المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام السابق الذكر ، وبعد منح المشروع لأحد مكاتب الدراسات يقوم المهندس بالدراسة وإعداد التصاميم ومتابعة عملية انجاز المشروع ، وعلى هذا نأمل من المشرع أن يقوم باعادة صياغة المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم ، بحيث يفرض متابعة ومراقبة المهندسين المعماري والمدني خلال مدة الانجاز وإلزام طالب رخصة البناء بذلك، بتقديمه لوثيقة تثبت المراقبة والمتابعة الفعلية للمشروع مؤشرعليها من طرف المهندس المتابع عند طلبه لشهادة المطابقة بالإضافة إلى ذلك فإنه يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة اقليميا دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء، قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية ،ويجب إيداع باقي الملفات بعد موافقة المصالح المختصة قصد الحصول على رخصة البناء في أجل لايتعدى سنة واحدة ، وإلا سوف يعتبرالرأي المسبق ملغى² .

1 - تنص المادة 55 من قانون رقم 90-29 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، على انه " يجب ان يتم اعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا في اطار عقد ادارة المشروع " ، مرجع سابق .

2- المادة 2/44 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المعدل و المتمم ، مرجع سابق .

إذن فمن خلال تفحص ملف طلب رخصة البناء، يلاحظ أن هناك عدد كبير من الوثائق المطلوبة، كونها تدخل في إطار التجسيد الفعلي للتهيئة والتعمير والبناء، إذن فإن أي خلل في إحدى هذه الوثائق سيكون له آثار سلبية على النظام العام العمراني والجمالي¹، واللافت للانتباه عدم إدراج المشرع لوثيقة دراسة التأثير على البيئة في الملف المرفق بطلب رخصة البناء، وإكتفى بالمراسيم التنفيذية التي تنظمها، وعليه نأمل من المشرع أن يتدارك هذا الاغفال ويقوم بادراج هذه الوثيقة ضمن ملف طلب رخصة البناء بالنسبة للمشاريع التي تتطلب هذا النوع من الدراسات البيئية، كما كان منصوص عليها في المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى.

ثالثا : الجهات المختصة بتسليم قرار رخصة البناء²

باعتبار أن رخصة البناء هي قرار إداري، فإن ذلك يوحي بوجود إختصاص شخصي لمصدر رخصة البناء، بحيث حدده (م.ج) في كل من الوزير المكلف بالعمران، الوالي و (ر.م.ش.ب)³، إلا أنه بإصداره للمرسوم التنفيذي رقم 20 – 342، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود وتسليمها، أضاف جهة إدارية أخرى مختصة بتسليم عقود التعمير، وتمثل في الوالي المنتدب، وهذا من خلال تعديل المادة 49 منه طبقا لأحكام المرسوم الرئاسي رقم 15-140 المتضمن إحداث مقاطعات إدارية داخل بعض الولايات وتحديد القواعد الخاصة المرتبطة بها⁴ والمرسوم الرئاسي رقم 18-337 المتضمن إحداث مقاطعات إدارية في المدن الكبرى و في بعض المدن الجديدة وتحديد قواعد تنظيمها وسيرها⁵، حيث يتحدد الإختصاص كآلاتي :

أ- إختصاص الوزير المكلف بالعمران:

يكون من إختصاصه تسليم رخص البناء للمشاريع الآتية :

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية
- المنشآت المنتجة والناقلة الموزعة والمخزنة للطاقة و الماء المتواجدة في إقليم ولايتين (2) أو أكثر .

1 - براهيمي موفق ، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء، مرجع سابق ، ص 220 .

2 - ينظر للملحق رقم 18، المتضمن نموذج من قرار رخصة البناء، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل و المتمم ، مرجع سابق

- المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل و المتمم ، مرجع سابق 3.

4 - مرسوم رئاسي رقم 15-140 ، مؤرخ في 2015/05/27 ، يتضمن احداث مقاطعات ادارية داخل بعض الولايات وتحديد القواعد الخاصة المرتبطة بها ، ج ر ع 29 ، مؤرخة في 2015/05/31 .

5- مرسوم رئاسي رقم 18-337 ، مؤرخ في 2018/12/25، يتضمن إحداث مقاطعات إدارية في المدن الكبرى و في بعض المدن الجديدة و تحديد قواعد تنظيمها وسيرها، ج ر ع 78، مؤرخة في 2018/12/26 .

ب- إختصاص الوالي :

يكون من اختصاصه تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية :

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها ،
 - مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها مائتي (200) وحدة سكنية ،
 - الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب ممثلات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ،
 - المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في اقليم الولاية ،
 - مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر .
- وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية .

ت- إختصاص الوالي المنتدب:

يكون من اختصاصه تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية :

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية ، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها ،
 - مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها مائتي (200) وحدة سكنية و أقل من ستمائة (600) وحدة سكنية ،
 - مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر ،
- وفي هذه الحالات تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الادارية .

ث – إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي :

يكون من اختصاص ر.م.ش.ب تسليم رخص البناء في جميع الحالات ماعدا تلك المحددة للوزير المكلف بالعمران ، الوالي و الوالي المنتدب .

بالرجوع إلى القانون رقم 10-11 المتضمن قانون البلدية ، فإنه تسليم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء و الهدم والتجزئة حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما¹، وهذا ما يؤكد اختصاص ر.م.ش.ب في تسليم رخص البناء ، كما نصت المادة 65 من القانون رقم 90 – 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، بأنه تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ، بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الإقتطاعات

1- المادة 95 من قانون رقم 10-11 ، يتضمن قانون البلدية المعدل والمتمم ، مرجع سابق

أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة وبصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي .

رابعاً : دراسة ملف طلب رخصة البناء

إستحدث (م.ج) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، آلية جديدة يتم من خلالها دراسة رخصة البناء، تتمثل في الشباك الوحيد¹ الذي يكون على مستوى الولاية، المقاطعة الادارية والبلدية، وهذا بعدما كان من قبل يقتصر على الولاية والبلدية فقط، فبعد تعديل هذا المرسوم التنفيذي، تم إضافة الشباك الوحيد للمقاطعة الادارية، بحيث يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية الذي يتكون من الأعضاء الدائمين والأعضاء المدعويين، يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين²، ويتم فتح الشباك الوحيد للمقاطعة الادارية على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير³، كما يتم فتح الشباك الوحيد للولاية على مستوى مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء⁴، بحيث يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص او سلطة أو هيئة قصد الإفادة في أعماله .

يتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص اقليمياً، غير أنه يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائبة، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة، وفي هذه الحالة يمكن انشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليمياً أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة⁵، بحيث يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (8) أيام في دورة عادية وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة، وترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع⁶ ، أما الشباك

1- يختص الشباك الوحيد بدراسة كل طلبات عقود التعمير التي تم التطرق إليها من قبل في دراستنا ، و المتمثلة في رخصة التجزئة رخصة الهدم ، شهادة التقسيم ، وهذا حسب اختصاص كل جهة ادارية المخولة قانوناً .

2- انظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

3- انظر المادة 58 مكرر ، نفس المرجع ، التي تنص على تشكيلة الشباك الوحيد للمقاطعة الادارية ، الذي يتم انشاؤه بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المنتدب .

4 - انظر المادة 59 ، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم ، التي تنص على تشكيلة الشباك الوحيد الولائي، الذي يتم انشاؤه بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المختص اقليمياً ، مرجع سابق .

5- المادة 6/58 و 7 و 8 ، نفس المرجع

6- المادة 4/58 و 5 ، نفس المرجع .

الوحيد للمقاطعة الإدارية¹ والشباك الوحيد للولاية²، فيجتمعان مرة واحدة كل خمسة عشر (15) يوما على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك وبعد إستدعاء من رئيسه قبل خمسة (5) أيام على الأقل من تاريخ الإجتماع .

وعليه يجب على طالب رخصة البناء أن يرسل طلبه والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية ، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى (ر.م.ش.ب) محل وجود القطعة الأرضية ، الذي يسلم وصل الإيداع بعد تسجيل تاريخه في نفس اليوم و بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه ، كما يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل وفق النموذج المرفق و المحدد بالمرسوم التنفيذي 15- 19 المعدل والمتمم³، وبعدها تتولى الأمانة التقنية للشباك الوحيد البلدي⁴ تحضير ملف طلب رخصة البناء ، حيث تجمع الموافقات والآراء لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع ولهؤلاء بعد ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي للرد، وفي حالة السكوت فيعتبر ذلك كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة، بعد تذكير مدته ثمانية وأربعون (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن من الدرجة الأولى⁵ .

ويستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل مصالح الدولة المتواجدة على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية وهم : مصالح الدولة المكلفة بالعمران، مصالح الحماية المدنية لتشديد بنايات ذات إستعمال صناعي أو تجاري وبصفة عامة كل بناية تستعمل لإستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشديد بنايات سكنية هامة لا يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق، المصالح المختصة بالأماكن والأثار التاريخية والسياحية، عندما تكون مشاريع البناء

1- المادة 58 مكرر / 3 و 4 ، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

2- المادة 59 / 3 و 4 ، نفس المرجع

3- المادة 45 ، نفس المرجع

4- طبقا لنص المادة 58 من نفس المرجع ، فإنه تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الامانة التقنية ، و تكلف بما يأتي: - استقبال ملفات الطلب التي يتم ايداعها،- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها -تحضير اجتماعات الشباك الوحيد ،- ارسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال الى أعضاء الشباك الوحيد ،- تحرير محاضر اجتماع الجلسات و مذكرات اخرى ، - تبليغ القرارات و التحفظات التي يجب ارسالها ان اقتضى الامر الى صاحب الطلب،- اعداد التقارير الفصلية للنشاطات،- استحداث بطاقيّة الكترونية تفاعلية للطلبات المودعة و الردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران .

5- المادة 1/47 و 2 ، نفس المرجع .

موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به ، مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة
مصالح الدولة المكلفة بالبيئة¹ .

وعليه عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص (ر.م.ش.ب) تتم الدراسة على مستوى
الشباك الوحيد البلدي كما أسلفنا الذكر ، و في هذه الحالة يرسل (ر.م.ش.ب) نسخة من ملف
الطلب إلى المصالح المستشارية السالفة الذكر من خلال ممثلها في الشباك الوحيد في أجل ثمانية (8)
أيام التي تلي تاريخ ايداع الطلب، بحيث يجب أن يفصل الشباك الوحيد في أجل خمسة عشرة (15)
يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب² ، وإذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي المنتدب، الوالي
أو الوزير المكلف بالعمران يرسل (ر.م.ش.ب) ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية
في سبع (7) نسخ إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران للولاية أو المقاطعة الإدارية قصد إبداء رأي
مطابق، وذلك في أجل ثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب³، بحيث تتولى الأمانة التقنية
للشباك الوحيد للولاية أو المقاطعة الإدارية حسب اختصاص كل منهما⁴، باستقبال الطلب وتسجيله
ثم بعد ذلك تحضيره، وفي هذا الاطار ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارية من خلال ممثلها
في الشباك الوحيد للولاية او الشباك للمقاطعة الادارية، على أن يجب الفصل في الطلبات في أجل
الخمس عشرة (15) يوما الموالية لتاريخ ايداع الملف⁵، حيث تتناول دراسة الطلب التأكد من مدى
مطابقة مشروع البناء لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو لتوجيهات مخطط شغل
الاراضي أو القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، ومدى احترام الاحكام التشريعية و التنظيمية

1- المادة 3/47، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المعدل و المتمم

2- المادة 48 ، نفس المرجع .

3- المادة 49 ، نفس المرجع ..

4 - طبقا للمادتين 58 مكرر و 59 من نفس المرجع ، فانه يزود الشباك الوحيد للولاية او المقاطعة الادارية في اطار سيرهما بامانة تقنية
تنصب على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية او على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير، و تكلف بما يأتي: - استقبال الطلبات
وتسجيلها على سجل مؤشر عليه من طرف رئيس الشباك الوحيد حسب تاريخ وصولها،- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للولاية أو
المقاطعة الادارية - ارسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال الى أعضاء الشباك الوحيد - تحرير محاضر اجتماع الجلسات و مذكرات
اخرى على السجل- تبليغ القرارات لاصحاب الطلبات عن طريق البلدية المعنية - اعداد التقارير الفصلية للنشاطات- استحداث بطاقيّة
الكترونية تفاعلية للطلبات المودعة و الردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة
بالعمران و ضبطها .

5 المادة 49 / 2 و 3، نفس المرجع ..

السارية في مجال الأمن و النظافة والبناء والجانب الجمالي وحماية البيئة، وكذا المحافظة على الإقتصاد الفلاحي¹.

خامسا : إصدار القرار الخاص بطلب رخصة البناء

كأصل عام رخصة البناء تمنح بموجب قرار سابق للمشروع في عملية البناء قبل الإنطلاق في تشييد البناية² ، فبعد الانتهاء من مرحلة الدراسة يتعين على الجهة الادارية المختصة بالبحث ان تصدر قرارها بشأن طلب رخصة البناء، الذي قد يكون محل موافقة او تأجيل او رفض او سكوت الإدارة ويجب أن يبلغ من طرف (ر.م.ش.ب) الى صاحب الطلب بصفة الزامية في جميع الحالات خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، غير ان هذا الاجل يتوقف اذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق او المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها ويسري مفعوله إبتداء من تاريخ إستلام هذه الوثائق أو المعلومات³ ، الأمر الذي سنوضحه كالآتي :

أ-قرار الموافقة الصريحة لمنح رخصة البناء :

لايمكن رفض طلب رخصة البناء إلا لأسباب مستخلصة من احكام القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم⁴، وعليه متى توافرت الشروط المنصوص عليها قانونا فان الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح رخصة البناء⁵، وإلا أعتبر قرارها خلاف ذلك إنحرافا في السلطة يتصدى له القضاء الإداري بالإلغاء، ومن خلال تفحص النصوص القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ، فإننا نجد الموافقة على رخصة البناء سواء تكون الموافقة التامة، وهذا في حالة إستيفاء كل الشروط، وهنا وجب على الإدارة المختصة إصدار قرار بمنح رخصة البناء ، وإلا اعتبر ذلك مساسا بحق البناء، أو تكون الموافقة بتحفظ والذي هو قبول مبدئي لانجاز مشروع البناء بشرط يجب على الباني مراعاة هذه التحفظات، وذلك بتوفير ضمانات كافية في عملية البناء، وهذا حماية للمصلحة العامة بما في ذلك حقوق الجوار والجانب الجمالي للبناية، على أن يكون القرار المتخذ من طرف الجهة

1- قاسي نجاة ، عقود التعمير ، قراءة في احكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، مقال منشور بمجلة القانون ، المجتمع والسلطة ، جامعة وهران 2 محمد بن احمد ، العدد 06، جوان 2017 ، ص 181 .

2 - العطاروي كمال ، فعالية الضبط الاداري في حماية البيئة ، مقال منشور بمجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة ، المجلد 04، العدد 02، السنة 2019 ، النشر 08/01/2020 ، ص 387 .

3- المادة 51 ، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

4 - المادة 62 من قانون رقم 90-29 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، مرجع سابق .

5 - يجمع فقه القانون الاداري و يؤكد على منح رخصة البناء يعد حقا بالنسبة للمعنيين اصحاب المصلحة والصفة وليس مزية من الادارة ، وهذا لعدة اسباب و معطيات نجد في مقدمتها ارتباطها العضوي بحق الملكية و هو حق دستوري .

الإدارية المختصة مبررا طبقا لأحكام المادة 4/52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، كما قد يكون قرار الموافقة مقيد بشروط في حالة مشروع البناء بطبيعته أو بموقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة، فيمكن للإدارة في هذه الحالة أن تسلم رخصة البناء وأن تشتراط على صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة أو إحتياطات في الموقع للتجهيزات الجماعية أو لإرتفاقات عملية، كإنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والإنارة العمومية ومساحات لايقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحريق¹.

يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف :

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف (ر.م.ش.ب)،
- المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الادارية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب ،
- المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي .
- المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران ،

توضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور في مقر المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ نسخة أخرى مؤشرا عليها مرفقة بالقرار في ارشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية والمديرية المنتدبة المكلفة بالعمران على مستوى الولايات التي تم احداث المقاطعات الادارية فيها وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الاخيرة المؤشرا عليها من القرار².

تجدر الاشارة أن المشرع قد قلص من أجال دراسة طلب رخصة البناء والفصل فيه وتبليغه للمعني بالأمر من ثلاثة أشهر أو أربعة أشهر المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى إلى مدة عشرين (20) يوما، وهذا نتيجة لكون أن طلب رخصة البناء يتم دراسته على مستوى الشباك الوحيد الذي يضم في تشكيلته مختلف الهيئات العمومية المحلية و الولاية، التي يجب استشارتها بدل انتقال

1 - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، مرجع سابق .

2- المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

الملف من مصلحة إلى أخرى¹، وكذلك بغرض تجنب التماطل الإداري والبيروقراطي الذي عان منه المواطن، مما يؤدي به إلى خرق الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير و اللجوء إلى البناء غير القانوني² .

إذن فبعد حصول صاحب الطلب على قرار رخصة البناء، فإن هذا الأخير يرتب عليه أثارا تتمثل في الإنطلاق في عملية انجاز البناية ، بحيث أوجب المشرع عليه خلال فترة عمل الورشة أن يضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج ، تتجاوز ابعادها 80 سم ، وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15- 19 المعدل والمتمم ،توضح فيها مراجع رخصة البناء ونوع البناء و ارتفاعه ومساحة قطعة الأرض ، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لانتهاء الأشغال، وإن إقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا إسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال³ .

وطبقا للمادة 12 من المرسوم التشريعي رقم 94- 07 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل السابق ذكره، التي تنص على أنه " يجب أن يحمل كل مشروع معماري ملاحظة المهندس المعماري أو المهندسين المعماريين الذين شاركوا في تصويره"، وتطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-88، المتضمن التعريف بأصحاب الأعمال المعمارية للمنشآت والبنائات⁴، الذي حدد من خلال المادة 02 منه معنى الملاحظة، والتي يقصد بها اللوحة الإستدلالية التي تعرف المهندس المعماري أو المهندسين المعماريين الذين قاموا بتصميم البناية، بحيث يجب عليهم توفير هذه اللوحة ووضعها فوق البناية بالتعاون مع المؤسسة المكلفة بالانجاز وصاحب المشروع⁵ .

أما بخصوص شكل اللوحة ومحتواها فقد حددها القرار الوزاري المؤرخ في 2016/07/24 ، الذي يحدد كفيات إصدار التراخيص لوضع اللوحة الاستدلالية للتعريف بأصحاب الأعمال المعمارية والمنشآت والبنائات وخصائصها ومكان وضعها⁶ ، بحيث يجب أن تكون اللوحة الاستدلالية مستطيلة الشكل طولها 35 سم وعرضها 45 سم وسمكها 4 سم ، كما يجب أن تكون هذه اللوحة من النحاس

1- خولة عواد ، الاحكام القانونية لرخصة البناء في الاراضي الفلاحية ، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية ، المجلد 10 ، العدد 02، سبتمبر 2019 ، ص 784 .

2 - اقلولي اولد راج صافية ، قانون العمران الجزائري ، مرجع سابق ، ص 160 .

3 - المادة 60 من من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 ، مرجع سابق .

4 - مرسوم تنفيذي رقم 15 - 88 ، مؤرخ في 2015/03/11 ، الذي يتضمن التعريف بأصحاب الأعمال المعمارية للمنشآت والبنائات ، ج ر ع 14 ، مؤرخة في 2015/03/25 .

5- المادة 5 ، نفس المرجع

6- القرار الوزاري المؤرخ في 2016/07/24 ، الذي يحدد كفيات إصدار التراخيص لوضع اللوحة الاستدلالية للتعريف بأصحاب الأعمال المعمارية والمنشآت والبنائات وخصائصها ومكان وضعها، ج ر ع 46 ، مؤرخة في 2016/08/03 .

ويجب أن تنقش كتابتها باللون الأسود¹، أما محتواها يجب أن يتضمن لقب وإسم المهندس أو المهندسين المعماريين الذين قاموا بتصميم العمل المنجز وسنة اتمام انجاز المنشأة وتسمية المنشأة². بالإضافة إلى ذلك يجب على المستفيد من رخصة البناء احترام مضمونها والتقييد بتصاميم الهندسة المعمارية والمدنية المعدة، وكذا حدود الارتفاقات والأصول الفنية والمواصفات التقنية المعمول بها، وهذا لتحقيق ضمانات وسلامة ومتانة للبناء وأغراض الضبط الإداري، بما في ذلك جمال الرونق والرواء، غير أن صاحب البناء ليس بمنأى عن رقابة الإدارة أثناء أشغال البناء، بحيث يجب على ر.م.ش.ب وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً زيارة كل البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية، طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت³، وهذا ما سنوضحه بالتفصيل في المبحث الثاني لهذا الفصل .

ب- قرار بتأجيل منح رخصة البناء :

نظراً لإعتبارات محددة يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه⁴ وهذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم والتي جاء فيها " يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو رخصة البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء، عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد" وهو نفس الأمر الذي أكدته المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم و الهدف من هذا التأجيل هو تجنب منح رخصة البناء مخالفة لما تضمنته أدوات التهيئة و التعمير، وفي كل الحالات لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة، بحيث يعد هذا القرار من مظاهر السلطة التقديرية التي تتمتع بها الإدارة وهذا ما نلمسه من نصي المادتين وذلك باستعمال كلمة "يمكن"، إذن فالتأجيل في منح رخصة البناء له شرطين أساسيين وهما أن تكون أداة التهيئة و التعمير قيد الانجاز وأن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة، إلا أنه في الواقع العملي نجد التأجيل يمتد لأكثر من المدة المحددة قانوناً تعسفاً من الجهة المصدرة للقرار، مما يشكل ضرراً للمعني، بحيث يمنحه الحق في اللجوء للقضاء طلباً للتعويض⁵.

1- المادتين 2 و 3 ، القرار الوزاري المؤرخ في 2016/07/24 ، الذي يحدد كفايات إصدار التراخيص لوضع اللوحة الاستدلالية للتعريف بأصحاب الأعمال المعمارية والمنشآت و البنايات و خصائصها و مكان وضعها، مرجع سابق .

2- المادة 4 ، نفس المرجع .

3- المادة 73 من قانون رقم 90-29 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، مرجع سابق

4- المادة 1/53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

5- ديب فاطنة ، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير و البناء جامعة ابن خلدون ، تيارت ، العدد الثالث ، سبتمبر 2017 ، ص 268 .

ت- قرار برفض منح رخصة البناء :

تنص المادة 62 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، على أنه " لا يمكن رفض رخصة البناء إلا لأسباب مستخلصة من هذا القانون " ، لكن وباستقراء هذا القانون والنصوص التنظيمية المتعلقة برخصة البناء ، فإن رفض طلب رخصة البناء قد يكون وجوبي ، وهنا تظهر السلطة المقيدة للإدارة ، أو قد يكون جوازي كمظهر من مظاهر السلطة التقديرية للإدارة¹.

1- الرفض الوجوبي :

يتعين على الإدارة في هذه الحالة الاعتماد على نص صريح لرفض طلب رخصة البناء . وهذا ما نجده من خلال المادة 52 الفقرة الأولى والثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم التي تشير إلى أنه لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه وتجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة حل محل ذلك ، وكذلك لا يمكن الترخيص بالبناء على أراضي مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة .

نستخلص من هذه المادة بأن قرار الرفض بمنح رخصة البناء من طرف الجهة الإدارية المختصة يستند إلى مخالفة مشروع البناء لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، وهذا ما يتعارض مع نص المادة 36 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، والتي تشير إلى أنه يصبح مخطط شغل الأراضي بعد المصادقة عليه فاقد المفعول بعد ستين (60) يوما من وضعه تحت تصرف الجمهور ، لذلك لا بد على المشرع من إعادة صياغة المادة 52 أعلاه ، حتى تتطابق مع نص المادة 36 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم .

2- الرفض الجوازي :

منح المشرع السلطة التقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض ، وهذا ما يتجلى من خلال الفقرة الثانية من المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم ، بحيث يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي تمتلك مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحدد في القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، أو يمنع منح رخصة البناء

1 - للإستزاد أكثر فيما يخص سلطة الإدارة في طلب رخصة البناء من حيث التقييد والتقدير ، انظر عزاوي عبدالرحمن ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 624 وما بعدها .

نظرا لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية¹، وكذلك يمكن للادارة أن ترفض منح رخصة البناء في حالات البناءات التي من طبيعتها أن تمس بالسلامة و بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو إستعمالها ، وكذلك البناء المقرر في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية أو الذي بحكم موقعه أن يتعرض لأضرار الضجيج أو عواقب ضارة بالبيئة² .

الملاحظ من الواقع بأن هناك عدة بلديات غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي وغالبا النائية منها أو ما يطلق عليها مصطلح البلديات الريفية ، فتوسيع المشرع من نطاق السلطة التقديرية للادارة فيه من الخطورة ما فيه، التي تكون على حساب قواعد العمران ومقتضيات حماية البيئة أو على حساب حقوق الأفراد ، ما يفتح أبواب التضارب والأهواء والميولات الشخصية والاعتبارات الذاتية³، وما يزيد الأمر سوءا حين نعلم بأن أغلب القائمين على مجال التهيئة والتعمير لا يملكون الكفاءة العلمية والتقنية والمهنية لتسيير ومراقبة مختلف الأنشطة العمرانية وفق ماتقتضيه الأحكام القانونية والتنظيمية لذلك .

سادسا : الطعن في قرار رخصة البناء

لقد شدد (م.ج) على عملية تبليغ القرار لصاحب طلب رخصة البناء ، ولعل ذلك حتى يتوافق مه أحكام المادتين 829 و 831 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية⁴ بحيث يترتب على ذلك بدء سريان ميعاد الطعن في هذا القرار، وكذا الإحتجاج به في مواجهة أصحاب الشأن ، أما الغير فالمشروع قد ألزم الإدارة بوضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي⁵ ، والتي ترخص لكل شخص معني بالإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية إنقضاء أجل سنة (1) وشهر (1)⁶ ، وفي ذلك تجسيدا لأحد المبادئ التي يتأسس عليها

1- سميرة معاشي ، احكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر أثر الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، العدد 12 ، سبتمبر 2016 ، ص 176 .
2 - المواد من 2 الى 9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، يحدد القواعد العامة للهيئة والتعمير والبناء ، مرجع سابق ، والمادة 4/52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، وهذا بصريح النص، لانه في الاصل الادارة ليست ملزمة بتبرير قراراتها، الا اذا الزمها القانون بذلك، وهو كما يتجلى في قرارات عقود التعمير وخاصة رخصة البناء، ولعل ذلك لمراقبة مدى مشروعية قرارات الادارة وحماية حقوق الافراد .

3- بن صالحية صابر ، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 169 .

4 - القانون رقم 08-09 ، مؤرخ في 25/02/2008 ، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، ج ر ع 21، لسنة 2008 .

5 - المادة 2/55 ، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المعدل والمتمم ، مرجع سابق .

6- المادة 56، نفس المرجع .

قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة وهو مبدأ الاعلام والمشاركة¹، فقد يفهم من هذا الأجل للوهلة الأولى لأجل رفع دعوى الإلغاء من طرف كل من له مصلحة ، لكن بعد التمعن في نص المادة نستنتج أن هذا الأجل من أجل الإطلاع على الوثائق البيانية لا غير ، لأن أجل رفع دعوى الإلغاء فهو أربعة (4) أشهر، وهذا طبقا للمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

وعليه فإنه طبقا للمادة 63 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فإنه " يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له "، وهو نفس الأمر الذي نصت عليه المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، بحيث يقوم صاحب طلب رخصة البناء بإجراءات الطعن حسب الكيفيات التي سبق ذكرها في قرار الطعن لرخصة التجزئة، وهذا لتفادي التكرار علما أن كل عقود التعمير التي تدرس أمام الشباك الوحيد لها نفس إجراء الطعن في قرار رفض منح الرخصة أو الشهادة العمرانية ، فبغض النظر عن أسلوب الطعن الإداري هناك أسلوب الطعن أمام القضاء الإداري ، سواء تعلق الأمر بالمحكمة الإدارية في حالات القرارات الصادرة من طرف (ر.م.ش.ب) أو الوالي المنتدب أو الوالي ، أما بالنسبة ما تعلق بمجلس الدولة في حالات القرارات الصادرة من طرف الوزير المكلف بالعمران، وعليه فلا بد من توافر جملة من الشروط لقبول الدعوى سواء الشروط العامة المتعلقة بالعريضة أو الشخص المدعي، أو الشروط الخاصة كشرط القرار الإداري أو التظلم أو الميعاد².

إذن و كخلاصة لهذا الفرع المتعلق بالنظام القانوني لرخصة البناء ،نقول بأن هناك عدة إيجابيات جاء بها المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم ، وخاصة ما تعلق بالشباك الوحيد الذي يعتبر آلية جديدة اعتمد عليها المشرع في دراسة طلبات عقود التعمير، بحيث له عدة مزايا قد تساهم في تطوير وتنمية البنية العمرانية الحضرية والحد من البناء الفوضوي أو غير القانوني وتمثل فيمايلي³ :

1- لعموري سعيدة، رخصة البناء لحماية البيئة الأرضية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون تيارت ، المجلد 03/العدد 01/ العدد التسلسلي 09 مارس 2019، ص 95 .
2 - للاستزاد أكثر انظر: مسعود شهبوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السادسة 2013، ص 289 وما بعدها، وكذا خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية 2013 .
3- لعويجي عبد الله ، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري ، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور ، خنشلة ، العدد 10، جوان 2018، ص ص 251 و 252 .

- خلق مركزية في مجال دراسة عقود التعمير (الرخص والشهادات العمرانية) ، إقتصاد في النفقات ،
- دراسة مثلى ملفات طلبات عقود التعمير المقدمة ، تقليص أجال تسليم عقود التعمير ، تبسيط إجراءات معالجة الملفات ، تكريس مبدأ التشاور ومشاركة الجمهور ، تفعيل الإدارة الإلكترونية .

الفرع الثالث

الوظيفة البيئية لرخصة البناء

لقد صاحب التوسع العمراني العشوائي الاخلال بالتوازن البيئي، مما أدى إلى تفاقم الأخطار على البيئة وعلى المظهر الجمالي للمدن وعلى المناطق المحمية ، الأمر الذي ينعكس بصفة مباشرة على صحة وأمن الأفراد¹، سواء عاجلا أم آجلا، وعلى هذا الأساس اضحت حماية البيئة مطلبا مهما يستوجب ادماجها في سياسات التنمية العمرانية وضبطها وفق نصوص قانونية صارمة²، لذا جاءت قوانين العمران التي يتبادر إلى ذهن البعض بأنها بعيدة الصلة على ما تبناه قانون حماية البيئة ، لكن حقيقة الأمر أن هذه القواعد تهدف إلى تأكيد الصلة الموجودة بين عملية التعمير و التهيئة وإنتاج الأراضي وتنظيم إستخدامها والموازنة بين وظيفة السكن وحماية البيئة بإعتبارهما مترابطين، وتتجسد هذه العلاقة أكثر فيما يتطلبه المشروع من اجراءات للحصول على رخصة البناء ، والتي تعد من أهم أدوات الرقابة على الاستهلاك العشوائي للمحيط³، ومن بين أهدافها هو تحقيق النظام العام بجل مظاهره التقليدية والحديثة ، حيث تتمثل هذه الأخيرة في جمال الرونق والرواء ، زيادة على ذلك اشترطت بعض القوانين ذات الصلة على من يريد البناء في بعض المناطق المحمية الحصول على موافقة الوزارة المكلفة بالتسيير أو الاشراف على الأمكنة المراد انجاز البناء فيها⁴، لذا فإن رخصة البناء تراعي مجموعة من الضوابط قصد ضمان بيئة عمرانية مستدامة تتوافق مع حق العيش في بيئة

1- سي مرابط شهرزاد ، الوظيفة البيئية لادوات التهيئة و التعمير ، مرجع سابق ، ص 190 .

2- بربيع محي الدين ، رخصة البناء في مناطق التوسع و المواقع السياحية ، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية و الاجتماعية. جامعة زيان عاشور ، الجلفة، سبتمبر 2021، ص 1109 .

3- عبد الله خلق الرقاد ، وسائل الضبط الاداري في حماية البيئة من التلوث العمراني، مقال منشور بمجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية، جامعة تمنغراست، المجلد 09، العدد 01، السنة 2020 ، ص ص 282 و 283 .

4 - ماموني فاطمة الزهراء، مدى فعالية التقويم البيئي في ترشيد نظام الرخص و حماية البيئة ، مقال منشور بمجلة القانون العقاري و البيئة ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم، العدد 01، جوان 2013، ص 122 .

سليمة¹، تتجلى مظاهرها في عدة صور نلخصها في محتوى الملف ودراسته والبث فيه (أولا) ، و من خلال منح رخصة البناء في المناطق الحساسة (ثانيا) .

أولا: مظاهر تجسيد الوظيفة البيئية من خلال محتوى ملف طلب رخصة البناء ودراسته و البث فيه

سوف ندرس هذه المظاهر في ثلاثة وظائف ، بحيث سنعرض في الأول الوظيفة البيئية من خلال ملف طلب رخصة البناء ، ثم من خلال دراسته ، وأخيرا من خلال البث في طلب رخصة البناء .
أ- مظاهر تجسيد الوظيفة البيئية من خلال محتوى ملف طلب رخصة البناء :

من خلال دراسة مضمون أو محتوى ملف طلب رخصة البناء، فاننا نستخلص جملة من الوثائق التي تبرز مدى تجسيد الوظيفة البيئية في مشتملات ملف طلب هذه الرخصة ، وهذا بالنسبة للملف الإداري ، الملف المتعلق بالهندسة المعمارية ، وأخيرا الملف التقني .

1- الملف الإداري :

تتجلى الوظيفة البيئية للملف الإداري الخاص بطلب رخصة البناء من خلال الوثائق الآتية :

- قرار السلطة المختصة الذي يرخص انشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة ، فيكون إعداد هذا القرار بعد القيام بدراسة ملف طلب رخصة استغلال المؤسسة المصنفة، الذي يتضمن وثيقة تثبت الدراسة الأولية التقنية على البيئة² بحيث يعتبر هذا القرار كموافقة أولية قبل الشروع في انجاز المؤسسة المصنفة، وهذا حسب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-198، الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة³.
- شهادة قابلية الإستغلال بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة ، فهذه الأخيرة تلزم المستفيد منها بإنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال من خلال إحداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض الى شبكة من الطرق والماء والتطهير ، الإنارة العمومية ، الطاقة والهاتف وكذا مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وفضاءات الترفيه⁴ .

1 - براهيمي موفق ، رخصة البناء و دورها في حماية البيئة الداخلية و الخارجية للمبنى (دراسة تحليلية على ضوء احكام التشريع الجزائري) ، مقال منشور بمجلة التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017 ، ص 279 .
2- تنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 ، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة ، على انه " يسبق كل طلب رخصة استغلال مؤسسة مصنفة حسب الحالة ، و طبقا لقائمة المنشآت المصنفة ما يأتي: - دراسة او موجز التأثير على البيئة يعدان و يصادق عليهما حسب الشروط و التنظيم المعمول به -دراسة الخطر و القيام بتحقيق عمومي .." ، مرجع سابق .
3- المادة 6 ، نفس المرجع .
4 - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

بعد الانتهاء من هذه الأشغال يقوم المستفيد من رخصة التجزئة بإيداع طلب لدى (ر.م.ش.ب) لموقع وجود التجزئة للحصول على شهادة قابلية الاستغلال ، بحيث بناء على هذا الطلب تقوم لجنة تقنية بمعاينة ميدانية لاثبات مطابقة الأشغال حسب الوثائق المرفقة لملف رخصة التجزئة ، ليتم بعد ذلك اصدار قرار يتضمن شهادة قابلية الإستغلال¹ .

2- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية :

تستوجب عملية البناء التقيد بالقواعد الفنيّة والتقنية المعمول بها ، بحيث أوجب المشرع بأن يكون إعداد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية الخاصة بالمشاريع المراد إنجازها ، بالاشتراك بين مهندس معماري و مهندس مدني² ، لأنّ الهندسة المعمارية هي التعبير عن مجموعة من المعارف و المهارات المجتمعة في فن البناء ، كما هي انبعاث لثقافة ما و ترجمة لها³ ، و يجب أن يحافظ إنجاز الأعمال المعمارية على المحيط أو يحسنه ، و يكون تسليم رخصة البناء في ظلّ إحترام قواعد الهندسة المعمارية و التعمير⁴ ، و من بين مخططات الهندسة المعمارية نجد مخطط الكتلة الذي يوضح بالتفصيل حدود العقار و أبعاده ، و بيان مختلف شبكات التهيئة ، و نجد كذلك مخطّط الواجهات الذي يحدّد الغلاف الخارجي للبنية ، بحيث يجب أن تكون منسجمة و متناسقة مع النسيج العمراني ، و التصاميم الداخلية لمشروع البناء ، و مخطط الموقع فيجب على المهندس المعماري مراعاة كل الضوابط التقنية و الفنية في عملية التصميم ، حتى تتوافق مع البيئة الداخلية للمبنى التي تخص محل الشاغل و البيئة الخارجية التي تشمل المحيط الخارجي ، كما يجب عليه مراعاة الإشتراطات البيئية و هو ما يسمى بالتصميم المستدام⁵ ، و هذا من خلال مراعاة جانب الإضاءة و التهوية و الحدّ من انبعاث الروائح الكريهة⁶ ، و الوقاية من المضايقات السمعية ، و كذا مظهر البنية و علوّها ، بهدف خلق بيئة سليمة داخل البنية و خارجها ، ما يؤدي إلى التجسيد الفعلي لبيئة عمرانية مستدامة .

1 - المواد من 23 الى 28، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها المعدل و المتمم، مرجع سابق .

2 - المادة 44 ، نفس المرجع.

3 - المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 94 - 07 ، يتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل و المتمم مرجع سابق.

4 - المادة 3 ، نفس المرجع

5 - مراحي صبرينة ، موسى نورة، القيود البيئية في رخصة البناء و دورها في حماية البيئة و تحقيق التنمية المستدامة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد السادس، جوان 2018 ، ص 09 .

6 - براهيمي موفق ، رخصة البناء و دورها في حماية البيئة الداخلية و الخارجية للمبنى (دراسة تحليلية على ضوء احكام التشريع الجزائري) ، مرجع سابق ، ص 281 .

3-الملف التقني:

لقد أوجب المشرع محتويات الملف التقني على المشاريع الصناعية والمستقبلية للجمهور دون مشاريع السكنات الفردية، بحيث يتكون الملف من الوثائق التي تبرز مدى تجسيد الوظيفة البيئية وتمثل في :

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة بهدف مراقبتها أو القيام بالتعديلات المناسبة بعد الدراسة، قصد حماية المحيط الخارجي من المياه القذرة المسببة للروائح الكريهة ،
- الوسائل الخاصة بالدفاع أو النجدة من الحرائق، بحيث يتم ذلك بتزويد المنشأة بعدة وسائل قصد الوقاية من الحرائق، وكيفيات التدّخل المسبق قبل انتشار الخطر، وهذا حسب توجيهات المخطّط العام للوقاية من الأخطار الصناعية والطاقوية¹ .
- تحديد نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثت الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية ،
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور، لذا إذا كانت البنىات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص ، يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مع مراعاة الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها² ، وهذا ما نصّت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93-184 الذي ينظم إثارة الضجيج³ ، التي تحدد مستوى الضجيج الذي يمكن قبوله في المناطق السكنية والطرق والأماكن العامة والخاصة والمقدر بـ (70) ديسيبل نهارا و بـ (45) ديسيبل ليلا ، كما تحدد المادة 03 منه مستوى الضجيج الذي يمكن قبوله بجوار وبداخل المستشفيات والمؤسسات التعليمية ومساحات التسلية والإستراحة والمقدرة بـ (45) ديسيبل نهارا و بـ (40) ديسيبل ليلا ، و أي خروج أو تجاوز عن هذه المعدلات حسب المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي هو مساس بالهدوء في الجوار و إزعاجا شديدا و إضرارا بالصحة وطمأنينة السكان ، كما يجب أن تصمم البنىات ذات الاستعمال السكني أو المهني، وتنجز اعتبارا لقدرة جدرانها وأرضياتها على كتم الصوت⁴ ، وذلك بغرض حماية السكان مما يعرف بالتلوث السمعي .

1- المادة 32 من قانون رقم 04-20، يتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة ، مرجع سابق .
2- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، مرجع سابق .
3- مرسوم تنفيذي رقم 93 – 184 ، مؤرخ في 1993/06/27، الذي ينظم إثارة الضجيج ، ج ر ع 50 لسنة 1993 .
4- المادة 8 مرسوم تنفيذي رقم 93 – 184، الذي ينظم إثارة الضجيج ، مرجع سابق .

و عليه فإن لرخصة البناء دور فاعل و فعال في حماية البيئة، و هذا ما نلمسه من خلال الوثائق المكونة لطلب رخصة البناء، و التي تعد كوقاية سابقة للبيئة قبل إنجاز المشروع، إلا أنّ المشرع لم ينص على إدراج الدراسات البيئية الأولية ضمن ملف طلب رخصة البناء التي لها أثر بالغ في تحديد قرار الشباك الوحيد بقبول الطلب أو برفضه، و هذا بالرغم من التعديل في المرسوم التنفيذي رقم 19-15 الذي أحدثه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 2020/11/22، و بالتالي نأمل بإدراج هذه الوثيقة مستقبلا في حالة التعديل، كما كان منصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى ، و عدم الاكتفاء بالاحكام القانونية و التنظيمية الخاصة بهذه الدراسة البيئية¹.

ب- مظاهر تجسيد الوظيفة البيئية من خلال دراسة ملف طلب رخصة البناء :

تتجلى مظاهر الوظيفة البيئية أثناء دراسة ملف طلب رخصة البناء في تشكيلة الشباك الوحيد وفي عملية تحضير الطلب من طرف الأمانة العامة للشباك الوحيد ، وأخيرا في عملية جمع الاستشارات.

1- تشكيلة الشباك الوحيد :

كما أسلفنا الذكر، فإنّه تتم دراسة ملف طلب رخصة البناء من قبل الشباك الوحيد البلدي أو للمقاطعة الإدارية أو الولاية ، حسب الحالة أو الاختصاص ، فمن خلال تفحص تشكيلة الشباك الوحيد نجد بأنه يضم عدة أعضاء من مهامهم الأساسية أو الثانوية حماية البيئة ، من بينهم (ر.م.ش.ب.)، الذي له صلاحيات واسعة في مجال حماية البيئة ، وهذا طبقا لقانون البلدية ، التي من بينها : السهر على الأراضي الفلاحية و المساحات الخضراء و حماية التراث المعماري المتعلقين بالسكن والتعمير و المحافظة على التراث الثقافي و حمايته و الحفاظ على الانسجام الهندسي للتجمعات السكنية و السهر على حفظ الصحة و نظافة المحيط و البيئة ، كما تخضع إقامة أي مشروع يحتمل أن يضر

1 - تنص المادة 15 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة ، على انه " تخضع مسبقا و حسب الحالة لدراسة التأثير او لموجز التأثير على البيئة، مشاريع التنمية و الهياكل و المنشآت الثابتة و المصانع و الاعمال الفنية الأخرى، التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة، لا سيما على الانواع و الموارد و الاوساط و الفضاءات الطبيعية و التوازنات الايكولوجية، وكذلك على اطار و نوعية المعيشة " ، و هو ما أكدته كذلك المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المحدد لمجال تطبيق و محتوى و كفاءات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة ، لذا يتعين القيام بالدراسات البيئية في هذا الاطار و التي يجب ان تتضمن الابعاد و الآثار المتوقعة على المحيط بصفة عامة، خاصة منها التلوثات الطبيعية و الفلاحية و الغابية و السياحية ، التي تؤثر به هذه الاشغال من تهيئة و بناء، و كذا الاسباب التي من أجلها تم اعتماد المشروع المضر بالبيئة و التدابير التي على صاحب المشروع القيام بها لازالة عوائق النظام القانوني المضر بالبيئة، للاستزاد اكثر راجع عبد الرحمن عزوي ، النظام القانوني لاقامة المنشآت المصنفة من أجل حماية البيئة - دراسة مقارنة - عالم الكتب للنشر و التوزيع، الطبعة الاولى، الجزائر، 2003 ، ص ص 52 - 62 .

بالبيئة و الصحة العامة إلى الرأي المسبق ل (ر.م.ش.ب) ¹، ضف إلى ذلك المهام الأخرى المخولة له في مجال حماية البيئة المنصوص عليها في مختلف الأحكام القانونية و التنظيمية ،على غرار المرسوم التنفيذي رقم 81-267 المتعلق بصلاحيات ر.م.ش.ب فيما يخص الطرق و النقاوة و الطمأنينة العمومية ² ، كما نجد من بين الأعضاء الوالي و الوالي المنتدب أو ممثله ورئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، وهؤلاء من بين مهامهم الرئيسية حماية البيئة، وهذا ما نصت عليه المواد 01-33-77 من قانون الولاية، أما بخصوص الأعضاء الآخرين ممثلين عن الإدارات العمومية المحلية أو الولائية، فنجد مديرية البيئة الفلاحة، التعمير و البناء ، الموارد المائية، السياحة، الحماية المدنية، الثقافة، الصحة والسكان .

إذن الغرض من إدراج هؤلاء الأعضاء في تشكيلة الشباك الوحيد لدراسة طلب رخصة البناء هو حماية البيئة وتكريس رقابة فعالة ومشددة في منح قرار رخصة البناء ، بما يضمن تجسيد فعلي للوظيفة البيئية .

2- عملية تحضير ملف رخصة البناء :

يتناول تحضير طلب رخصة البناء مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و لهذا الغرض ينبغي أن يراعي التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة و نوعها و محل إنشائها و خدماتها و حجمها و مظهرها العام و تناسقها مع المكان ، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير و الإرتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني ، وكذا التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة أو المبرمجة ، كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن و النظافة و البناء و الفن الجمالي و في مجال حماية البيئة و المحافظة على الإقتصاد الفلاحي ³ .

3- عملية جمع الإستشارات :

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير ملف طلب رخصة البناء الموافقات والآراء الخاصة بمختلف المصالح والأشخاص العموميين و الجمعيات المعنية عند الاقتضاء، وهذا تجسيدا لمبدأ المشاركة والتشاور الذين يعتبران من المبادئ العامة البيئية، ومن بين المصالح المستشارة بصفة خاصة

1- المواد 109-110 – 112-114-115-116-123 من قانون رقم 11 – 10 ، يتعلق بقانون البلدية، المعدل و المتمم ، مرجع سابق .

2- المرسوم التنفيذي رقم 81-267 ، مؤرخ في 10/10/1981 ، يتعلق بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الطرق والنقاوة و الطمأنينة العمومية، ج ر ع 41 ، لسنة 1981 .

3- المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المعدل و المتمم، مرجع سابق

مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء ، مديرية البيئة ، مديرية الحماية المدنية، مديرية الثقافة مديرية المصالح الفلاحية، مديرية السياحة ، كما يمكن إستشارة الجمعيات النشطة في المجال البيئي وكذا اللجان المختصة كاللجنة الولائية لهندسة المعمارية و التعمير و البيئة المبنية النشطة في مجال حماية التراث المعماري ، والتي من مهامها مساعدة الهيئات المكلفة بالمحافظة على التراث الثقافي ومساعدة الإدارات و الجماعات المتدخلة في ميدان البناء و إعلامها ، كما تعمل على إرشاد السلطات المحلية عن مواقع النشاطات المضرة وازالتها و إعادة هيكلة مناطق النشاطات وابداء رأيها في استشارات الجماعات المحلية في برامج تهيئة العقارات الحضرية و إحداث المساحات الخضراء ، و أماكن الراحة والترفيه و المناطق المشجرة¹، إذن ما يلاحظ من خلال المصالح و الهيئات العمومية المستشارة إن أغلبيتها لها علاقة بحماية البيئية سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة، فبحكم تخصص البعض منها في المجال البيئي فإنها تحرص من خلال أبداء رأيها على تجسيد ومراعاة الاعتبارات البيئية قبل تسليم رخصة البناء .

ت- مظاهر تجسيد الوظيفة البيئية من خلال البت في طلب رخصة البناء :

يتعين على الجهة الإدارية المختصة بعد الانتهاء من تحضير ودراسة طلب رخصة البناء ، أن تصدر قرارها بهذا الشأن في ظل إحترام المقتضيات البيئية ، فبغض النظر عن القرار المتخذ سواء كان بالقبول أو بالرفض، فلا بد أن يخضع للإشترطات البيئية، وهو ما يتجلى في العديد من النصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير و القوانين الأخرى ذات الصلة بذلك.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، الذي يعد الإطار المرجعي للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، نص المشرع في كل مواده على ضرورة مراعاة القيود البيئية في منح رخصة البناء و في حالة عدم المراعاة لها يتم رفض هذه الرخصة، فيجب الإلتزام بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير المتعلقة بموقع البناء و الطرق المؤدية إليه² وموقع البناءات و حجمها³ ، و كذلك بكثافة البناءات في الأرض ومظهرها⁴، ويمكن رفض رخصة البناء إذا لم يكن الإبقاء على المساحات الخضراء مضمونا

1- المواد 38-41-42 من المرسوم التشريعي رقم 94 - 07، يتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل ، مرجع سابق .

2- المواد من 02 إلى 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، مرجع سابق

3- المواد من 21 إلى 25 ، نفس المرجع .

4- المواد من 26 إلى 30 ، نفس المرجع.

أو إذا أدى إنجاز المشروع إلى تدمير الغطاء النباتي، كما يمنع كل تغيير في تخصيص المساحة الخضراء أو بناء أو إقامة منشأة على مسافة تقل عن 100م عن حدود المساحة الخضراء¹.

إذن ف (م.ج) قد أوجب التجسيد الفعلي للإشترطات البيئية في كل مراحل ملف طلب رخصة البناء ، من مرحلة التحضير إلى الدراسة وأخيرا في مرحلة البث في الطلب، وهذا إن دلّ على شيء فإنما يدل على الإهتمام الذي تحضى به البيئة بهدف تحقيق التنمية المستدامة .

ثانيا: مظاهر تجسيد الوظيفة البيئية من خلال طلب رخصة البناء في المناطق الخاصة

إن (م.ج) و في إطار حماية البيئة ، أعطى حماية للمناطق الخاصة من عملية البناء حيث قيد هذه الأخيرة بعدة اشتراطات إضافية على المناطق الأخرى ، فيقصد بالمناطق الخاصة الأراضي غير القابلة للتعمير و التي تخضع لإرتفاقات عدم البناء ، نظرا إلى اعتبارات تاريخية ، أو ثقافية أو علمية أو أثرية ، أو معمارية ، أو سياحية ، أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها يمكن أن توجد مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر، وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة² ، وهذا ما نص عليه القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بعنوان أحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني ، و التي تضم الساحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد ، فهذه المناطق في أصلها غير قابلة للتعمير ، إلا أنه قد تستدعي الضرورة إلى البناء بغرض الاستغلال الخاص بطبيعة المنطقة أو بغرض المنفعة العامة ، بحيث تكون رخصة البناء إجبارية في هذه المناطق ، ولا يمكن منحها إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة من طرف الوزارة المعنية بالتسيير ، وهذا ما سنوضحه .

أ- مناطق التوسع والمواقع السياحية :

تعتبر مناطق التوسع و المواقع السياحية من ضمن المناطق المحمية و ذات المنفعة العمومية حيث وضع المشرع بموجب القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية³ على عاتق الدولة و الجماعات الإقليمية التزام بحماية و تثمين هذه المناطق بأن حدد إجراءات خاصة يجب إتباعها عند طلب الحصول على رخصة البناء في هذه المناطق ، وكذا محاربة الاستغلال و الشغل

1- المواد 14- 15- 16 من القانون رقم 06-07 المؤرخ في 13/05/2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتثمينها ، ج رع 31 مؤرخة في 13/05/2007 .

2- المادة 22 من القانون رقم 90-25، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

3- قانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمواقع التوسع و المناطق السياحية، ج رع 11 مؤرخ في 19/02/2003 .

غير القانوني للأراضي و القضاء على البنايات العشوائية¹ ، كما وضعت الدولة تدابير تشجيعية في مجال تهيئة و تسيير مناطق التوسع و المواقع السياحية² ، بحيث تتم تهيئة و إنجاز المشاريع السياحية وفقا للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية³، الذي تم تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية، المعدل و المتمم السالف ذكره، و يساهم هذا المخطط في التنمية المنسجمة للمنشآت و الهياكل السياحية و الإستغلال العقلاني لمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، وكذا الحفاظ عليها و إدماج الأنشطة السياحية في أدوات تهيئة الإقليم و التعمير⁴، كما يهدف إلى تحديد المناطق القابلة للتعمير و المناطق التي يجب حمايتها⁵.

جعل (م.ج) منح رخصة البناء في مناطق التوسع و المواقع السياحية، يتوقف على مرحلتين أساسيتين و هما مرحلة دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع، والتي يمكن من خلالها رفض طلب الرخصة لاعتبارات متعلقة بملاءمة مشروع البناء لهذه المناطق، و مرحلة دراسة المشروع من الناحية التقنية⁶، وهذا من باب الإستغلال العقلاني و المستدام لهذه المناطق⁷، فلا بد أن تخضع رخصة البناء لرأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة، وهذا طبقا للمادة 24 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، من أجل تجسيد المشاريع و المنشآت في هذه المناطق مثل إقامة المناطق، هذه الأخيرة التي نظمها المرسوم التنفيذي رقم 06-325، الذي يحدد قواعد بناء المؤسسات

1- بربيع معي الدين، رخصة البناء في مناطق التوسع و المواقع السياحية، مرجع سابق، ص 109.

2 - عرفت المادة 03 من القانون رقم 10-03 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، كل من مناطق التوسع و الموقع السياحي و السياحي، والتي جاء فيها بأن منطقة التوسع السياحي - هي كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة ، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية، أما الموقع السياحي فهو كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من معجائب أو خصائص طبيعية أو بنايات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصلته، و المحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الانسان، مرجع سابق .

3- المادتين 22 و 38 من القانون رقم 01 - 20، يتعلق بهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق.

4. - المادة 13 من القانون رقم 03-01، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، مرجع سابق

5 - المادة 15 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمواقع التوسع و المناطق السياحية، المعدل و المتمم ، مرجع سابق .

6- ربيعة صبايحي، الشروط القانونية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسي، جامعة مولود معمري تيزي وزو، المجلد 09، العدد 02، ديسمبر 2014، ص 19 .

7 - تم تصنيف حوالي 173 منطقة توسع سياحي (ZET)، منها 140 منطقة في المدن الساحلية، 13 في المدن الداخلية السهبية و 20 منطقة في الجنوب الكبير بمساحة اجمالية تقدر ب 47.073 هكتار، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 88-232 المؤرخ في 05/11/1988، يتضمن التصريح عن مناطق التوسع السياحي، ج ر ع 51 ، مؤرخة في 14/12/1988، الذي لا يزال ساري المفعول في انتظار صدور النصوص التنظيمية للقانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، حسب نص المادة 53 منه .

الفندقية وتهيئتها السالف الذكر، فيجب عند تسليم رخصة البناء في هذه المناطق من طرف الجهات المختصة مراعاة الشروط المنصوص عليها في الأحكام القانونية والمنظمة المذكورة أعلاه، لاسيما فيما يخص ضرورة المصادقة على مخططات المشروع من قبل مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة قبل تسليم رخصة البناء¹، كما يتوقف منح هذه الرخصة في ظل احترام النظام العام البيئي، لاسيما ما تعلق بالأمن والصحة والسكينة العامة والأخطار الطبيعية والأضرار البيئية، وكذا في ظل مطابقتها للأحكام والتوجيهات الواردة في مخططات تهيئة الإقليم وأدوات التهيئة والتعمير².

ب- المناطق الساحلية :

يشمل الساحل جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري، وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمانمائة (800 متر) على طول البحر³، فيجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات، وأن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، ويجب أن يتم هذا طبقا لأحكام مخط شغل الأراضي، كما يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ، وتقاس هذه المسافة أفقيا من نقطة أعلى المياه⁴، كما يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن ثلاثة كيلومترات (3 كلم) من الشريط الساحلي، كما يمنع أيضا التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين، إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما تبلغ خمسة كيلومترات (5 كلم) على الأقل من الشريط الساحلي⁵، غير أنه يمكن الترخيص بالبناءات أو النشاطات ذات الطابع الصناعي التي تتطلب الجوار المباشر للمياه⁶، وعلى هذا صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-206، المحدد لشروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء المتاخمة للشواطئ

1 - المادة 46 من القانون رقم 99-01، مرجع سابق .

2- المواد من 14 الى 20 من المرسوم التنفيذي رقم 06-325، مرجع سابق .

3 - يضم الساحل ال سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر، وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي، كافة الأراضي ومنحدرات

التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة عن الشاطئ بسهل ساحل السهل الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاثة

كيلومترات (3 كلم) ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر، كامل الأجمات الغابية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، كامل المناطق

الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر، المواقع التي تضم مناظر طبيعية، أو تحمل

طابعا ثقافيا أو تاريخيا. طبقا للمادة 44 من قانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، مرجع سابق والمادة 07 من

القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، مرجع سابق .

4 - المادة 1/45 و2 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

5 - المادة 12 من القانون رقم 02-02، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، مرجع سابق .

6- المادة 3/45 من القانون رقم 90-29، المعدل والمتمم، نفس المرجع .

وتوسيع المنطقة موضوع البناء عليها¹، بحيث تنص المادة 02 منه على أنه تتم كيفيات شغل الأراضي أو إنجاز البناءات في الفضاءات الساحلية على أساس دراسة تدعى "دراسة تهيئة الساحل".
إذن نخلص إلى القول بأن منح رخصة البناء في المناطق الساحلية، تقتضي على الجهة الإدارية المختصة أن تراعي كل الشروط القانونية المحددة بما يكفل حماية هذه المناطق وتنميتها، وفقا لوجهتها الطبيعية وهذا بهدف عدم المساس بالبيئة .

ت- المناطق الفلاحية :

إن الأراضي الفلاحية هي ثروة وطنية ومورد اقتصادي هام، إضافة إلى أهميتها التاريخية والاجتماعية²، فهي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله³، لذا تتميز الأراضي الفلاحية بحماية أكثر من المناطق الحساسة الأخرى، كونها تحظى بحماية دستورية، طبقاً للمادة 2/19 من دستور 1996 المعدل والمتمم سنة 2016 والتي تنص على أنه "تحمي الدولة الأراضي الفلاحية" وهذا ما نصت عليه المادة 14 من القانون رقم 08-16 المتضمن للتوجيه الفلاحي والذي ينص على أنه "يمنع بموجب أحكام هذا القانون، كل إستعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية".
تعتبر رخصة البناء بالأراضي الفلاحية آلية حقيقية لحماية هذا الصنف من العقار، وفي نفس الوقت هي أداة لخلق التوازن بين ضرورة المحافظة على الأرض وضرورة استثمارها وإستغلالها بشكل أنجع وأجدي، وذلك عن طريق فرض شروط خاصة⁴، وتأسيساً على ذلك يستوجب لإنجاز أو تشييد أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه جدران الإحاطة أو أي تعديل في البناية، الحصول على قرار رخصة البناء⁵، بحيث نصت المادة 04 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على أنه " لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي ... تراعي في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية"، وكذلك المادة 48 من نفس القانون التي تنص على أنه " تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري

1- مرسوم تنفيذي رقم 07-206 المؤرخ في 2007/06/30، يحدد شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي =

وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع البناء عليها، ج ر ع 43، لسنة 2007 .

2- خولة عواد، الأحكام القانونية لرخصة البناء في الأراضي الفلاحية، مرجع سابق، ص 776 .

3- المادة 04 من القانون رقم 90-25، يتعلق بالتوجيه العقاري، معدل ومتمم، مرجع سابق

4 - محمد لمين سلخ، رخصة البناء بالأراضي الفلاحية (دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والتونسي)، مقال منشور بمجلة العلوم

السياسية والقانونية، جامعة الوادي، المجلد 11، العدد 01، أفريل 2020، ص 844 .

5- كحيل حكيم، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 297 .

المفعول في البناءات الضرورية الحيوية للاستغلالات و البناءات ذات المنفعة العمومية، و يجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي"، وفي حالة غياب هذا المخطط المصادق عليه فإنه يمكن ذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة للترخيص بالبنائات و المنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات العمومية وكذا التعديلات في البنائات الموجودة¹، وهذا في ظل إحترام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات المتمم، السالف الذكر، حيث يوضح هذا القرار المساحة القصوى التي يمكن تخصيصها لإقامة منشآت الإستغلال الزراعي أو المباني المختصة للسكن في الأراضي الفلاحية، وكذا علوها الأقصى .

يظهر جليا من خلال هذه المواد القانونية، أن المشرع قد منع كل أشكال إستغلال الأراضي الفلاحية الخارجة عن تحقيق وتحسين القدرة الإنتاجية²، اذن فإن حظر البناء على الأراضي الفلاحية ليس قييدا مطلقا، فلقد أجاز المشرع البناء عليها في حالات إستثنائية وفق إجراءات قانونية محددة حيث تتمثل هذه الإستثناءات في القيام بالبناء على الأراضي الفلاحية دون الحاجة إلى عملية إلغاء تصنيفها وتبقى ضمن القطاعات غير القابلة للتعمير واستثناءا يستلزم إلغاء التصنيف للأراضي الفلاحية بغرض إدماجها في النسيج العمراني وتكون بذلك قطاعات قابلة للتعمير³، طبقا للمادة 48 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم السالف الذكر وكذلك طبقا للمادتين 30 و 35 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم .

ث- المناطق الغابية :

لقد أولى (م.ج) أهمية بالغة للأمالك الغابية نظرا للوظيفة الاقتصادية والبيئية ودورها في التوازن الإيكولوجي للمحيط، وفي إطار حمايتها من أخطار العمران، قيد المشرع البناء داخل المناطق الغابية أو بالقرب منها بضرورة الحصول على الترخيص المسبق من طرف الوزارة المكلفة بالغابات⁴ كما لا يجوز إقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة منه داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن 500 متر منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات

1- المادة 49 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمر معدل و متمم، مرجع سابق .

2 - بوربوعة كتولامية، التنظيم القانوني للبناء في العقار الفلاحي، مقال منشور بالمجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، العدد 01، جويلية 2016، ص302.

3- لوشاني مريم، إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة قرب المحيط العمراني، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدينة، المجلد: 07، العدد: 02، السنة: جوان 2021، ص 474 .

4- المادة 31 من القانون رقم 84-12،، يتضمن النظام العام للغابات، المعدل و المتمم ، مرجع سابق .

وطبقا للتنظيم الجاري به العمل¹، فأيا كان نوع البناء يجب أن يخضع لهذه الرخصة سواء كان البناء معد للسكن أو لمزاولة نشاط آخر²، ونفس الأمر ينطبق على الأراضي ذات الطابع الغابي التابعة للخواص بحيث تنص المادة 58 من القانون رقم 84-12 المعدل و المتمم على أنه "يمارس صاحب الأراضي ذات الطابع الغابي حقوقه ضمن حدود هذا القانون ويتم تسيير الاراضي ذات الطابع الغابي التابعة للخواص طبقا لأحكام هذا القانون و النصوص المتخذة التطبيقية"، فبالرغم من تمتع هؤلاء بحق الملكية على أراضيهم، إلا أنهم مقيدون في ذلك بممارستها وفق تحقيق المصلحة العامة، المتمثلة في حماية الثروة الغابية، وعليه فإن مباشرة أي نوع من البناء يستوجب ضرورة الموافقة المسبقة للوزارة المكلفة بالغابات، مع التقيد بالأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول.

ج - مناطق التراث الثقافي :

أولى (م.ج) مناطق التراث الثقافي بحماية كبيرة من الأخطار، نظرا لأهميتها التاريخية والحضارية من خلال القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، باعتبارها تراثا ثقافيا للأمة³، بحيث أوجد قواعد للبناء أو الترميم أو التوسيع ضمن هذه المناطق، فإذا كانت واقعة داخل المواقع السياحية، فإن رخصة البناء فيها تخضع للموافقة المسبقة من الوزارة المكلفة بالسياحة بالتنسيق مع الادارة المكلفة بالثقافة، عندما تحتوي على معالم ثقافية مصنفة⁴، أما إذا تقع خارجها فهي تخضع للموافقة المسبقة لمصالح الوزارة المكلفة بالثقافة وكذلك إذا كانت تقع في مناطق محمية لها معالم تاريخية⁵، سواء كانت مصنفة أو مقترحة للتصنيف الفعلي، بحيث لا تتجاوز ستة (6) أشهر وهذا ما نصت عليه المادتين 23 و24 من القانون رقم 98-04 السالف الذكر، فإذا كانت البناءات من طبيعتها من جراء موقعها أن تخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه وكذا بالآثار التاريخية، يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها في ظل إحترام الأحكام و الشروط المنصوص عليهما في التشريع والتنظيم المطبقين في هذا المجال⁶.

كما لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطرا، إلا بعد إستشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال، وفقا للقوانين والتنظيمات سارية

1- المادة 27، نفس المرجع.

2 - بن سعده حدة، حماية البيئة في التشريع الجزائري (دراسة في ضوء قانون حماية البيئة والقانون العقاري)، مرجع سابق، ص 85 .

3- المادة 02، من قانون رقم 98-04، يتعلق بحماية التراث الثقافي، مرجع سابق .

4 - المادتين 05 و24 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية، مرجع سابق.

5- المادة 21 من القانون رقم 98-04، مرجع سابق .

6- المادة 7، من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، مرجع سابق .

المفعول¹ ولا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية²، وعندما يكون المبنى المعني خاضعا للتشريع المعمول به في مجال حماية الآثار والمواقع التاريخية، لا يمكن أن يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بترميمه أو هدمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبقة على ذلك³.

ح- المناطق المحمية :

خص المشرع المناطق المحمية بالحماية من خلال القانون رقم 02-11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة السالف الذكر، والتي تصنف على أساس واقعها الإيكولوجي والأهداف البيئية الموكلة لها إلى حظيرة وطنية، حظيرة طبيعية، محمية طبيعية كاملة، محمية طبيعية، محمية المواطن والأنواع، موقع طبيعي ورواق بيولوجي⁴، بحيث تنقسم المجالات المحمية إلى ثلاثة مناطق وهي المنطقة المركزية، المنطقة الفاصلة ومنطقة العبور⁵، حسب نص المادة 15 من نفس القانون .

إن للمجالات المحمية دور كبير في الحفاظ على التنوع البيولوجي والنظام البيئي، بحيث لا يسمح فيها بأي نشاط آخر غير النشاط المخصصة لأجله، إلا أنه إستثناءا في منطقة العبور يرخص فيها بأنشطة الترفيه والسياحة ويمكن إقامة المشاريع ذات المنفعة الوطنية داخل المحمية الطبيعية الكاملة أو أشغال التوسيع والتغيير إلا بعد موافقة مجلس الوزراء⁶، فلقد وزع المشرع الإختصاص في منح رخصة البناء بين (ر.م.ش.ب) والوالي المنتدب والوالي والوزير المكلف بالعمران، بهدف تكريس حماية أكثر للبيئة من خلال التشديد في منح هذه الرخصة المتعلقة بالمشاريع ذات التأثير الجسيم على البيئة التي جعلها من صلاحيات والوالي المنتدب والوالي والوزير المكلف بالعمران ، في حين ترك صلاحية منح

1- المادة 69 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

2- المادة 4/4، من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

3- المادة 4/86 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، مرجع سابق

4- المادة 04، من قانون رقم 11-02، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق .

5- عرفت المادة 15 من نفس المرجع، تقسيمات المجالات المحمية كالآتي :

المنطقة المركزية: وهي منطقة تحتوي على مصادر فريدة لا يسمح فيها إلا بالأنشطة المتعلقة بالبحث العلمي .

المنطقة الفاصلة: وهي منطقة تحيط بالمنطقة المركزية أو تجاورها وتستعمل من أجل أعمال إيكولوجية حية، بما فيها التربية البيئية والتسليية والسياحة الإيكولوجية والبحث التطبيقي والأساسي، وهي مفتوحة أمام الجمهور في شكل زيارات اكتشاف للطبيعة برفقة دليل ولا يسمح بأي تغيير أو بأي عمل من شأنه إحداث اختلال التوازن في المنطقة .

منطقة العبور: وهي منطقة تحيط بالمنطقة الفاصلة وتحوي المنطقتين الأوليين وتستخدم مكانا لكل أعمال التنمية البيئية للمنطقة المعنية، ويرخص فيها بأنشطة الترفيه والراحة والتسليية والسياحة .

6- المادة 09 من المرجع السابق .

رخصة البناء للمشاريع ذات التأثير البسيط على البيئة ل (ر.م.ش.ب)¹، كما قيد منح رخصة البناء في المناطق الحساسة بإجراءات جد مشددة مقارنة بالمناطق الأخرى، وهذا نظرا لطبيعة هذه المجالات بهدف الحفاظ على التوازن البيئي العام.

المطلب الثاني

الوظيفة البيئية لشهادة المطابقة كآلية رقابة لاحقة لتنظيم العمران

والمحافظة على نسيجه الحضري

يتميز مجال التهيئة والتعمير بخصوصية في مجال حفظ النظام العام وحماية البيئة، مما تستدعي الضرورة الوجود الدائم والمكثف للإدارة، وهذا من خلال الرقابة السابقة والآنية واللاحقة لأشغال البناء، حيث تتمثل الرقابة اللاحقة في شهادة المطابقة بغية التأكد من مدى احترام تصاميم الهندسة المعمارية والمدنية المصادق عليها وأحكام رخصة البناء من طرف صاحب المشروع، لذا ولدراسة هذه الشهادة نتطرق في البداية إلى مفهومها (الفرع الأول)، ثم بعد ذلك إلى إجراءات إعدادها وتسليمها (الفرع الثاني)، وأخيرا إلى وظيفتها البيئية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

مفهوم شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من أهم آليات الرقابة اللاحقة على أشغال البناء والتعمير، إذ من خلالها تتمكن الجهة الإدارية المختصة من مراقبة ما تم إنجازه من أعمال البناء ومعرفة مدى مطابقتها لأحكام رخصة البناء المتعلقة بها²، ومنه سنقوم في البداية بتعريف شهادة المطابقة (أولا)، ثم بعد ذلك سنوضح طبيعتها القانونية (ثانيا).

أولا : تعريف شهادة المطابقة

إن (م.ج) لم يعط تعريف صريح لشهادة المطابقة، إلا أنه بإستقراء النصوص التشريعية المنظمة لها نستنبط تعريفها، وذلك من خلال التعاريف الفقهية، حيث يتم عند إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة، تسلم حسب الحالة من قبل (ر.م.ش.ب)

1 - مونة مقلاتي، سليم حميداني، الضبط الإداري البيئي، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار ثلجي، الاغواط المجلد الخامس، العدد 02، جوان 2019، ص.ص 159 و 160 .

2- مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مرجع سابق، ص 154 .

أو من قبل الوالي¹، وتطبيقا لهذه المادة نصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، على أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن إقتضى الأمر إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء .

من خلال هذين المادتين نقول بأن المشرع لم يعرف شهادة المطابقة وانما أشار إلى الغرض منها وهو إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء المسلمة، إذن فهي إجبارية وقد أعطى المشرع شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين، إذا كان البناء مخصصا لوظائف إجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان إستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية²، كما تنص المادة 64 من نفس المرسوم التنفيذي، على أنه "تسليم شهادة المطابقة من إختصاص (ر.م.ش.ب) المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران"، فنستخلص من هذه المادة بأن تسليم شهادة المطابقة هو من اختصاص (ر.م.ش.ب) في كل الحالات، وهنا يظهر التناقض بين النصين، بحيث يقتضي تعديل أحدهما، سواء بتعديل المادة 57 أو بإعادة النظر في المادة 64 وتعديلها، حتى تتكيف الإجراءات ونص هذه المادة، بإعتبار أن القانون يسمو على التنظيم، وعليه نأمل من المشرع التدخل لتعديل ذلك .

أما عن التعريف الفقهي لشهادة المطابقة فقد عرفت بأنها " قرار إداري يتضمن اصرارا من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له"³، كما تعرف بأنها "وثيقة إدارية تثبت انتهاء أشغال البناء كانت موضوع رخصة البناء طبقا لمخطط مصادق عليه من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء"⁴، أو هي وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء⁵ .

1- المادة 75 من قانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، مرجع سابق

2- المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

3- عزاوي عبدالرحمن، الإجراءات و المواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة)، مجلة العلوم الانسانية، جامعة الجيلاي اليابس، سيدي بلعباس، العدد الرابع، 2008، ص 156 .

4- بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد 10، لسنة 2010، ص 124

5- ديرم عايدة ، الرقابة الادارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 107 .

ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة أهم آلية لاعادة تنظيم النظام العام العمراني المنصوص عليه في قانون التهيئة والتعمير، كونها وثيقة ادارية تسلم من جهة ادارية مختصة بعد اتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها وإنسجامها مع التصاميم المصادق عليها وكذا أحكام رخصة البناء المسلمة، وذلك بعدم فرض إلتزامات على المرخص له بالبناء، من أجل اخطار الإدارة ببدء الأشغال لتمكن من ممارسة رقابتها اللاحقة ومن أجل حماية الغير وإعلامه وعدم تعرضه للأضرار الناجمة عن انجاز هذه الأشغال¹.

لعل أهم تعريف لم يغفل عن ذكر الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة، باعتبارها قرار اداري يرتب أثارا، وبذلك فشهادة المطابقة هي قرار اداري فردي يتضمن تصريحاً من الإدارة المختصة قانوناً بأن أشغال البناء المرخص بها إدارياً قد انجزت وفقاً للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء وهو ما يشكل ترخيصاً صريحاً باستعمال البناء المنجز، سواء كان ذو طابع سكني أو مخصص لنشاط ما² وهذا طبقاً للمادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم السالف الذكر، حيث أنها تأخذ جميع أركان القرار الإداري³.

الفرع الثاني

إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة

نظراً لتدهور النسيج العمراني وتشويه الهندسة المعمارية وعدم التناسق بفعل البناءات غير المتممة وغير المطابقة لأحكام رخص البناء المسلمة، أوجب المشرع ضرورة الحصول على شهادة المطابقة للتأكد من انجاز أشغال البناء بأنها خاضعة لما ورد في رخصة البناء، من قيود واشتراطات تتعلق بالمقاييس الفنية والتقنية والجمالية المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناء وحجمها وعلوها والتي تؤثر كثيراً على الجمال العام العمراني للمدينة⁴، وعلى هذا يقتضي الأمر عند الانتهاء من أشغال البناء المرخص لها طلب شهادة المطابقة من طرف المستفيد وعند تعذره عن ذلك تقوم الإدارة بالمبادرة لذلك.

لقد وضع المشرع من خلال القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، حالتين لإجراء المطابقة الأولى التصريح بإنهاء الأشغال (أولاً)، ثم حالة عدم التصريح بذلك (ثانياً).

1- - عليان بوزيان، النظام العمراني العام في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 11-04، مرجع سابق، ص 22.

2- سلطاني عبدالعظيم، الرقابة على الاراضي الفلاحية و العمرانية و أثرها على حماية البيئة، مرجع سابق، ص 274.

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

4- غواس حسينة، مدى تأثير قواعد التهيئة والتعمير على حماية البيئة في الجزائر، مرجع سابق، ص 110.

أولاً: حالة التصريح بإنهاء الأشغال (مبادرة صاحب المشروع) :

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الإنتهاء من أشغال البناء والتهيئة خلال أجل ثلاثين (30) يوماً إيداع تصريحاً في نسختين (2)، يشهد على الإنتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)¹، بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الإستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، حيث أصبحت مراقبة وإشراف هذه الهيئة شرطاً أساسياً للحصول على شهادة المطابقة، ماعداً في مشاريع السكنات الفردية وترسل بعد ذلك نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة²، في حين أنه في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى كانت ترسل نسخة من التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية³.

ثانياً: حالة عدم التصريح بإنهاء الأشغال (مبادرة الإدارة)

أما في حالة عدم تصريح المستفيد بإنهاء الأشغال حسب الشروط وفي الأجل المطلوبة، التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال وجوباً بمبادرة من ر.م.ش.ب⁴، وفي هذه الحالة يحل هذا الأخير محل صاحب المشروع وهذا في إطار الرقابة اللاحقة التي تمارسها الإدارة في مجال العمران بينما في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى تكون مطابقة الأشغال بمبادرة (ر.م.ش.ب) أو من مصلحة السلطة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية⁵، وفي كلتا الحالتين يجب إتباع الإجراءات الآتية :

أ – التحقق من مدى مطابقة الأشغال :

تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، إقامة البناية ومقاسها وإستعمالها وواجهاتها، بحيث يتم التحقق منها من طرف لجنة تظم ممثلين مؤهلين قانوناً عن (ر.م.ش.ب) والمصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة⁶، من خلال هذا النص لم يحدد المشرع المصالح المعنية التي يجب أن تكون رفقة اللجنة فكان من الأصح تحديد هذه المصالح، كما تبرز الغاية

1- CTC : Contrôle Technique des Constructions .

2- المادة 1/66 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، مرجع سابق

3- المادة 2/57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، مرجع سابق .

4- المادة 3/66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

5- المادة 3/57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، مرجع سابق .

6- المادة 4/66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

من كل هذه الهيئات على إختلاف تخصصها لإعلان رأيها في المطابقة من كل الجوانب، فعلى سبيل المثال إذا تحفظت مصالح الحماية المدنية على المدخل الرئيسي لدخول حي به سكنات جماعية كونه غير كاف لمرور شاحناتها عند التدخل في حالة نشوب حريق فلائها ستعترض على تسليم شهادة المطابقة وهو ما حدث فعلا بإحدى البنايات بالعاصمة¹.

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من (ر.م.ش.ب) المعني، وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما، بعد إيداع التصريح بإنهاء الأشغال عند الاقتضاء، بحيث يرسل إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل²، ولعل ذلك يكمن في تجنب عامل المباغتة وإعطاء فرصة لصاحب المشروع لإبداء ملاحظاته والوثائق والمستندات المدعمة لموضوع الطلب³، وبعد المعاينة والتحقق من المطابقة، يعد فورا محضر الجرد الذي يدون فيه جميع الملاحظات، وكذا يبين فيه رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ويوقع جميع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم، وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط⁴.

إذن بعد الإنتهاء من هذه الإجراءات، يلها البث في منح شهادة المطابقة من عدمها .

ب- البت في طلب شهادة المطابقة :

يرتكز البث في طلب شهادة المطابقة على محتوى محضر الجرد الممضى من طرف أعضاء اللجنة، فإما أن يصدر (ر.م.ش.ب) قرارا بمنح شهادة المطابقة أو برفض منحها .

1- قرار بالموافقة على منح شهادة المطابقة⁵ :

يكون منح شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل ل (ر.م.ش.ب) يوم خروجه عن طريق ممثلة في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ الخروج، إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها⁶.

1 - عائشة طيب، الحماية القانونية لملك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البلدة، جوان 2018، ص ص 118 و 119.

2- المادة 1/67 و 2 ، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

3- عزاوي عبدالرحمن، الاجراءات و المواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة)، مرجع سابق، ص 179.

4- المادة 67 / 3، 4 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المعدل و المتمم ، مرجع سابق.

5- ينظر للملحق رقم 19، المتضمن نموذج من قرار شهادة المطابقة، المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

6- المادة 68 / 1، نفس المرجع .

ما يلاحظ في هذه المادة أن المشرع ضبط بدقة آجال الحصول على شهادة المطابقة والمقدرة بـ 23 يوما، إبتداء من تاريخ إيداع التصريح، بشرط أن تكون الأشغال مطابقة للتصاميم المصادق عليها وأحكام رخصة البناء، طبقا للمادتين 1/67 و 1/68، فكل ذلك من شأنه القضاء على البيروقراطية الادارية¹، كما نشير إلى أنه يمكن منح شهادة المطابقة على مراحل حسب الأجال المذكورة في قرار رخصة البناء وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الإنتهاء من أشغال².

2- قرار يرفض منح شهادة المطابقة أو سكوت الإدارة :

إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأن يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة وتذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم³، وفي هذا الشأن يحدد للمعني أجل لايمكن أن يتعدى ثلاثة(03) أشهر، قصد القيام بإجراء المطابقة وبعد إنقضاء هذا الأجل يسلم (ر.م.ش.ب) إن إقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفضها عند الإقتضاء ويشرع في الملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من قانون التهيئة والتعمير المعدل و المتمم⁴ ، إلا هذه الأخيرة نجدها لاتنص على الملاحقات القضائية، بل كانت كذلك قبل التعديل وكان نصها كالآتي " تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76 و 77 أعلاه، إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل " لكن بموجب القانون رقم 04-05 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن المادة 78 قد تم إعادة ترقيمها من خلال المادة 14 منه والتي تنص على " يعاد ترقيم المواد 79 و 80 و 81 من القانون رقم 90-29 بالمواد 78 و 79 و 80 في هذا القانون "، وعليه فإن المادة 78 السابقة قد ألغيت وأصبحت حاليا تنص على مضمون المادة 79 السابقة وكان المشرع قد ألغاهها ضمنا لا صراحة، وبالتالي لابد من تعديل المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ان تكون كالآتي : يشرع في

1 - رشا مقدم، كريمة خنوسي، شهادة الكطابقة كأداة لتنظيم العمران و المحافظة على نسيجه الحضري، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1، المجلد 30، عدد 5، ديسمبر 2019، ص 112 .

2- المادة 5/68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل و المتمم. مرجع سابق .

3- المادة 68 / 2 و 3، نفس المرجع .

3- المادة 68 / 4، نفس المرجع .

الملاحظات القضائية طبقا لأحكام المواد 76 مكرر2 و76 مكرر3 و76 مكرر5 وهذا حتى تتطابق هذه الأخيرة مع أحكام قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم .

في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملقى، يعد سكوت الإدارة قرارا ضميني بالموافقة ، وذلك من خلال المادة 60 منه والتي تنص على " ... يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي وإلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة " .

إن تفسير سكوت الإدارة بعد الأجل المحدد للرد هو قرارا ضميني فيه نوع من الضغط على الجهة الإدارية المختصة لارغامها على التدخل في اصدار قرارا ألزمتها المشروع بإصداره خلال مدة زمنية محددة وإلا كان ذلك ذلك تعسفا في إستعمال حقها ، وكجزاء لهذا الموقف السلبي من طرفها في مواجهة صاحب الطلب عاملها المشروع بعكس هذه النية السيئة، ليعتد بهذا السكوت ويعتبره قرارا منتجا لأثاره القانونية كالقرار الصريح¹ ، فمثل هذا القرار يعود بالفائدة على صاحب المشروع، بحيث يقوم باستغلال بنيته بعد حصوله على القرار الضمني، لكن مثل هذا النوع من القرارات يطرح اشكالا بين صاحب البناية والغير الاجنبي، كالجار الذي قد يتضرر من منح شهادة المطابقة بسبب إنجاز الأشغال دون مراعاة للأصول الفنية والتقنية والمواصفات العامة دون احترام المقتضيات البيئية، ما يكون له انعكاسات سلبية على مراكز المجاورين للبناية الجديدة² ، وهذا ما يمكننا القول أن إقرار المشروع لشهادة المطابقة الضمنية هو أمر غير جائز، لأن شهادة المطابقة هي الآلية النهائية للرقابة الإدارية لأشغال البناء في مجال التهيئة والتعمير³ .

لهذا حرص المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، على عدم ترتيب أي أثر قانوني في حال سكوت الإدارة، بحيث يعتبر ذلك قرارا ضميني برفض طلب شهادة المطابقة ، وبهذا وضع المشرع لصاحب طلب شهادة الموافقة خيارين، إما رفع التظلم، في حالة سكوت الإدارة عن الرد في الأجل المحددة، أو أن الرد لم يرضه أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الشباك الوحيد للولاية أو للمقاطعة الإدارية بالنسبة للولايات التي

1 - لعويجي عبدالله، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد:08/ العدد: 01 / السنة 2021، ص 61 .

2 - عبدالرحمن عزاوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 669 .

3- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، مرجع سابق، ص 239

تم إحداث فيها هذه الأخيرة، أو يمكن له رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به¹.

الفرع الثالث

الوظيفة البيئية لشهادة المطابقة

تساهم شهادة المطابقة في حماية البيئة من خلال خلقها لتجانس وإنسجام في النسيج العمراني وبحرصها على مراعاة مطابقة أشغال البناء للأصول الفنية والتقنية، فنوعية البناء وشكلها الخارجي وحجمها وعلوها وإدماجها في الإطار المبني واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي، تشكل منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة²، فالوظيفة البيئية لهذه الشهادة تتجلى من خلال مراقبة مدى مطابقة اشغال البناء للأصول الفنية والتقنية (اولا) المحددة في أحكام رخصة البناء والمفاهيم المصادق عليها وكذا احترام اشتراطات حماية البيئة (ثانيا) ومراعاة مدى الالتزام بالدراسات البيئية (ثالثا)، وأخيرا الحق في الطعن من طرف الغير لأغراض بيئية (رابعا).

أولا : مراعاة مدى مطابقة أشغال البناء للأصول الفنية والتقنية

إن شهادة المطابقة هي ضمان لصلاحية البناء ومطابقته للأصول الفنية والتقنية والمواصفات العامة المحددة في رخصة البناء، وهذا بهدف توفير مقتضيات الصحة العمومية وحماية البيئة العمرانية من التلوث، من خلال احترام المسافات المحددة قانونا بين البناءات³، وكذلك بربط هذه الأخيرة بشبكات التهيئة المختلفة ومدى توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية والراحة الحرارية والصوتية داخل البناءة، ناهيك عن المظهر الجمالي العام الذي يعكس مدى إنسجام الأشكال والواجهات والأحجام بين البناءات⁴، وغير ذلك من القواعد الخاصة بقواعد المحافظة على البيئة.

ثانيا : مراعاة مدى احترام الإشتراطات البيئية في أشغال البناء

يكمن دور شهادة المطابقة في مراقبة مدى احترام المقتضيات البيئية بعد الإنتهاء من الأشغال حسب التصاميم المصادق عليها وأحكام رخصة البناء، بإعتبار هذه الأخيرة هي آلية من آليات الوقاية لحماية البيئة، بحيث تراعي في ذلك مقتضيات الحماية البيئية المنصوص عليها بموجب القانون رقم

1- المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

2- دوار جميلة، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مرجع سابق، ص 307 .

3- سلطاني عبدالعظيم، الرقابة على الاراضي الفلاحية و العمرانية وأثرها على حماية البيئة، مرجع سابق، ص 280

4- براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد البناء و التعمير، مرجع سابق، ص 266 .

03- 10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، لاسيما مايتعلق بمقتضيات حماية التنوع البيولوجي وحماية الهواء والجو وحماية الأوساط المائية والبحر والأرض وباطنها والأوساط الصحراوية وكذلك الحماية من الأضرار السمعية¹.

ثالثا : مراعاة مدى الإلتزام بالدراسات البيئية

يقوم تحقيق التوازن بين البيئة والتنمية على سياسة إستثمارية تعتمد على الترشيد العقلاني وعلى إدماج المقتضيات البيئية في استراتيجياتها بالإعتماد على دراسة التأثير على البيئة، فهي وسيلة أساسية لحماية البيئة والإستجابة لمتطلبات إقتصادية وإجتماعية وبيئية، فهذه الدراسات تعد ترجمة حقيقية لحكمة "الوقاية خير من العلاج"، فبناء المشاريع التنموية دون تقييم مسبق غالبا ما يتسبب في تدهور البيئة أو التراث أو إطار ونوعية الصحة والحياة²، بحيث تقتضي بعض المشاريع ضرورة القيام بدراسة التأثير على البيئة وإرفاقها بطلب رخصة البناء وبعدها يأتي دور شهادة المطابقة لاثبات الإلتزام صاحب المشروع بهذه الدراسة، والتي يجب أن تتضمن عرض عن النشاط ووصف الحالة الأصلية للموقع وبيئته الذين قد يتأثران بالنشاط المزمع القيام به، ووصف للتأثير المحتمل على البيئة وعلى صحة الإنسان والحلول البديلة المقترحة، عرض عن آثار النشاط المزمع القيام به على التراث الثقافي وكذا تأثيراته على الظروف الإجتماعية والإقتصادية، مع عرض حول تدابير التخفيف التي تسمح بالحد أو لإزالة أو التعويض عن الآثار المضرة بالبيئة والصحة³.

وعليه فإنه لا بد من رقابة لاحقة لرخصة البناء عن طريق شهادة المطابقة للتحقق من مدى مطابقة المشاريع المنجزة مع الدراسة البيئية المعدة لذلك من عدمها، وإتخاذ التدابير والحلول لحماية البيئة⁴، كما أُلزم المشرع المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليميا بمراقبة ومتابعة المشاريع التي كانت محل دراسة أو موجز التأثير⁵، وذلك بغرض حماية البيئة من أي إنعكاس لعملية البناء غير المطابق للمواصفات التقنية والفنية والشروط العامة.

1- تنص أحكام الباب الثالث والرابع من القانون رقم 10-03، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، على مقتضيات حماية البيئة والحماية من الأضرار، مرجع سابق.

2 - صافية اقلولي اولد رايح، صافية زيد المال، دراسات التأثير: آلية لادماج البعد البيئي في المشاريع الاستثمارية، مقال منشور بمجلة ادارة، المدرسة الوطنية للادارة، ديسمبر 2019، ص 54.

3- المادة 16 من القانون رقم 10-03، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق.

4 - براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد البناء والتعمير، مرجع سابق، ص 266.

5 - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 145-07، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفية المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة المعدل والمتمم، مرجع سابق.

رابعاً : حق الطعن من طرف الغير في شهادة المطابقة لأغراض بيئية

تتوج البنائيات المنجزة حسب أحكام رخصة البناء المسلمة لشهادة المطابقة، التي تعتبر كإذن لإستغلال وإستعمال البناية من طرف صاحبها، سواء بغرض السكن أو بغرض آخر، إلا أنه إذا كانت هذه البنائيات تشكل خطراً على أمن وسلامة الجوار أو تضر بمصالحهم، فلقد خول لهم المشرع الطعن في قرار شهادة المطابقة، أما إذا تسببت في إنعكاسات سلبية على البيئة فقد خول المشرع للجمعيات المعتمدة والتي تمارس أنشطتها في حماية البيئة وتحسين الإطار المعيشي، أن تقوم برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، كما يمكن لها قانوناً ممارسة الحقوق المعترف بها للطرف المدني بخصوص الوقائع المخالفة للأحكام التشريعية المتعلقة بحماية البيئة وتحسين الإطار المعيشي¹.

وعلى ما سبق نخلص للقول بأن شهادة المطابقة، هي أداة رقابة لاحقة لرخصة البناء تضمن مدى إنجاز الأشغال وفق الأصول الفنية والتقنية للتصاميم المصادق عليها ولأحكام رخصة البناء المسلمة، لاسيما تلك المتعلقة بالمقتضيات البيئية، فهي وثيقة التعمير الفردية الأخير في مجال التهيئة والتعمير وتعتبر كإذن أو ترخيص بإستغلال أو إستعمال البناء للغرض المعد لأجله .

المطلب الثالث

الوظيفة البيئية للرقابة الإدارية اللاحقة لرخصة البناء من خلال أحكام

وإجراءات المعاينة

إن (م.ج) أوجب أن تتم أشغال البناء وفق أحكام أدوات وآليات التهيئة و التعمير، التي تمنح صلاحيات واسعة للجهات الإدارية المختصة من اجل فرض رقابة متزامنة لعملية البناء، بهدف ضبط المخالفات أثناء انجاز الأشغال و بعد الانتهاء منها، وهذا لتفعيل آليات الرقابة اللاحقة لرخصة البناء المسلمة، و عليه سنوضح ذلك من خلال التطرق إلى أنواع المخالفات العمرانية اللاحقة لرخصة البناء (الفرع الأول)، ثم بعد ذلك إلى إجراءات وكيفيات المراقبة والمعاينة (الفرع الثاني) .

1- المادتين 35 و 36 من القانون رقم 03-10 ، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، مرجع سابق .

الفرع الأول

أنواع المخالفات العمرانية اللاحقة لرخصة البناء

إن الرقابة القبلية لأشغال البناء ليست كافية لفرض رقابة فعالة، لذلك فمن الضروري منح الجهات الإدارية العمومية المختصة الوسائل القانونية للمراقبة، والتحقق من مدى إحترام صاحب المشروع لأحكام رخصة البناء أثناء انجاز الأشغال، والتي تتجلى في صورتين :

أولاً: جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار

ألزم المشرع المستفيد من رخصة البناء بوضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز 80 سم خلال فترة عمل الورشة¹، فعدم احترام صاحب المشروع لهذه الإجراءات المحددة في قرار رخصة البناء ينجر عنه ثبوت جنحة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار، والتي تعرف على أنها " الجريمة التي لا يقوم فيها الجاني بوضع لافتة مرئية من الخارج، يوضح فيها مراجع رخصة البناء وكل المعلومات المتعلقة بالمشروع، لاسيما تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المتوقع للإنتهاء من الأشغال، واسم صاحب المشروع و المؤسسة المكلفة بالانجاز و مكتب الدراسات "² ، فالهدف من إجراء الإشهار هو لإعلام الأشخاص بوجود أشغال سوف تنجز وفقاً لأحكام رخصة البناء³، أما الهدف من التصريح بفتح الورشة هو لتمكين الجهات الإدارية المختصة من زيارة موقع المشروع، للتأكد من مطابقة الأشغال حسب التصاميم المصادق عليها، فالمشرع جرم عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار، والذي يشمل عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء، عدم التصريح بانطلاق الأشغال والإنتهاء منها⁴، فيجب أن يودع المستفيد من رخصة البناء خلال اجل ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ الإنتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين (2) يشهد على الإنتهاء من هذه الأشغال⁵.

أ- أركان جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:

لهذه الجريمة ثلاثة أركان كباقي الجرائم الأخرى، وتتمثل في:

- 1- المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم مرجع سابق .
- 2- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دارهومة، الجزائر، طبعة 2006، ص 118
- 3- ديريم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 144 ..
- 4 - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية وتحليلية، مرجع سابق، ص 226.
- 5- المادة 1/66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

1-الركن الشرعي:

إن نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم، هو الركن الشرعي لهذه الجريمة، و التي تنص على انه ".... عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها".

2- الركن المادي:

يتمثل الركن المادي لجريمة عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار في عدم وضع لوحة الورشة التي يجب أن تتضمن كل المعلومات المتعلقة بمشروع البناء، و كذا في عدم التصريح بفتح الورشة، بحيث يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة، أن يطلبوا من المالك أو من موكله أو من ممثل صاحب المشروع الوثائق التي تسلمه المصالح المختصة، لاسيما ر.م.ش.ب بفتح الورشة، و هذا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343¹.

3- الركن المعنوي:

إن جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار هي من الجرائم العمدية تقوم باتجاه إرادة الجاني إلى القيام بأشغال البناء، دون احترام الإجراءات المنصوص عليها قانونا، وذلك يكون بتوافر القصد الجنائي (العلم و الإرادة) .

ب- العقوبات المقررة لجريمة عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار:

نص المشرع على العقوبات المقررة لهذه الجريمة، من خلال المادة 77 من قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم، و التي جاء فيها "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة".

ثانيا: جريمة عدم مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء المسلمة

من بين أهم الإلتزامات القانونية التي يتحملها الباني المرخص له، إلتزامه بإحترام مضمون رخصة البناء و تنفيذ مشروع البناء بمواصفاته التقنية و المادية و الجمالية، وأي إخلال لهذه الإلتزامات

1 - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، ج ر ع 06، مؤرخة في 05/02/2006، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343، المؤرخ في 22/10/2009، ج ر ع 61، مؤرخة في 25/10/2009.

تعد مخالفة عمرانية¹، فلقد اوجب المشرع على (ر.م.ش.ب) وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت²، بحيث إشتراط في عملية البناء ضرورة التقيد بالأحكام المحددة في رخصة البناء المسلمة، وهذا حتى تكون البناية مطابقة لقواعد التعمير والبناء، ومنه فان تشييد أي بناء دون إحترام لهذه الأحكام، فانه يؤدي حتما إلى قيام مسؤولية صاحب المشروع، ما يعرضه للمساءلة كونه أرتكب مخالفة يعاقب عليها القانون، والتي تكون في صورتين :

- عدم مطابقة البناء للتصاميم المصادق عليها الملحقة لرخصة البناء المسلمة
 - عدم إحترام قواعد التهيئة، سواء ما تعلق بشبكة الصرف الصحي أو شبكة المياه الصالحة للشرب أو عدم إحترام معامل شغل الأرض والإستيلاء على ملكية الغير....
- أ- أركان الجريمة:

تتمثل أركان جريمة عدم مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء المسلمة في:

1-الركن الشرعي:

إن نص المادة 76 مكرر5 من قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم السالف الذكر، هو الركن الشرعي لهذه الجريمة و التي تنص على انه " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المؤهل المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى ر.م.ش.ب و الوالي في أجل اثنين و سبعين (72) ساعة، في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا او كليا في اجل تحدده، ففي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة، يقوم (ر.م.ش.ب) أو الوالي المختصين، تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف "

2- الركن المادي:

يتمثل الركن المادي في عدم قيام صاحب المشروع بانجاز أشغال البناء حسب رخصة البناء و التصاميم المصادق عليها، و بالتالي عدم إحترام القواعد العامة للبناء و التعمير، سواء ما تعلق

1 - محمد الأمين كمال، الرقابة القضائية على تراخيص اعمال البناء و التعمير، دار الايام للنشر و التوزيع، عمان، الاردن الطبعة الاولى

2020 ، ص 212 .

2- المادة 73 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

بالهندسة المعمارية، أو عدم احترام قواعد الأمن و الصحة العامة، بالإضافة إلى عدم التقيد بالإشتراطات البيئية، وهذا ما ينعكس سلبا على رونق و جمال النسيج العمراني .

3- الركن المعنوي:

جريمة عدم مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء المسلمة، هي جريمة عمدية بحيث تتجه إرادة الجاني إلى إقامة بناية مخالفة للمواصفات التقنية و الفنية المحددة في رخصة البناء، وذلك يكون بتوافر عناصر القصد الجنائي (العلم و الإرادة) .

ب- العقوبات المقررة:

إن العقوبات المقررة لهذه الجريمة نصت عليها المادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وهي غرامة مالية تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج، أو الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة .
أو يعاقب بغرامة من خمسة آلاف (5.000) دج إلى عشرين ألف (20.000) دج كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد¹ .

إذن فإن جريمة عدم مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء المسلمة، هي من الجرائم السلبية ذلك أن السلوك المجرم يتمثل في الإمتناع عن تنفيذ و مطابقة الأشغال طبقا لأحكام رخصة البناء المسلمة لهذا الغرض، وكذلك من الجرائم المستمرة و المادية، وليس للمخالف الإعتداد و الإحتجاج بحسن النية² .

الفرع الثاني

إجراءات و كفيات المراقبة و المعاينة

يقصد بالمراقبة التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة و البيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها، أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام رخصة البناء المسلمة³، فالأشخاص المؤهلين للبحث عن المخالفات اللاحقة لرخصة البناء، هم ضباط و أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، وكذا مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير و موظفي إدارة التعمير و الهندسة

1- المادة 81 من القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام انجازها، المعدل، مرجع سابق .

2- اوراق آسيا، مخالفات شهادة المطابقة و المنازعات المترتبة عنها، مرجع سابق، ص 44 .

3- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في

مجال التهيئة و التعمير و معاينتها وكذا إجراءات المراقبة، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

المعمارية و البناء¹ ، بحيث يتبين من خلال هذه المادة بان هناك أشخاص مؤهلين للمراقبة و معاينة الأنشطة العمرانية، طبقا لقانون الإجراءات الجزائية²، وكذلك طبقا لقوانين التهيئة و التعمير³. يمارس الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات اللاحقة لرخصة البناء مهامهم، من خلال الرقابة و المعاينة الميدانية للأشغال، و الإطلاع على الوثائق القانونية المكتوبة و البيانية، للتأكد من مطابقتها و عدم مخالفتها لقواعد التهيئة و التعمير، وذلك وفق إجراءات قانونية محددة، كي لا يكون هناك أي تجاوز للسلطة يؤدي للمساءلة القانونية، و كذلك لضمان حقوق القائمين بالبناء، سنتناول تفصيل ذلك من خلال القيام بالزيارات الميدانية لورشات الأشغال (أولا)، ثم بعد ذلك إلى تحرير محاضر المخالفات اللاحقة لرخصة البناء (ثانيا) .

أولا: القيام بالزيارات الميدانية لورشات الأشغال

أوكل المشرع ل (ر.م.ش.ب)، وكذا لشرطة العمران مهمة المراقبة و المعاينة للأشغال اللاحقة لرخصة البناء، منذ الإنطلاق في انجازها إلى غاية الإنتهاء منها، لذا يتوجب على أعضائها المؤهلين القيام بزيارات ميدانية لورشات الأشغال و إجراء التحقيقات الضرورية لذلك⁴، وطلب الوثائق المتعلقة بالبناء للتأكد من مدى مطابقتها مع أحكام رخصة البناء المسلمة و أحكام التشريع و التنظيم المعمول بهما⁵

1- المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29، المعدل و المتمم، مرجع سابق ..

2- الأشخاص المؤهلين للمراقبة و المعاينة طبقا للامر رقم 66-155، مؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر ع 48 مؤرخة في 10/06/1966، معدل و كتمم بالقانون رقم 19-10، مؤرخ في 11/12/2019، ج ر ع 78، مؤرخة في 18/12/2019، هم: أ- ضباط الشرطة القضائية (المادة 15 منه): -رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني، محافظو الشرطة، ضباط الشرطة، ذوو الرتب في الدرك الوطني، ضباط و ضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن و شرطة العمران و حماية البيئة، - ب- أعوان الضبط القضائي (المادة 19 منه):- موظفو مصالح الشرطة، ذوو الرتب في الدرك الوطني، رجال الدرك، مستخدموا مصالح الأمن العسكري، ج- الموظفون و الأعوان المكلفون ببعض مهام الضبط القضائي (المادة 21 منه): و تشمل هذه الفئة المختصون في الغابات و حماية الأراضي و استصلاحها، الذين ينتمون بالصفات التالية رؤساء الأقسام، المهندسون، الأعوان الفنيون و التقنيون ، الامر رقم 66-155، مؤرخ في 08/06/1966

3 - الأشخاص المؤهلين للمراقبة و المعاينة طبقا لقوانين التهيئة و التعمير و البناء هم: - حسب نص المادة 73 و المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، مرجع سابق : -رئيس المجلس الشعبي البلدي، مفتشو التعمير، المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، أما حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل و المتمم، مرجع سابق هم: - رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية، المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين، المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية، المهندسين التطبيقيين في البناء الذين يحوزون خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير، و كذلك فرق المتابعة و التحقيق (المادتان 68 و 70 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام انجازها، المعدل و هم: مفتشي التعمير، المهندسون المعماريون، المهندسون المدنيون، مهندساو التطبيق في البناء، التقنيون السامون في البناء و المتصرفون الإداريون .

4- ديرم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 148 .

5- المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

فلقد نصت المادة 73 من قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم، على ضرورة زيارة كل البنائات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات الميدانية التي يرونها ضرورية، من طرف (ر.م.ش.ب) ، وكذا الأعوان المؤهلين قانونا و هذا في أي وقت، كما نصت المادة 76 مكرر 3 من نفس القانون، بأنه يترتب على المخالفة حسب الحالة، إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه، فمن خلال هذه المواد يتبين بان المراقبة و الزيارات الميدانية تكون بالنسبة للبنائات قيد الانجاز، و كذلك بالنسبة للبنائات المنتهية بها الأشغال، وعند طلب شهادة المطابقة، وهذا بالتحقق من مدى مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء¹ فالأعوان يتابعون عملية الإنجاز في كل مراحل و يتأكدون من مطابقة البناء للوثائق الخاصة بها².

ففي حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما يرسل أيضا نسخة منه إلى ر.م.ش.ب والوالي المختصين، في اجل لا يتعدى اثنين و سبعين (72) ساعة، و في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما مطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في إجـل تحدده، و في حالة عدم إمتثال المخالف للحكم الصادر، يقوم (ر.م.ش.ب) أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف³، كما يجب على (ر.م.ش.ب) أن يكون مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة⁴،

إذن فمن خلال إستقراء النصوص المذكورة أعلاه، يتضح أن لـ (ر.م.ش.ب) والأعوان المؤهلين زيارة ورشات الأشغال، إما في شكل زيارات منتظمة أو زيارات فجائية، و يكون تفصيل ذلك كالآتي :

أ- زيارات منتظمة :

الزيارات المنتظمة هي الزيارات التي يتم ضبطها وفق جدول زمني محدد طوال أيام الأسبوع لزيارة مواقع ورشات الأشغال، و التي تضبط من طرف (ر.م.ش.ب) و مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء⁵، و يتحكم في تحديدها توافر الوسائل المادية و البشرية و عدد الورشات المفتوحة للإطلاع على الوثائق الخاصة بالبناء، التي تشمل رخصة البناء و التصريح بفتح الورشة، بحيث تكون هذه الزيارات

1- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 123 .

2- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام قانون العمران في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 164

3- المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق

4- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل و المتمم ، مرجع سابق .

5- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير، مرجع سابق، ص 300

في أي وقت، سواء ليلا أو نهارا في أيام العمل أو الراحة و العطل، وتكون وفق جدول زمني للزيارات¹ يعده مسبقا كل (ر.م.ش.ب)، فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية، بحيث يجب أن تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى مدير التعمير و الهندسة المعمارية والبناء وإلى الوالي المختصين إقليميا، وكذلك يعد من طرف مدير التعمير والهندسة المعمارية و البناء، فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير، وتبلغ نسخة من الجدول الزمني إلى الوالي وإلى الوزير المكلف بالتعمير.

تتجلى أهمية تحديد نطاق ممارسة المراقبة من حيث الزمان لأجل التصدي للمخالفات العمرانية اللاحقة لرخصة البناء، وهو موضوع هذا الفرع بصفة خاصة و إلى التصدي للمخالفات العمرانية في مجال التهيئة و التعمير، المتعلقة بجريمتي البناء و الهدم بدون رخصة بصفة عامة، وهذا ما من شأنه تفعيل الرقابة حتى يكون هناك زجر كبير للأشغال المخالفة، سواء أثناء انجازها أو بعد الإنتهاء منها²، و الهدف من هذا الإجراء هو بسط الرقابة على أشغال البناء، لتفادي حالات التوسع العمراني العشوائي و المخالف للأحكام و المواصفات الفنية و التقنية المحددة في رخصة البناء، وهذا ما يؤدي إلى تشويه الإطار المبني و النسيج الحضري .

ب- الزيارات الفجائية :

هي زيارات مكتملة للزيارات المنتظمة، تكون غير مبرمجة و في عطل نهاية الأسبوع، وكذلك خارج أوقات العمل أو في الليل، وأيام العطل الوطنية والدينية، إذ أن الزيارات الفجائية تكون أكثر فعالية من تلك المنتظمة³، وهذا ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل و المتمم، على انه " يمكن أن تتم المراقبة المنصوص عليها في المادة 5 أعلاه، نهارا أو ليلا و أثناء أيام الراحة و أيام العطل، و ذلك في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما، و يمكن الإعلان عنها أو يتم بشكل فجائي"، لذا يجب تفعيل برامج الزيارات الميدانية سواء كانت منتظمة أو فجائية، من طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية و مديري التعمير و الهندسة المعمارية و البناء، و أن تكون المعاينة من طرف فرقة وليس فرد واحد فقط، و هذا بسبب المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها الأعوان المؤهلين أثناء أداء

1 - ستي قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة (بين آخر تعديلات القانون و تطبيقه عمليا و مختلف مواقف المحكمة العليا)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2016، ص 125 .

2- حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 144

3- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام قانون العمران في التشريع الجزائري، مرجع سابق: ص 167

مهامهم، فيجب عليهم أن يكونوا مرفقين دائما بعناصر شرطة العمران أو بعناصر الدرك الوطني¹، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المعدل و المتمم "بأنه يمكن للأعوان المؤهلين تسخير القوة العمومية، في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات و البحث عنها ومعاينتها، كما أن الدولة تحمي هؤلاء الأعوان المؤهلين، أثناء ممارسة مهمتهم من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لتزاهتهم"².

و تجدر الإشارة بأنه يمك (ر.م.ش.ب) و مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء المختصان إقليميا سجلات متابعة الأشغال و معاينة المخالفات، و يزود الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات العمرانية بتكليف مهني يسلمه حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة، و يصدق على التكليف المهني كاتب الضبط لدى الجهات القضائية المختصة³، و هؤلاء الأعوان ليسوا مؤهلين لدراسة ملفات البناء و التهيئة و الهدم الخاصة بأزواجهم و والديهم و ذريتهم و أفراد عائلتهم الذي لهم بهم صلة من الدرجة الأولى⁴.

ثانيا: تحرير محاضر المخالفات اللاحقة لرخصة البناء المسلمة

إن إثبات المخالفات العمرانية يكون من خلال المراقبة و المعاينة التي يجريها الأعوان المؤهلين قانونا بدخولهم لمواقع الأشغال في أي وقت⁵، و هم ملزمون بتحرير المحضر حسب نوع كل مخالفة⁶ و بما أن الجزئية محل الدراسة تتعلق بالمخالفات العمرانية اللاحقة لرخصة البناء، سوف ندرس محضر معاينة أشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، و حتى تكون لهذا المحضر قيمة قانونية يجب أن تتوفر فيه شروط لصحته من حيث الشكل (أولا)، و من حيث الموضوع (ثانيا) وهذا طبقا للمادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية⁷، كما يجب أن يتمتع بحجية قانونية (ثالثا).

1- لعويجي عبد الله: التعمير غير القانوني و دور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص 371.

2- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

3- المادتين رقم 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

4- المادة 14، نفس المرجع.

5- ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير و البناء، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008، ص 87.

6- تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المعدل على أنه " محاضر المخالفات لقواعد التهيئة و التعمير الملحقة بهذا المرسوم هي كما يأتي:- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء - محضر معاينة أشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة - محضر معاينة أشغال شرع فيه بدون رخصة هدم. بدون رخصة بناء.

7- تنص المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية، مرجع سابق، على أنه " لا يكون للمحضر أو التقرير قوة الإثبات إلا إذا كان صحيحا في الشكل و يكون قد حرره واضعه أثناء مباشرة أعمال وظيفته و أورد فيه عن موضوع داخل في نطاق اختصاصه ما قد رآه أو سمعه أو عاينه بنفسه".

أ-الشروط الشكلية لمحضر المعاينة :

بفقد المحضر قيمته القانونية عند عدم إحترام الشكليات التي حددها القانون، بحيث تتمثل هذه الشروط في :

1- تحرير المحضر من طرف الموظف المختص:

ينقسم الإختصاص عند تحرير محاضر المخالفة إلى ثلاثة أنواع شخصي و نوعي و محلي فالإختصاص الشخصي هو تحرير المحضر من طرف الأشخاص المؤهلين المحددين قانونا، و يتحقق الإختصاص النوعي بان تكون طبيعة الإجراءات من إختصاص الموظف الذي ينفذها، فمثلا لا يمكن لمفتشي السياحة تحرير محضر معاينة مخالفة وقعت خارج مناطق التوسع و المواقع السياحية، أما الإختصاص المحلي فيتمثل في تعيين الموظف للعمل في إقليم معين يختص بمباشرة فيه مهامه، فمثلا لا يمكن للمستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة لبلدية ما، مباشرة إجراءات المراقبة و المعاينة في بلدية أخرى مجاورة و تحرير محاضر بشأنها¹.

2- تحرير المحضر وفقا للشكل المحدد قانونا :

تم تحديد الشكل الواجب توفره في محضر المعاينة الذي يحرره الأعوان المؤهلين بموجب المادتين 15 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، بحيث تتمثل هذه الشروط الشكلية في² :

- يجب أن تحرر المحاضر على إستمارات تحمل الأختام و الأرقام التسلسلية،
- أن يكون تحرير الإستمارة مطابق لنموذج محضر معاينة المخالفة العمرانية الخاصة بأشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة،
- تسجيل المحضر في السجل المفتوح لهذا الغرض، و الذي يجب أن يكون مرقم و مؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا .

1 - مارك نصر الدين، محاضرات في الإثبات الجنائي، الجزء الثاني، أدلة الإثبات الجنائي، الكتاب الأول، الاعتراف و المحررات، دار هومة، الجزائر، 2008، ص.ص 212-214 .

2- ستي قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص.ص 133-134

ب- الشروط الموضوعية لمحضر المعاينة :

يشترط في محضر المعاينة بان يكون مطابقا للحقيقة و وافيا و دقيقا و واضحا، وهذا طبقا للقواعد العامة في الإثبات الجزائي¹، ولقد تضمنت أغلب النصوص القانونية التي ألزمت الأعوان المؤهلين للمراقبة و المعاينة بتحرير محضر معاينة للإثبات، نفس الشروط الموضوعية و التي تتمثل في ذكر الإسم الكامل للعون المؤهل، ذكر مراجع رخصة البناء المسلمة، تدوين موقع مشروع البناء بدقة تدوين الإسم الكامل للمخالف المستفيد من رخصة البناء و تدوين كل تصريحاته، إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة، إمضاء صاحب الاشغال أو ممثله ، يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل و المخالف، وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر، وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس²، فقد خصصت خانة في أسفل الجهة اليسرى للإستمارة لتسجيل ملاحظة رفض التوقيع من طرف المخالف، فالمشروع لم ينص على تبليغ محضر المخالفة العمرانية إلى المخالف وإنما منح له الحق فقط في الاطلاع على المحضر في مكان المعاينة إذن فان توفر الشروط الشكلية والموضوعية في محضر المعاينة، تعد ضمانا للمخالف، لكونه يعد وسيلة من وسائل إثبات الإذئاب و الإسناد³، فضلا عن تسهيل مراقبة اعمال الاعوان المؤهلين قانونا⁴، فالمحاضر المحررة من قبل الأعوان المؤهلين لإدارة البلدية تراقب من قبل (ر.م.ش.ب) وبالنسبة للأعوان المؤهلين التابعين لمديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء، فتراقب من قبل المدير، وهذا وفق السجل الخاص بالمتابعة و معاينة المخالفات العمرانية .

ت- حجية محضر المعاينة :

يقصد بحجية محضر المعاينة قوته القانونية، ومدى إعتداد القاضي عليه في إصدار حكمه بناء على ما يستخلص منه من أدلة الإثبات، شريطة أن تكون صحيحة و محررة طبقا للأشكال التي نص عليها القانون⁵، نصت المادة 36 من الأمر رقم 67-75 على انه " يمكن لأي ضابط أو عون مصلحة أو موظف أو عون دولة أو مجموعة عمومية محلف أو مكلف لهذا الغرض أن يحرر محاضر

1- مروك نصر الدين، مرجع سابق، ص 210 .

2- المادة 76 مكرر 2، الفقرة 2 و 3 من القانون رقم 29-90، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق 2.

3- مروك نصر الدين، مرجع سابق ، ص 212 .

4- تكون محاضر المعاينة المحررة من قبل الأعوان المؤهلين محل مراقبة و متابعة من طرف مسؤوليهم، وهذا ما نصت عليه المادة 10

من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل، و التي جاء فيها " يمسك رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير التعمير و البناء المختصان إقليميا على التوالي في إطار أحكام المادة 09 أعلاه، سجلات لمتابعة الأشغال و معاينة المخالفات " .

5- مروك نصر الدين، مرجع سابق ، ص 447 .

المخالفات وهذه المحاضر تكون بمثابة حجة ما لم يثبت العكس "، فيتضح من خلال هذه المادة إن المحاضر المحررة لغرض إثبات مخالفة التعمير تعد كمحاضر ذات حجية بقوة القانون، ما لم يثبت المخالف أو أي طرف له مصلحة في ذلك العكس"¹، وكذلك تثبت حجية المحاضر من خلال نص المادة 76 مكرر 2 السالفة الذكر أعلاه ، وتعزيزا لحجية هذه المحاضر نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المعدل و المتمم، على انه " الأعران المنصوص عليهم أعلاه ليسوا مؤهلين لدراسة ملفات البناء و التهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم و والديهم وذريتهم و أفراد عائلتهم الذين لهم بهم صلة من الدرجة الأولى"، و لإستبعاد الشبهة عن محاضر معاينة المخالفة العمرانية، فقد حرص المشرع على توسيع حالة التنافي في الأعران المؤهلين لأفراد عائلتهم الذين لهم بهم صلة من الدرجة الأولى إلى الدرجة الرابعة، طبقا للمادة 72 من قانون مطابقة البناء المعدل، بالإضافة إلى ذلك فقد أوجب المشرع على الأعران المؤهلين تأدية اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة²، فكل هذه الإحترازا مفاها الأخذ بالحيطه و الحذر في أن يتساهل الأعران المؤهلين على حساب القانون لجهات معينة³، وكذلك حتى تبقى هذه المحاضر ذات حجية و بعيدة عن كل شبهة، غير أن هذا لا يعني أن يحرم المخالف من الطعن في هذه المحاضر بعد إثباته عكس ذلك، من خلال عدم قيام العون المؤهل بالتحري الجيد أو عدم تمتعه بالخبرة الكافية لقراءة مخططات الهندسة المعمارية أو المدنية، ما يصعب عليه معرفة مدى مطابقة الأشغال للمخططات المصادق عليها من عدمها⁴.

1 - لعويجي عبد الله: التعمير غير القانوني و دور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص 283 .
2- يؤدي الاعوان المؤهلين اليمين الآتية امام رئيس المحكمة المختصة" اقسام بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة و صدق و أن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي"، وهذا طبقا للمادة 76 مكرر، الفقرة 2، من القانون رقم 29-90، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق .
3- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام قانون العمران في التشريع الجزائري مرجع سابق، ص 177
4- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 131 .

خلاصة الباب الثاني

تكتسي عملية التهيئة و التعمير أهمية بالغة، لذلك سن المشرع الجزائري ترسانة قانونية متشعبة و متخصصة و ذات الصلة، لأجل تنظيمها خاصة في ظل تزايد النشاط العمراني و تأثيره السلبي على البيئة، حيث تناولنا الباب الثاني المعنون بالأطر القانونية لقواعد التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة في فصلين، تطرقنا في الفصل الأول إلى الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة و التعمير وهذا في ظل القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، كآلية بديلة على أشغال التهيئة و التعمير، و التي تطبق أحكامها عند غياب أدوات التهيئة و التعمير، و تحدد هذه القواعد الشروط الواجب توافرها في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء و مشاريع البناء، من حيث موقع و كثافة البناء و حجمه و الطرق المؤدية إليه و مظهره الخارجي، الذي يجب أن يكون منسجم و متوافق مع الهندسة المعمارية للنسيج العمراني، وهذا حسب خصوصيات و مميزات كل منطقة، وكذا مراعاة القواعد المتعلقة بالنظام العام العمراني، من خلال إحترام قواعد الأمن و الصحة و السكنية العموميين و البنيات ذات الإستعمال السكني، و تطرقنا كذلك إلى الوظيفة البيئية لقواعد تحقيق مطابقة البنيات، كآلية إستثنائية في ظل القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنيات و إتمام انجازها المعدل، التي تهدف إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البنيات و العمل على تحقيق مطابقتها وكذلك تحديد شروط شغل و إستغلال هذه المباني، بهدف الوصول لتحقيق بيئة عمرانية مستدامة

أما في الفصل الثاني، فقد تطرقنا إلى الوظيفة البيئية للرقابة الإدارية في ضبط حركة النشاط العمراني، من خلا تحديد آليات الرقابة الإدارية السابقة لرخصة البناء، كإجراء وقائي، و إلى آليات الرقابة الآنية و اللاحقة لرخصة البناء كإجراء ردي، و المتمثلة في مجموعة من القرارات الإدارية التي تكون في شكل رخص و شهادات عمرانية و دراسات بيئية مسبقة، حيث أنه و بغض النظر عن السيطرة القانونية للفرد على العقار، فإنه لا يمكن له ممارسة حقه في البناء، إلا بعد حصوله على رخصة بناء تسلم له من قبل السلطة الإدارية المختصة، كما أنه و رغم ذلك فإنه لا يسلم من الرقابة الآنية للإدارة، وكذا الرقابة اللاحقة، وهذا من خلال إجراء المراقبة و المعاينة للأعوان المؤهلين لكل ورشات البناء في طور الإنجاز ليلا و نهارا، سواء كانت زيارات منتظمة أو فجائية، لأجل التحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء المسلمة، و بالتالي فإن جميع القرارات الإدارية المتعلقة بالتهيئة و التعمير، يجب أن تكون مقيدة بالإشتراطات البيئية، قصد تحقيق النظام العام البيئي .

خاتمة

خاتمة

إن حياة الإنسان تتوقف على البيئة والمحيط الذي يحيا فيه، إذ لا يمكن تحقيق حياة مستقرة وهادئة في ظل بيئة متدهورة، لأن ذلك سينعكس على جميع النواحي اللصيقة بهذه الحياة من أمن وصحة ورفاهة، ومن هنا تظهر معادلة بين متغيرين إثنين هما العمران والبيئة، بحيث كلما تدهور النسيج العمراني يؤدي حتما إلى تدهور البيئة، وكلما كان النسيج العمراني أكثر إنسجاما وتناسقا وإستدامة تحققت حماية البيئة وصيانتها، وبالتالي فإن الإهتمام بالوسط العمراني القائم والرقابة على أشغال التهيئة والتعمير المزمع القيام بها، يعد صورة من صور حماية عناصر البيئة ومختلف مكوناتها، بحيث نلمس حصيلة ذلك فيما وصلت إليه بعض المدن العالمية من إختلال في النظام العام البيئي، نتيجة تدخلات الإنسان في مجال التهيئة والتعمير، لاسيما في ظل التطور الصناعي الذي عرفته بعض الدول وتوطين هذه المنشآت الصناعية أو التجارية على حساب الأراضي الفلاحية والغابية والمساحات الخضراء والمحميات الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي، وبالتالي حتما إيجاد إستراتيجية لضبط والتحكم في عملية التهيئة والتعمير والوقاية من التدهور البيئي، الذي خلفته الرعونة في إقامة المشاريع العمرانية، لذلك كان لابد من ظهور واعتماد سياسات عمرانية لتحقيق التوازن البيئي.

كشف موضوع الدراسة الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، بأنه لا سبيل لتحقيق تنمية عمرانية مستدامة وضمان إستمراريتها للأجيال القادمة من دون مراعاة المقتضيات البيئية في مختلف الأنشطة العمرانية، كما يبرز مدى إدراك المشرع الجزائري للعلاقة الجدلية بين قانون التهيئة والتعمير وقانون حماية البيئة وإهتمامه الواضح بإدماج البعد البيئي في التنمية العمرانية، مما يدل على تلاشي العلاقة التصادمية بين القانونين وإتجاههما نحو التصالح والإندماج والتكامل، وبالتالي فإن علاقة التنافر حلت مكانها علاقة التعايش .

إن المنظومة القانونية الحالية كرسست مجموعة من الوسائل والآليات لحماية البيئة من مخاطر الأنشطة العمرانية، من خلال سعي المشرع لدمج البعد البيئي في إطار الأدوات الإستراتيجية للتخطيط التي تضطلع بدور هام على مستوى تنظيم المجال بما تحويه من موارد طبيعية وإيكولوجية هامة، كما تسعى إلى تحقيق التنمية العمرانية في إطار إحترام الأوساط البيئية، من خلال التأكيد على وقاية الأوساط الطبيعية الحيوية والمناظر والمناطق الطبيعية وحماية المساحات الخضراء والفضاءات الحساسة والأراضي الفلاحية والغابية ومواقع التراث الثقافي والتاريخي من التعديات الناجمة عن

التهيئة والتعمير، إلا أن هناك تناقض بين النصوص القانونية وما يجري على أرض الواقع، حيث أن هذه القطاعات تتعرض إلى إنتهاكات خطيرة أدت إلى إستنزاف كبير لقدراتها البيئية نتيجة التوسع العمراني العشوائي و غير المدروس و المنظم، من خلال إقامة مجمعات و أحياء سكنية و منشآت مختلفة، تفتقر لأدنى قواعد التهيئة و التعمير و الشروط الصحية، و دون إحترام لأدنى الإشتراطات البيئية، وهذا ما أضحى يشكل خطرا متفاقما على النظام العام البيئي و العمراني .

تؤدي المخططات البيئية بمختلف أنواعها دورا هاما، من خلال مساهمتها في التحكم والتنظيم المسبق للأنشطة العمرانية المزمع إنجازها، و تقديم التوجيهات اللازمة و الحلول المستقبلية بما يتوافق مع متطلبات حماية البيئة بإعتبارها وثائق مرجعية، حيث تعتبر هذه المخططات وسيلة قانونية مهمة لتحقيق الحماية الوقائية للبيئة من مختلف النشاطات المتسببة في التلوث العمراني، و من بين هذه المخططات نجد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الذي يعد المرجع العام لتنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة، من أجل تحقيق التوازن و الإنصاف الإقليميين في إطار إقليم مستدام، بحيث وضع هذا المخطط العديد من التوجيهات و الترتيبات لتسيير الإقليم الوطني، لاسيما تلك المتعلقة بالتهيئة و التعمير من خلال الحفاظ على النظام العام البيئي، بالإضافة إلى إنشاء مدن جديدة لتحقيق توزيع سكاني متوازن و تخفيف الضغط عن الساحل و المدن الداخلية، ناهيك عن التدخل في حماية المناطق العمرانية المتدهورة و إعادة صيانتها و تجديدها و تأهيلها، و كذلك العمل على إعادة النظر في تمركز المنشآت الصناعية و تحويلها إلى مناطق الهضاب العليا و إلى مناطق الجنوب مقابل تحفييزات في هذا الشأن، و بالتالي فإن هذا المخطط و المخططات الأخرى المتفرعة عنه و المنفذة له حملت في أحكامها العديد من الترتيبات و التوجيهات التي تقتضي إستحضار الوظيفة البيئية في مجال التهيئة و التعمير.

كما تتطلب المصلحة العامة العمرانية و البيئية تجسيد اللامركزية الإدارية، كونها أكثر النظم تحقيقا للمشاركة الديمقراطية و أكثر فعالية لضبط و تفعيل نظام عمراي مستدام، يضمن إستغلال و تسيير عقلاني للأراضي، بهدف شغلها وفقا لأحكام و توجيهات أدوات التهيئة و التعمير، و هذا لتحقيق التنمية المحلية العمرانية المستدامة، لذا ألزم المشرع كل بلدية بضرورة تغطية إقليمها بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير و ضبطه للصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، و يشكل كلا المخططين الإطار المادي و التقني المرجعي المعتمد عليه لضمان الإنضباط في الأشغال، و تفادي الفوضى و التجاوزات التي تشوه النسق العمراني، مما يؤدي حتما إلى الإضرار بالبيئة، فتهدف المخططات العمرانية إلى تحديد

التوجهات الأساسية لهيئة الأراضي المعنية بها، كما تضبط توقعات التعمير وفوائده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد إستعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الحساسة أهمها الفلاحة، إذن فالتوسع العمراني لم يعد يتم بطريقة عشوائية في ظل إحترام أدوات التهيئة والتعمير، بل يتم عن طريق دراسات علمية وتقنية تحدد الشروط التي يكون عليها هذا التوسع، والتي تسمح بمراعاة الإشتراطات الصحية، فضلا عن حماية المواقع والمناظر وتعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الإقتصادية ذات المنفعة العامة و البنايات الموجهة للإحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية و الخدمات و النشاطات، التي تشكل الوسط البيئ الذي يعيش فيه الإنسان، وبالتالي إن التقيد بأحكام هذه المخططات يعد صورة من صور حماية البيئة ، وهذا لما له من الأثر على العناصر المكونة للبيئة، فلا يمكن الوصول إلى حياة مستقرة و صحية في ظل بيئة متدهورة .

ونفس الأمر ينطبق على القواعد العامة للتهيئة و التعمير ودورها في الموازنة بين البيئة والعمران سواء في ظل القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، أو في ظل القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المعدل ، بهدف ضبط حركة الأنشطة العمرانية و القضاء على البنايات غير المكتملة و التجمعات الفوضوية، التي أنتجت صورة بشعة للنسيج العمراني، بسبب عزوف أصحاب البنايات و عدم إقتناعهم بأسلوب التسوية عن طريق إجراء تحقيق المطابقة ، بالرغم من صدور تعليمات و مذكرات تبسط إجراءات التسوية، وهو ما يؤكد قصور وعدم فعالية أحكام قانون مطابقة البنايات في معالجة ظاهرة البناء غير القانوني، ليجد المشرع نفسه مجبرا لتمديده عدة مرات، وفي ظل هذه الظروف تبقى وضعية أغلب البنايات على المستوى الوطني عالقة، بل الأكثر من ذلك فإن العديد من المقرات الحكومية و الإدارات العمومية و المؤسسات التعليمية لم تسوى وضعيتها بعد بسبب مشكل الأوعية العقارية المشيدة عليها، إذن فلا يمكن الحديث عن التسوية القانونية لهذا النوع من البنايات من حيث مظهرها الجمالي و إجبار أصحابها على إتمامها بشكل نهائي ما لم تسو وضعية أوعيتها العقارية، التي تشكل العائق و السبب الرئيسي في فشل كل محاولات التسوية و عدم فعالية آلياتها القانونية المنتهجة من طرف المشرع .

وفي سياق الوسائل والآليات التي تعتمد عليها السلطات الإدارية لفرض رقابتها على أشغال البناء ومختلف الترتيبات و الإرتفاقات المرتبطة بها لاسيما الدراسات البيئية المسبقة، وكذا الرخص

والشهادات العمرانية، بحيث أنه وبغض النظر عن السيطرة القانونية للفرد على العقار، فإنه لا يمكن له ممارسة حقه في البناء، إلا بعد الحصول على رخصة البناء من قبل السلطة الإدارية المختصة، كما أنه ورغم ذلك فإنه لا يسلم من الرقابة السابقة و الأنية للإدارة وكذا الرقابة اللاحقة، و إن إقتضى الأمر للرقابة المستمرة و الدائمة على البناية المنجزة و بعض المنشآت الخاصة و المحددة قانونا، وهذا من خلال القيام بالمراقبة و المعاينات الميدانية من طرف الأعوان المؤهلين في هذا المجال، و بالتالي فإن جميع القرارات المتعلقة بالتهيئة و التعمير مقيدة بالإشترطات البيئية، قصد تحقيق النظام العام العمراني والبيئي .

فعلى الرغم من وجود هذه الترسنة القانونية في المجال العمراني و البيئي، التي أرسى المشرع من خلالها كل الضمانات اللازمة لحماية البيئة من كل مخاطر التعمير، إلا أن الواقع لا يترجم هذا التأسيس، و الدليل على ذلك ما نراه يوميا من إنتهاك لتلك القواعد و التي تكون في صورة بناءات فوضوية بل مجمعات فوضوية تتزايد و تنتشر بصفة رهيبة، وتشوه المظهر الخارجي للبنىات، وعدم وجود نمط و نسق عمرانيين متميزين يتوافقان مع حضارتنا، و ذلك راجع الى عدم الإلتزام و التقيد بهذه القواعد القانونية و تواطؤ الجهات الإدارية المكلفة بالضبط الإداري العمراني و البيئي، إما لإعتبارات شخصية او إجتماعية أو سياسية، الأمر الذي ترك الكثير من هذه القواعد و الأحكام مجرد حبر على ورق .

بعد العرض التفصيلي لهذه الدراسة تم إستخلاص جملة من النتائج التي تقتضي تقديم مجموعة من التوصيات ، وهي كالآتي :

أولا: النتائج

- 1- لقد تطورت و تعددت التشريعات في البيئة العمرانية الجزائرية، إلا أن زخم تعددها يثير إشكالية تعدد الصلاحيات و المهام للأجهزة و الآليات المخولة بالحماية .
- 2- من معوقات الأداء البيئي للوسائل القانونية العمرانية، تكمن بشكل كبير في الجانب التشريعي بحيث يستغرق صدور المراسيم التنظيمية مدة طويلة، مما يخلق نوع من عدم التناسب و يؤدي لا محالة إلى عدم فعاليتها .
- 3- إن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو المرجع العام و الأساسي، ويتم تفعيله و تنفيذه من خلال المخططات القطاعية و الولائية ، بهدف تحقيق التنمية الوطنية العمرانية المستدامة.

4- كرس المشرع الجزائري البعد البيئي في مجال التهيئة و التعمير، من خلال إصداره للقانون رقم 04-05، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، بسبب الكوارث الطبيعية التي عرفتها الجزائر (فيضانات باب الواد بالعاصمة سنة، و زلزال بومرداس سنة 2003) ، و التي كشفت هشاشة النسيج العمراني ، فإنها بنايات جديدة يبرز القصور في تطبيق الأحكام القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير ، بحيث ضببطت القيود المفروضة على البناء في المناطق المحمية و في الأراضي الفلاحية و في الأراضي المعرضة للكوارث الطبيعية و التكنولوجية و لاسيما الزلازل.

5- إن إعداد أدوات التهيئة و التعمير تحت إشراف هيئات منتخبة، و بالرغم ما تمثله من إطار لمشاركة المواطنين في التسيير، إلا أنها و لنقص كفاءة أغلب المنتخبين و قصر فترة العهدة الإنتخابية، يجعل من هذه المخططات عرضة للأهواء و الرغبات، و هذا ما ينعكس سلبا على تنمية و تهيئة الإقليم و على الإطار المعيشي للمواطن.

6- واقعيأ أدوات التهيئة و التعمير لم تحقق الأهداف المرجوة ، المتمثلة في تحقيق التوازن بين مختلف المجالات و حماية البيئة ، وهذا ما أدى إلى تضائل فعاليتها في مجال حماية البيئة .

7- تم إستحداث آلية جديدة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المعدل و المتمم، تتمثل في الشباك الوحيد على مستوى الولاية، المقاطعة الادارية و البلدية ، وهذا لدراسة طلبات عقود التعمير، بهدف تسهيل الإجراءات في منح هذه العقود، و فرض حماية للبيئة من خلال تشكيلة الشباك الوحيد الذين من مهامهم حماية البيئة .

8- بالرغم من مساعي المشرع الجزائري في مجال التنظيم العمراني، من خلال السعي وراء فرض العقوبات المقررة لكل أنواع المخالفات العمرانية وفقا لما جاءت به النصوص القانونية، فبدى واضحا فشل هذه القوانين من حيث إنعدام القاعدة القانونية الرادعة، فحاول المشرع مرة أخرى رغبة في إصلاح هذا الأمر، بإعتماده آلية جديدة لتسوية و إتمام البناءات غير القانونية، تتمثل في قانون تحقيق مطابقة البناءات، الذي أثبت عدم نجاعته لإرتباط عملية التسوية بضرورة تسوية الأوعية العقارية المشيدة عليها .

9- بالرغم من تقييد المشرع الجزائري لمختلف الأنشطة العمرانية بالتراخيص و الشهادات الإدارية لرقابتها، نظرا لما لها من أهمية بالغة في المحافظة على الجانب الجمالي العمراني و حماية البيئة، إلا أن هذه الآليات لا تقوم بدورها على أرض الواقع، بسبب ضعف و تواطؤ الجهات الإدارية المختصة و عدم قدرتها و كفاءتها على مباشرة المهام المخولة لها .

10- نقص الوعي البيئي العمراني لدى الكثير من المنتخبين المحليين و المواطنين حول أهمية البيئة العمرانية، أدى إلى تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة .

ثانيا : التوصيات

- 1- ضرورة تعزيز التعاون و التنسيق الدولي في المجال العمراني ، وهذا لنقل الخبرات الفنية و التقنية .
- 2- ضرورة إعادة النظر في صياغة المنظومة التشريعية العمرانية بدرجة عالية من الإلتزام بمبادئ الحفاظ على الإشتراطات البيئية لكل إقليم، و تحديد الأطر القانونية لإستعمال الأراضي و شغلها وفق منطوق الإستهلاك العقلاني للمجال و مراعاة مقتضيات حماية البيئة في إطار مفهوم التنمية المستدامة في مختلف المخططات الخاصة بالتهيئة الإقليمية العمرانية.
- 3- تفعيل و تامين أكثر للدراسات البيئية المسبقة و منحها المكانة المفقودة قبل وضع أدوات التهيئة و التعمير حيز التنفيذ، و قبل الإنطلاق في أي مشروع عمراني، بإعتبارها وسيلة هامة في عملية صنع القرار البيئي .
- 4- تدعيم الإدارة بالوسائل المعلوماتية الحديثة و تكوين الإطارات و تأهيلها وفقا لمقتضيات السياسة العامة للتهيئة و التعمير .
- 5- الحرص على وجود تنسيق في الأهداف والآراء بين مختلف الهيئات التي يجب أن تتشارك في إعداد أدوات التهيئة و التعمير، حتى لا يختل الرأي بين مختلف القطاعات التي تؤثر سلبا على الوعاء العقاري.
- 6- إذا كان الهدف من أدوات التهيئة و التعمير، هو ضبط و تنظيم العمليات العمرانية، فإن البيئة هي الوعاء الذي يحتوي هذه العمليات و يؤثر بها، من خلال موازنة بين التنمية الحضرية و التنمية الريفية و حتى يتجسد ذلك فإنه الى جانب أدوات التهيئة و التعمير، لا بد من إدراج مخططات أخرى تهتم بالمجال الريفي، للحد من ظاهرة الإقصاء و حماية الأراضي الفلاحية و الغابية و الأوساط الطبيعية .
- 7- منح صلاحيات أوسع للجماعات الإقليمية في مجال حماية البيئة و التخفيف من ضغط الوصاية عليها، لأنها السلطات الإدارية الأقرب من واقع المواطن البيئي و العمراني، خاصة بعد ما سحبت منها تلك الصلاحيات من خلال القانون رقم 03-10 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة .
- 8- توزيع مهام التصدي للمخالفات العمرانية بين عدة جهات إدارية ، يؤدي إلى الهروب من المسؤولية و يثير إشكال حول تحديد الجهة المسؤولة في حالة وقوع مخالفة ، و إمتناع الأعوان المؤهلين قانونا عن القيام بواجب التصدي لها، لذلك تستدعي الضرورة الى خلق جهاز منظم و خاص يتكفل بضبط

المخالفات على المستوى المحلي، ويعمل بصفة مستمرة ومباشرة مع جهاز النيابة العامة، وإعطائه جميع الصلاحيات القانونية والمادية لمراقبة المخالفات وردع المخالفين في وقت مناسب .

9- توطيد دعائم الحكم البيئي الراشد، لاسيما من خلال توسيع مشاركة القطاع الخاص والجمعيات النشطة في المجال البيئي في إعداد وتنفيذ ومتابعة مستويات الأداء التخطيطي في المجال العمراني البيئي، مع العمل على نشر الوعي البيئي العمراني بين المواطنين .

10- ضرورة تفكير المشرع الجزائري في المستقبل العقاري الذي يكون صديق للبيئة، بناء على إستراتيجية تنمية بعيدة المدى وبنظرة تكاملية مع حماية البيئة، و من بين هذه الإستراتيجية التي تبعمها العالم الحديث إستراتيجية المباني الخضراء والذكية، لما لها من مواصفات علمية وفنية تضمن التنمية المستدامة وتحمي البيئة .

إن حماية البيئة الطبيعية و البيئة المشيدة، ينبغي ان تكون نابعة من وجدان المجتمع ووعيه وثقافته وتربيته، قبل أن تفرض عليه من خلال القانون .

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع

- المصادر:

- القرآن الكريم

- سورة المومنون، الآية 14

- سورة الحجر، الآية 21

- سورة النحل، الآية 96

- سورة الأعراف، الآية 96

- سورة الروم، الآية 41

- سورة القمر، الآية 49

- سورة النمل، الآية 62.

1 - المراجع باللغة العربية

أولا: الكتب العامة

(1) أحمد لكحل، النظام القانوني لحماية البيئة والتنمية الاقتصادية المستدامة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، 2016.

(2) إسماعيل نجم الدين زنكة، القانون الإداري البيئي، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، 2012.

(3) بن سعده حدة، حماية البيئة في التشريع الجزائري، دراسة على ضوء قانون حماية البيئة والقانون العقاري، مطبعة حيرش، الجلفة، الطبعة الأولى 2009.

(4) بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة السابعة، السنة 2011.

(5) بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر طبعة 2006.

(6) حبيب إبراهيم حمادة أديبي، حدود سلطة الضبط الإداري في الظروف العادية، دراسة مقارنة منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الأولى،، 2015.

(7) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الطبعة 13، سنة 2014.

(8) حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2004

(9) سايج تركية، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2014.

- (10) سلطان الرفاعي، التلوث البيئي، أسباب، أخطار، حلول،، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان الأردن، الطبعة الأولى، 2009 .
- (11) سناء نصر الله، الحماية القانونية للبيئة من التلوث في ضوء القانون الدولي الإنساني، دار البغدادي للطباعة والنشر، 2013 .
- (12) شتوى حكيم، مبدأ الاحتياط في المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية، مصر، بدون طبعة 2017 .
- (13) الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر، 1995 .
- (14) صالح وهبي، الإنسان والبيئة والتلوث البيئي، دار الفكر، دمشق، الطبعة الأولى، 2004 .
- (15) عارف صالح مخلف، الإدارة البيئية، الحماية الإدارية للبيئة، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2007 .
- (16) عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، الطبعة الأولى، 2011 .
- (17) عدنان عمرو، مبادئ القانون الإداري، نشاط الإدارة ووسائلها، منشأ المعارف، الطبعة الثانية الإسكندرية مصر، 2004 .
- (18) عزاوي عبد الرحمن، النظام القانوني للمنشآت المصنفة من أجل حماية البيئة، دراسة مقارنة في كل من القانون الجزائري والفرنسي والمصري، عالم الكتب للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2003 .
- (19) علاء الدين عشي، مدخل القانون الاداري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2012 .
- (20) علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيماوية في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، القبة القديمة، الجزائر، الطبعة الاولى 2008 .
- (21) الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، طبعة 2006 .
- (22) كافي مصطفى يوسف، تقنيات دراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع السياحية والفندقية ومشروعات الـ BOT، دار ومؤسسة رسلان للطباعة والنشر والتوزيع، سوريا، 2009 .
- (23) ليلي بلعيفة، ثقافة التحايل و العشوائيات الحضرية، دار الحامد للنشر و التوزيع، عمان، الأردن الطبعة الأولى 2016 .
- (24) ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، دار الجامعة الجديدة، دون طبعة مصر سنة 2007 .
- (25) -محمد بلغالي، التخطيط الاستراتيجي للموارد المائية، سياسة تسيير الموارد المائية، الجزائر نموذجاً دار الكتاب الحديث، الجزائر 2013 .

- (26) محمودي حمدي عطية، الحماية القانونية للمحميات الطبيعية في إطار التنمية المستدامة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، 2017.
- (27) مروك نصر الدين، محاضرات في الإثبات الجنائي، الجزء الثاني، أدلة الإثبات الجنائي، الكتاب الأول، الاعتراف و المحررات، دار هومة، الجزائر، 2008.
- (28) مسعود شهبوب، المبادئ العامة للمنازعات الادارية، الجزء الاول، ديوان المطبوعات الجامعية الطبعة السادسة 2013.
- (29) نبيل صقر، العقار الفلاحي (النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي)، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة الجزائر، طبعة 2008.
- ثانيا: الكتب المتخصصة
- (1) اقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2017/2016.
- (2) أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء الجزائر طبعة 2014.
- (3) بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد نشر - طباعة- توزيع، تلمسان، الجزائر، 2021.
- (4) بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البنايات غير القانونية، النشر الجامعي الجديد، نشر- طباعة- توزيع، تلمسان الجزائر، 2021.
- (5) بشير ريبوح، تنظيم المجال المعماري في المدينة الجزائرية، دار مداد، الطبعة الأولى، 2009.
- (6) بشير التيجالي، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000.
- (7) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة، الجزائر، جوان سنة 2018.
- (8) خير الدين مشرين، رخصة البناء الاداة القانونية لمباشرة عمليتي ترميم و حفظ الملك الوفي العقاري العام دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر 2014.
- (9) د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة لسنة 2005.
- (10) ديرم عايده، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر الطبعة الأولى، 2011.

- 11)ستي قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة (بين آخر تعديلات القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2016 .
- 12)سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2003 .
- 13)سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع،، سنة 2002 .
- 14)سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2000 .
- 15)السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحداث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، طبعة 2002 .
- 16)فؤاد بن غضبان، فاطمة الزهراء البركاني، الاستدامة الحضرية و التخطيط الاستراتيجي من اجل مشروع حضري مستدام، دار الرضوان للنشر و التوزيع- عمان، الاردن، الطبعة الاولى 2017 .
- 17)فؤاد بن غضبان أ. فاطمة الزهراء البركاني، المشروع الحضري، اداة جديدة للتخطيط الحضري دار المنهجية للنشر و التوزيع، الطبعة الاولى 2016.
- 18) فؤاد بن غضبان، المدن المستدامة و المشروع الحضري، نحو تخطيط استراتيجي مستدام، دار صفاء للنشر والتوزيع عمان – الطبعة الأولى 2018 .
- 19)قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، بدون طبعة، اكتوبر 2019 .
- 20)كحيل حكيمه، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع بوزريعة، الجزائر، العدد الأول 2017 .
- 21)ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، طبعة جديدة 2018 .
- 22)محمد الامين كمال، الرقابة القضائية على تراخيص اعمال البناء و التعمير، دار الايام للنشر والتوزيع، عمان، الاردن الطبعة الاولى 2020 .
- 23)منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 24)مؤمن محمد ديب نصر، التخطيط العمراني من منظور جغرافي، غزة، بدون دور نشر و بدون طبعة، سنة 2013 .
- 25)الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير السكني،، مطبعة النجاح الجديدة، دار البيضاء، الطبعة الأولى 2000 .

26) وناس يحي، دليل المنتخب المحلي لحماية البيئة، دار الغرب للنشر و التوزيع، وهران

2003.

ثالثا: الأطروحات والرسائل الجامعية :

أ- الأطروحات :

- (1) - بن بولرباح العيد، التخطيط البيئي المحلي كآلية لحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة اطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الدكتوراه، تخصص قانون البيئة و التنمية المستدامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية م الحقوق، جامعة احمد درابة ادرار، 2016-2017 .
- (2) - بن حفاف سارة، النظام العام البيئي المحلي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون عام معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية 2019-2020 .
- (3) - العيفاوي كريمة، الاعتبارات البيئية في وثائق التعمير المحلية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، السنة الجامعية 2019 – 2020 .
- (4) - بالي حمزة، إدارة الأخطار الصناعية، كمدخل لتحقيق التنمية المستدامة، تشخيص لواقع التأمين في الجزائر دراسة حالة مركب تميمع الغز، بسكيكدة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في شعبة علوم تسيير تخصص: تسيير المنظمات، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس 2014-2015 .
- (5) - بركات أحمد، واقعة السكوت وتأثيرها على وجود القرار الإداري، رسالة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2013-2014 .
- (6) - بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية: 2016-2017، تاريخ المناقشة 2017/10/30 .
- (7) - بن أحمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص القانون العام، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2008-2009 .
- (8) - بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ل . م . د، تخصص قانون عقاري، فرع قانون المهينة والتعمير كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية: 2016-2017 .

- (9) - بوسبعين تسعديت، آثار التغيرات المناخية على التنمية المستدامة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة أمجد بوقرة، بومرداس، 2015.
- (10) - تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و اعادة التنظيم، دراسة قانونية، اطروحة مقدمة لنيل شهاد دكتةراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 1 2016-2017 .
- (11) - جلطي أعمار، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية: 2015-2016 .
- (12) - حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في اطار التنمية المستدامة، اطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون اعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012-2013 .
- (13) - دايم بلقاسم، النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية: 2003-2004 .
- (14) - ديرم عابدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2014-2015 .
- (15) - رياحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية: 2014-2015 .
- (16) - زيد المال صافية، حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي، رسالة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون دولي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، نوقشت 2013/02/27 .
- (17) - زينب شطيبي، الجباية كألية لحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، اطروحة مقدمة في اطار نيل شهادة دكتوراه ل م د في القانون العام فرع ادارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2016-2017 .
- (18) - سعداوي موسى، دور الخوصصة في التنمية الاقتصادية "حالة الجزائر"، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية و علوم التسيير كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2006-2007
- (19) - سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص

- قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 1، السنة الجامعية : 2017-2018 .
- (20) - سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية: 2017-2018 .
- (21) - سي مرابط شهرزاد، الوظيفة البيئية لأدوات التهيئة و التعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث (ل م د)، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017 - 2018 .
- (22) - شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الاداري في مجال البناء والتعمير، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة السنة الجامعية 2015-2016 .
- (23) - ظاهر الطيب توفيق، تدخل الجماعات الإقليمية البلدية في مجالي التعمير والبيئة، مذكرة الطور الأول لمدرسة الدكتوراه في الدولة والمؤسسات العمومية، مدرسة الدكتوراه في الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01، 2012-2013 .
- (24) - عائشة طيب، الحماية القانونية لملك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه في القانون تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة سعد دحلب، البليدة، جوان 2018 .
- (25) - عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عام كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2014-2015 .
- (26) - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015 .
- (27) - عزاي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه القانون العام كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2006 - 2007، نوقشت في 2007/06/02 .
- (28) - علاق عبد الوهاب، ضمانات التعاقد في الصفقات ذات البعد الدولي، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عنابة، السنة الجامعية 2016-2017 .

- (29) - عمار نكاع، النظام القانوني للعقار الغابي و طرق حمايته في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2015-2016 .
- (30) - غواس حسينة، مدى تأثير قواعد التهيئة والتعمير على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، السنة الجامعية : 2017-2018 .
- (31) - 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 .
- (32) - لعيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2018-2019 .
- (33) - لمين لعريض، الآليات القانونية لحماية البنايات من خطر الانهيار في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2017-2018 .
- (34) - مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2007 .
- (35) - مجاهد زين العابدين، الحماية القانونية للمنشآت المصنفة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص علوم قانونية، فرع قانون وصحة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي اليباس، سيدي بلعباس، 2016/2017 .
- (36) - منى مقلاني، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2014-2015 .
- (37) - وفاء عز الدين، الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، السنة الجامعية: 2020-2021 .

(ب)- رسائل الماجستير:

- (1) - بوزراع حسام الدين، دور قانون مطابقة البناءات 08-15 في ترقية المشهد الحضري للمدينة دراسة حالة مدينة باتنة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران تخصص المدن ومظاهره، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية، قسم هندسة معمارية جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2014-2015 .
- (2) - شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد الام بن دباغين، السنة الجامعية سطيف، 2015-2016 .
- (3) - عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البلدية، أفريل 2011 .
- (4) - محمد حميدان قديد، التخطيط الحضري و دور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، الاكاديمية العربية في الدانمارك، كلية الادارة و الاقتصاد، 2010
- (5) - آسيا جرور، المباني المقامة على أراضي الغير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2003-2004
- (6) - أعزوى حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية: 2009-2010 .
- (7) - الصادق بن عزة، دور الادارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الادارية تخصص قانون اداري و الادارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2011.
- (8) - براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية: 2016-2017.
- (9) - بلعيد نسيم، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية: 2013-2014 .
- (10) - بن دوحه عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البلدية، الجزائر، 2012 .

- (11)- بن سعده حدة، حماية البيئة كقيد على حق الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006-2007 .
- (12)- بن موهوب فوزي، إجراء دراسة مدى التأثير كآلية حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة، تيزي وزو، 2012 .
- (13)- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2009-2010 .
- (14)- بوطالبي سامي، النظام القانوني للتخطيط البيئي في الجزائر و دوره في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، (قسم الحقوق، جامعة محمد الامين دباغين 2، 2016-2017 .
- (15)- بوعافية رضا، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2008-2009 .
- (16)- بوعياد مليكة، شهادة مطابقة البناءات في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، السنة الجامعية: 2013-2014 .
- (17)- بوكاري لياس، الرقابة الإدارية على المنشآت المصنفة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون البيئة و العمران، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2015-2016 .
- (18)- تواتي سارة يسمسن، المخطط الوطني لهيئة الاقليم دراسة قانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في اطار مدرسة الدكتوراه في: "الدولة والمؤسسات العمومية" كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2014 – 2015 .
- (19)- جمان محمد، سياسة تهيئة الاقليم في الجزائر، واقع و تقييم، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع الدولة و المؤسسة العمومية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية: 2011-2012 .
- (20)- حجوم كلثوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010 .
- (21)- حسين عبد القادر، الحكم الراشد في الجزائر و اشكالية التنمية المحلية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية: 2011-2012 .

- (22)- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية: 2007-2008 .
- (23)- حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية : 2012-2013 .
- (24)- خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، رسالة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر السنة الجامعية 2009-2010 .
- (25)- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية: 2007-2008 .
- (26)- دعموش فاطمة الزهراء، سياسة التخطيط البيئي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو الجزائر – 08 جويلية 2010 .
- (27)- رفيقة سنوسي، أدوات التهيئة و التعمير بين التشريع والتطبيق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2010-2011 .
- (28)- زرنوح ياسمين، إشكالية التنمية المستدامة في الجزائر "دراسة تقييمية"، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر، 2005-2006 .
- (29)- زهرة ابرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق جامعة يوسف بن خدة، السنة الجامعية: 2010-2011 .
- (30)- زهيرة دبيح، أزمة البناية اللاشعرية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة مالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001 .
- (31)- سامية قايدي " التنمية المستديمة، التوفيق بين التنمية والبيئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الدولي لحقوق الإنسان، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو السنة الجامعية: 2001-2002 .
- (32)- سرحان سامية، اثر السياسات البيئية على القرارات التنافسية لصادرات الدول النامية " دراسة للآثار المتوقعة على تنافسية الصادرات الجزائرية " و مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير، كلية العلوم، اقتصادية و تجارية و علوم تسيير، جامعة فرحات عباس سنة 2010-2011 .

- (33)- طواهرية احلام، رؤية برنامج استراتيجية تنمية المدن التابعة لمنظمات تحالف المدن في تخطيط المدن – دراسة تحليلية لآليات تفعيل البرنامج في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة 2011-2012 .
- (34)- عبد اللاوي عبد السلام، دور المجتمع المدني في التنمية المحلية في الجزائر، دراسة ميدانية لولايي المسيلة و برج برعريريج، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية و العلاقات الدولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية: 2010 - 2011 .
- (35)- عزار ساعد، مطابقة البناءات وإتمام إنجازها طبقا للقانون رقم 15/08 مؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية: 2013-2014 .
- (36)- عزيز محمد الطاهر، آليات تفعيل دور البلدية في ادارة التنمية المحلية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2009، 2010 .
- (37)- عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، افريل 2011 .
- (38)- غواس حسينية، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية: 2011-2012 .
- (39)- فوزي مشنان، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة قسنطينة، 2009 .
- (40)- قصير آمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة المسيلة نوقشت بتاريخ 2015/03/01 .
- (41)- كمال تواكشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009 .
- (42)- كمال محمد الأسدي، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، رخصة البناء نموذجاً، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الإدارة المحلية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية: 2011-2012 .

- (43)- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء و التعمير " رخصة البناء نموذجاً"، رسالة ماجستير في قانون الادارة المحلية، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2011-2012.
- (44)- لعوجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2011-2012.
- (45)- مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية: 2001-2002.
- (46)- مجد عمر حافظ ادريخ، إستراتيجيات وسياسات التخطيط المستدام و المتكامل لاستخدامات الاراضي و المواصلات في مدينة نابلس، مذكرة ماجستير في التخطيط الحضري و الاقليمي، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا، نابلس، فلسطين، 2005.
- (47)- محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.
- (48)- محمد حفاف، دور المجتمع المدني الجزائري في توسيع خيارات التنمية الانسانية في مطلع الألفية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2016-2017.
- (49)- محمد معيفي، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون البيئة و العمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية: 2013-2014.
- (50)- مدين أمال، المنشآت المصنفة لحماية البيئة - دراسة مقارنة - مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2012 - 2013.
- (51)- مزوري كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.
- (52)- مصباحي مقداد، قواعد التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جمعة محمد لمين دباغين، سطيف 2، 2015-2016.

- (53)- معاذ دشحي، العمران العشوائي والآليات التشريعية، دراسة تحليلية ونقدية لإنعكاسات الآليات التشريعية على العمران والهندسة العمرانية ببلدية جيجل، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية الجزائر، 2000 .
- (54)- معاوي وفاء، الحكم المحلي الراشد كآلية للتنمية المحلية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2009-2010 .
- (55)- معيفي كمال، آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة باتنة، السنة الجامعية: 2010-2011 .
- (56)- مناصرية ميمونة، التحول الديمغرافي وأثاره في التشوه العمراني، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية جامعة قسنطينة، 2005 .
- (57)- هريش سهام، اللائحة والقانون، آلية الإحالة على التنظيم، رسالة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2013 .
- (58)- هوارى سعاد، مخططات شغل الاراضي بين المنظومة القانونية و التطبيقات الميدانية، حالة الدقسي عبد السلام سركينة و تافرننت، مدينة قسنطينة، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الارض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، 2015 .
- (59)- ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير و البناء، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008 .
- (60)- يحيواوي حكيم، دور المجالس المنتخبة في التنمية المحلية " دراسة مقارنة بين بلديتين و ولايتين ورقلة و غرداية 2007-2011 " مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة 2010-2011 .

رابعا: المقالات العلمية

- (1) الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنايات الفوضوية، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، العدد الحادي عشر، جوان 2014 .
- (2) بلقاسم سلاطونية، وبوزغاية باية، "التنمية وتلوث البيئة بالمدينة الجزائرية، مدينة بسكرة نموذجاً"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، العدد 18، مارس 2010 .
- (3) بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد 10 لسنة 2010 .

- (4) دراجي السعيد، عقود الشراكة بين القطاعين العام و الخاص، آلية فعالة لتمويل التنمية المحلية، مجلة العلوم الانسانية، العدد (41)، جامعة قسنطينة، جوان 2014،
- (5) سلمان صفية، الإطار التشريعي لرخصة البناء، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 06، العدد 01، السنة 2019 .
- (6) عوماري فاطمة الزهراء، غيتاوي عبد القادر، الدور الوقائي لأدوات التهيئة و التعمير في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون – تيارت، المجلد 02-العدد 04 – ديسمبر 2018 .
- (7) أ.د عليان بوزيان، أ. د فتاك علي، فكرة النظام العام الجمالي وتطبيقاتها في التشريع الجزائري مقال منشور مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، مارس 2015 .
- (8) ابتسام خليل، البعد البيئي في قانون التعمير، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، جامعة محمد الخامس، المغرب 8 جوان، 2020 .
- (9) أحمد مالكي، البعد البيئي في وثائق التعمير بالمغرب، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016 .
- (10) العطاوي كمال، فعالية الضبط الإداري في حماية البيئة، مقال منشور بمجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، جامعة المسيلة، المجلد 04، العدد 02، السنة 2019، النشر 2020/01/08 .
- (11) العيفاوي كريمة، عن ضرورة تكريس التقييم البيئي الاستراتيجي في وثائق التعمير المحلية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 01، 2018 .
- (12) العيفاوي كريمة، دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في مجال التنظيم العمراني، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 13، العدد 02، 2021 .
- (13) إيمان العباسية شتيح، عادل بن عبد الله، التعويض عن أضرار المنشآت المصنفة، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، فجر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، المجلد 13، العدد 01، (العدد التسلسلي 26)، مارس 2021 .
- (14) بالجيلالي خالد، بالجيلالي محمد، الآليات القانونية لتسوية البنايات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون رقم 08-15، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017 .
- (15) بحقينة ياسين، كنزة مغيث حامة، الشراكة بين القطاعين العام و الخاص مطلب تنموي للهوض بالخدم العمومية في الجزائر، مجلة ادارة الاعمال والدراسات الاقتصادية، جامعة الجلفة مجلد (05)، عدد (02)، 2019 .

- (16) بدره حسين، بقنيش عثمان، التقنيات القانونية الوقائية والردعية في المجال البيئي، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 09، العدد 02، 2021 .
- (17) بدره لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016 .
- (18) براهيمي موفق، رخصة البناء و دورها في حماية البيئة الداخلية و الخارجية للمبنى (دراسة تحليلية على ضوء احكام التشريع الجزائري)، مقال منشور بمجلة التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017 .
- (19) براي نور الدين، عمارة نعيمة، أثر آلية التخطيط البيئي في دعم الشراكة البيئية من اجل تحقيق التنمية المستدامة (المخطط الوطني لهيئة الاقليم..... نموذجاً)، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية، عدد10، جوان 2018 .
- (20) بربيع محي الدين، رخصة البناء في مناطق التوسع و المواقع السياحية، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، سبتمبر 2021 .
- (21) بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الخامس، مارس 2018 .
- (22) بريقة يوسف، لهادي دوش، برنامج دعم قدرات الفاعلين المحليين (كابدال) في اطار تفعيل دور المجتمع المدني في التسيير البيئي المحلي، دراسة في التحديات التنظيمية و الاجتماعية، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 16، العدد 01، 2021 .
- (23) بقدار كمال، سعاد يحيوي، شهادة المطابقة آلية قانونية لتسوية وضعية البنايات غير الشرعية، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم مجلد 04، العدد 02، جوان 2016 .
- (24) بلكعبيبات مراد، الإطار القانوني لمخالفات التهيئة و التعمير في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد02، جوان 2017 .
- (25) بن جديد فتحي، الترخيص الإداري كإجراء لحماية البيئة من التلوث (رخصة البناء واستغلال المنشآت المصنفة)، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية للتشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد السادس 2016 .
- (26) بن حليلة سليمة، أخضراوي سياسة، واقع و آفاق التنمية المستدامة في الجزائر، مجلة دفاتر بوداكس، العدد رقم 06، سبتمبر 2016،

- (27) بن خالد السعدي، الرقابة المؤسسية على دراسة التأثير في مجال المنشآت المصنفة، مقاربة نقدية، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، المجلد 17 العدد 01، 2018 .
- (28) بن صالحية صابر، أدوات التهيئة العمرانية آلية رقابة على عمليات البناء، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري، قسنطينة، المجلد أ، العدد 45، جوان 2016 .
- (29) بن موفق زروق، قادي محمد الطاهر، تفعيل استراتيجية الشراكة بين القطاع العام والخاص كخيار لتحفيز التنوع الاقتصادي على ضوء بعض التجارب الدولية، مجلة البديل الاقتصادي، جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد الخامس، العدد الاول، جوان 2018 .
- (30) بهلول فهيمه، الشباك الوحيد: آلية جديدة لتحضير عقود التعمير و تسليمها، مقال منشور بالمجلة الاكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبدالرحمان ميرة، بجاية، المجلد 17، العدد 01، 2018 .
- (31) بودريوة عبد الحكيم، الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية، مجلة الحقوق والحريات الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد، يومي 17 و 18 فيفري 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد تجريبي ديسمبر، 2013 .
- (32) بودريوة عبد الكريم، الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، مجلد 08، عدد 02، 2013 .
- (33) بودقزدام سامية، إغاث ربيحة، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة إيليزا للبحوث والدراسات، المجلد 06، العدد: خاص 2021 .
- (34) بودية راضية، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البلدية 2 العدد العاشر، جوان 2016 .
- (35) بوربعة كتولامية، التنظيم القانوني لبناء في العقار الفلاحي، مقال منشور بالمجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، العدد 01، جويلية 2016 .
- (36) بوشربي مريم، بن دوحه عيسى، دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإنجازها، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس، المدينة، مجلد 03، العدد 02 جوان 2017 .

- (37) بوشريط حسناء، إشكالية قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 08-15، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد تجريبي، 2013.
- (38) بوشلوش عبد الغاني، القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية – رؤية ميدانية بين الأمل و التطبيق: الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، مجلة الحقوق والحريات، بسكرة، عدد تجريبي، ديسمبر 2013.
- (39) تقار مختار، مصطفى عبد النبي، طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تمنغراست، المجلد 08، العدد 02 السنة 2019.
- (40) تونسي صبرينة، البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر، مقال منشور في مجلة الأستاذ والباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، المجلد 04، العدد 02، السنة 2019.
- (41) جميلة دوار، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بالملتقى الوطني، إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و 18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، ديسمبر 2013.
- (42) جهاد عيسى، عطاء السلوم، دراسة تحليلية لبعض العوامل المؤثرة في اختيار المواقع السكنية وتخطيطها حالة دراسية لمواقع سكنية مختارة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد 20 العدد 02، سنة 2004.
- (43) حاروش نور الدين "استراتيجية ادارة المياه في الجزائر " دفاتر السياسة و القانون، العدد السابع جوان 2012.
- (44) حداد عيسى، عطوي و داد، مخطط شغل الأراضي كأداة لتكريس حق الشخص في الحصول على المعلومة البيئية العمرانية، مقال منشور في مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، المجلد 10 العدد 02، السنة 2019.
- (45) حرز الله كريم، دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإنجازها، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس بالمدينة، المجلد 04، العدد 01، جوان 2018.
- (46) حمادو فاطيمة، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017.
- (47) حموري بلال، شراكة القطاعين العام و الخاص كمنطلق تنموي، المعهد العربي للتخطيطات بالكويت سلسلة دورية تعني بقضايا التنمية في الدول العربية، العدد 117، 2014.

- (48) حميداني علي، درويش الزهراء فريال، دور الجماعات الاقليمية في تكريس الديمقراطية التشاركية وانعكاساتها على التنمية الاقتصادية في الجزائر، مجلة العلوم الادارية و المالية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي الجزائر، المجلد 01، العدد 01، ديسمبر 2017 .
- (49) حميدي فاطمة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مجلة الفقه والقانون المغربية العدد 39 لسنة 2016 .
- (50) حوحو رمزي، رخصة البناء واجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الرابع، أبريل 2009 .
- (51) خوادجية سميحة حنان، دور مخططات التهيئة والتعمير في حماية المعالم الأثرية، مجلة جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، الجزائر، المجلد 32، العدد 02، تاريخ النشر: 2018/12/13.
- (52) خولة عواد، الاحكام القانونية لرخصة البناء في الاراضي الفلاحية، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، سبتمبر 2019 .
- (53) دهلوك زوبيدة، مزيان محمد الأمين، ضمان سلامة ومتانة البناء، قراءة في النصوص المتعلقة بالبناء والتعمير، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، المجلد 09 العدد 02، (2021) .
- (54) ديب فاطنة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017 .
- (55) رابح هزيلي، استراتيجية التنمية المستدامة في تخطيط المدن الجديدة، الجزائر نموذجا، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية، جامعة محمد ملين دباغين، سطيف 2، العدد 21، ديسمبر 2015 .
- (56) رباحي مصطفى، النظام القانوني للارتفاقات الكهربائية والغاز (دراسة حول إجراءات إعداد الارتفاقات العامة في مجال الكهرباء والغاز في ظل القانون رقم 02-01)، مقال منشور، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، المجلد ب، العدد 46، ديسمبر 2016 .
- (57) ربيعة صبايحي، الشروط القانونية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسي، جامعة مولود معمري تيزي وزو، المجلد 09، العدد 02، ديسمبر 2014.
- (58) رشا مقدم، كريمة خنوسي، شهادة الكطابقة كأداة لتنظيم العمران و المحافظة على نسيج الحضري مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1، المجلد 30، عدد 05، ديسمبر 2019 .
- (59) رشيد فراح، كريمة فرحي، الشراكة بين القطاعين العام و الخاص أداة لتنفيذ وتنمية الاستثمارات العمومية (نماذج من التجارب الدولية و العربية)، معارف مجلة علمية دولية محكمة قسم العلوم الاقتصادية، جامعة البويرة، السنة الثانية عشر، العدد 22 جوان 2017 .

- (60) زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي ديسمبر 2013.
- (61) زرمان كريم، التنمية المستدامة في الجزائر من خلال برنامج الإنعاش الإقتصادي من 2001-2009، أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد السابع جوان 2010، المركز الجامعي خنشلة، الجزائر.
- (62) زكريا عيسى آسيا، تقييم الآثار البيئية للمشاريع حماية للبيئة الحضرية، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد السابع، سبتمبر 2018.
- (63) زكرياء حرقاس، مصطفىاوي عايدة، البيئة التراثية السياحية في المناطق الساحلية، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، المجلد 07، العدد 01، السنة 2020.
- (64) زهدور كوثر، المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم المتعلقة بالعقارات المحمية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق، جامعة مستغانم العدد الثاني، جانفي 2014.
- (65) زيتوني زكريا، محمد كمال شرف الدين، ضرورة إستجابة عقد البيع على التصاميم للنظام العام العمراني، مقال منشور بمجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الأول، جانفي 2017.
- (66) سارة عبايدية، نورة موسى، دراسة الأخطار كآلية وقائية على نشاط المنشآت المصنفة في التشريع الجزائري مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 57، العدد 02، السنة 2020.
- (67) ساعد العقون، عبد المنعم بن احمد، التسيير المحلي في الدولة بين قواعد الادارة و مبادئ الحكم الراشد، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، العدد الحادي عشر، جوان 2017.
- (68) سامية قايدي، دراسة مدى التأثير كإجراء قانوني لحالة البيئة، مقال منشور بمجلة المدرسة الوطنية للإدارة، العدد 44، جوان 2016.
- (69) سفيان ناصري، التعدي على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة في ظل قانون الثورة الزراعية وإشكالية إثبات ملكيتها، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، المجلد 02 جوان 2020

- (70) سميرة معاشي، احكام رخصة البناء في التشريع الجزائري و مدى تأثيرها على البيئة، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، مخبر أثر الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة العدد 12، سبتمبر 2016 .
- (71) سي مرابط شهرزاد، شهادة مطابقة البناء طبقا لقانون 08-15: من شهادة لإستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017 .
- (72) سيرينة مانع، ليلياني منصور، إسهامات الشراكة العمومية الخاصة وفق نظام البوت في تمويل وتنفيذ مشروعات البنية التحتية في ظل تحقيق الموازنة المثلى بين المزايا و المخاطر المحتملة، مجلة الباحث الإقتصادي جامعة سكيكدة، العدد 07، 2017 .
- (73) شايب باشا كريمة، مسكر سهام، اساليب الشراكة بين القطاعين العام و الخاص في اطار انجاز المشاريع العمومية، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلة 04، العدد 02 السنة 2019 .
- (74) شايقة بديعة حرم مرجاني، رخصة البناء أداة قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون، تيارت المجلد 08، العدد 01، (2018) .
- (75) شرطي خيرة، مدى فعالية آليات الضبط البيئي في حماية البيئة، مقال منشور بمجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تمنراست، المجلد 09، العدد 02، لسنة 2020 .
- (76) شنعة أمينة، نظام التراخيص والحظر كآليات وقائية لحماية الساحل، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 09، العدد 02، (2021) .
- (77) شهرزاد عوابد، البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس جامعة ابن خلدون، تيارت، مارس 2018 .
- (78) شهرزاد عوابد، الضبط العمراني بين القانون والواقع، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، العدد الثامن، جانفي 2016 .
- (79) شواش عبدالقادر، المخالفات العمرانية و التحولات الاجتماعية أية علاقة ؟ حالة قصر ورقلة العتيق، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة أم البواقي، عدد خاص بالملتقى الدولي تحولات المدينة الصحراوية، تقاطع مقاربات حول التحول الاجتماعي والممارسات الحضرية، 2015 .
- (80) صافية اقلولي اولد رابح، صافية زيد المال، دراسات التأثير: آلية لادماج البعد البيئي في المشاريع الاستثمارية مقال منشور بمجلة ادارة، المدرسة الوطنية للإدارة، ديسمبر 2019 .

- (81) صالح بن صالح، نور الدين حاروش، كابدال كبرنامج نموذجي لتجسيد الديمقراطية التشاركية و التنمية المحلية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية و السياسية، جامعة الواد، العدد العاشر، افريل 2019 .
- (82) طهراوي دومة علي، الشراكة بين القطاعين العام و الخاص في البنى التحتية للطاقات المتجددة ودورها في تحقيق التبعية الطاقوية – دراسة تجربة المغرب – مجلة نماء للإقتصاد والتجارة، العدد الثاني، ديسمبر 2017 .
- (83) عائشة شايب، بوجمعة خلف الله، مخطط شغل الأراضي والتنمية المستدامة الخارجية، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، العدد الأول، الجزائر، 2009 .
- (84) عائشة مزياني، القانون 08-15 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي، صعوبات تطبيقية وانعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن (دراسة حالة مجمعة تخمات)، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، مجلد 01، العدد الثاني، جوان 2017 .
- (85) عباس راضية، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد عشرون، المجلد 01، 2014 .
- (86) عباس عمار، الحفاظ على البيئة وتحسين الإطار المعيشي من خلال الديمقراطية التشاركية مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، الجزائر، العدد الأول سنة 2013 .
- (87) عبايدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث سبتمبر 2017 .
- (88) عبد الحق مرسل، الاعتراف الدولي بحق الإنسان في الصحة والتشريعات الوطنية المتعلقة بالتهيئة والتعمير مجلة القانون والمجتمع والسلطة، جامعة وهران، العدد 04، سنة 2015 .
- (89) عبد الحميد دليمي، الإنسان والعمران، مجلة الباحث،، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، العدد الرابع، 2003 .
- (90) عبد الله خلف الرقاد، وسائل الضبط الإداري في حماية البيئة من التلوث العمراني، مقال منشور بمجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، الصادرة عن المركز الجامعي، تمارست الجزائر، المجلد 09، العدد 01، 2020 .
- (91) عدة بوهدة محمد الأمين، جريمة البناء بدون رخصة في النظام القانوني الجزائري، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 09، العدد 02

- (92) عزاوي عبد الرحمن، المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الإداري، حاليا النظام العام الجمالي والنظام العام الاقتصادي المجلة القانونية التونسية، مجلة سنوية مركز النشر الجامعي عدد 2008 .
- (93) عزاوي عبدالرحمن، الاجراءات و المواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة) مجلة العلوم الانسانية، جامعة الجيلالي اليابس، سيدي بلعباس، العدد الرابع، 2008 .
- (94) عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور لمجلة العلوم الإنسانية جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 08، جوان 2005 .
- (95) عزيري الزين، مزوري كاهنة، تسوية البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 34، مارس، 2014
- (96) عطوى وداد، حداد عيسى، مخططات التهيئة والتعمير كأدوات لتكريس الحق في الحصول على المعلومة البيئية العمرانية، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية، المجلد السابع، العدد الأول، جوان 2019 .
- (97) عمارة نعيمة، الدراسات التقنية لرخص البناء دعم للطابع الوقائي في القانون البيئي الجزائري حوليات، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بشار، العدد 14، 2014 .
- (98) عواطف محي الدين، إشكالية البناءات غير الشرعية، إجراءات التصدي والتسوية على ضوء القانون 08/15، مقال منشور بمجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، المجلد السادس، العدد 02، ديسمبر 2020 .
- (99) غواس حسينة، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد خاص، 2017 .
- (100) فايزة جروني، مليكة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 08-15، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حامة لخضر، الوادي، المجلد 09، العدد 03، ديسمبر 2018 .
- (101) فرج الحسين، زغو محمد، مخطط شغل الأراضي أداة لا مركزية تشاركية لحماية البيئة، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 57، العدد 05، السنة 2020 .
- (102) فردي كريمة، استراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة في تحقيق الانصاف الاقليمي مجلة السياسة العالمية المجلد (05) العدد الخاص (01)، السنة 2021 .
- (103) فريجات ايمن محمد، معوقات تطبيق الشراكة بين القطاعين العام و الخاص من وجهة نظر اصحاب القطاع الخاص، مجلة الاقتصاد والتنمية، العدد (01)، جامعة المدية، جانفي 2013،

- (104) قاسي نجاة، عقود التعمير، قراءة في احكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، مقال منشور بمجلة القانون، المجتمع و السلطة، جامعة وهران 2 محمد بن احمد، العدد 06، جوان 2017 .
- (105) قداري أمال، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017 .
- (106) قعيدة لطيفة، يونس مراد، تقييم الآثار البيئية للمشاريع السياحية ودورها في تحقيق السياحة المستدامة، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017 .
- (107) قوراري مجدوب، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، مقال منشور، بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الخامس، لسنة 2015 .
- (108) كمال بقدار، تداخل السياسة العقارية والسياسة البيئية من منطلق نظام المنشآت المصنفة مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد الخامس، 2015 .
- (109) لعشاش محمد، تسوية وضعية البناء غير المشروع في إطار القانون 08-15، مقال منشور بالمجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، مجلد 09، العدد 02، ديسمبر 2014 .
- (110) لعشاش محمد، معوقات تسوية البناء غير المشروع في الجزائر، مقال منشور بمجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية و السياسية جامعة يحي فارس، المدية، العدد الرابع، مارس 2018 .
- (111) لعموري سعيدة، رخصة البناء لحماية البيئة الارضية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 03/العدد 01/ العدد التسلسلي 09 مارس 2019 .
- (112) لعويجي عبد الله، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، مقال منشور بمجلة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد 10، جوان 2018 .
- (113) لعويجي عبد الله، مكانة البيئة ضمن مخططات وقرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، 2015 .
- (114) لعويجي عبدالله، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، المجلد:08/ العدد: 01 / السنة 2021 .

- (115) لواشني مريم، إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة قرب المحيط العمراني، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدية، المجلد: 07، العدد: 02، السنة: جوان 2021 .
- (116) ليلي سيريتي، محمد أمين خضراوي، الواجهات المعمارية ودورها في ضمان الراحة الحرارية والفعالية الطاقوية- حالة المباني الإدارية في الجزائر بين التشريع والواقع- مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 03، سبتمبر 2017 .
- (117) ماموني فاطمة الزهراء، مدى فعالية التقويم البيئي في ترشيد نظام الرخص و حماية البيئة مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد 01 جوان 2013 .
- (118) مجاجي منصور، ظاهرة التلوث البصري العمراني في الجزائر بين قصور النص القانوني وتقصير أجهزة الرقابة، مجلة البحوث والدراسات، جامعة الواد المجلد 15، العدد 02، 2018 .
- (119) مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي، يحي فارس، المدية العدد 01، نوفمبر 2007 .
- (120) مجاجي منصور، دراسة مدى التأثير على البيئة، كأداة لحمايتها من أخطار التوسع العمراني، في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحي فارس، المدية، العدد 03، ديسمبر 2009 .
- (121) محمد الأمين كمال، الترخيص الإداري ودوره في المحافظة على النظام العام البيئي، مجلة الفقه والقانون العدد الثاني، 2012 .
- (122) محمد الهادي لعروق، المدينة الجزائرية و رهانات العولمة، مجلة التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، مجلة التهيئة العمرانية، الجزائر العدد 04 سنة 2005 .
- (123) محمد بلفضل، التخطيط العمراني والبيئة (من أجل ترقية المدينة وإطار الحياة داخل التجمعات الحضرية)، مقال منشور لمجلة القانون العقاري، المجلد 2، العدد 2، 2015 .
- (124) محمد لمين سلخ، رخصة البناء بالأراضي الفلاحية (دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والتونسي)، مقال منشور بمجلة العلوم السياسية والقانونية، جامعة الوادي، المجلد 11، العدد 01 أبريل 2020 .
- (125) مدين أمال، الترخيص الإداري وسيلة لحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة "الترخيص باستغلال المنشآت المصنفة لحماية البيئة نموذجاً"، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، مجلد 03، العدد 05، جوان 2015 .

- (126) مراحي صبرينة، موسى نورة، القيود البيئية في رخصة البناء و دورها في حماية البيئة و تحقيق التنمية المستدامة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد السادس، جوان 2018 .
- (127) مريم بن عباس، العناصر الحديثة للنظام العام في القانون الإداري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، العدد 01، جانفي 2020 .
- (128) مزيان محمد الأمين، محفوظ عبد القادر، الآليات التقنية للرقابة الإدارية على المنشآت المصنفة كآلية وقائية لحماية البيئة، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، مجلد 02، العدد 02، جوان 2014 .
- (129) معمري محمد، دراسات الخطر كأداة قانونية لحماية البيئة من الأنشطة الصناعية والمنجمية مقال منشور بمجلة القانون والمجتمع، جامعة أحمد درايا، أدرار، المجلد 09، العدد 01، سنة 2021 .
- (130) منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15-08 مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017 .
- (131) - مونة مقلاتي، سليم حميداني، الضبط الإداري البيئي، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط المجلد الخامس، العدد 02، جوان 2019 .
- (132) موهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة ورخصة الهدم) مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، العدد 02، سبتمبر 2017 .
- (133) ميلود تومي، النفايات في الجزائر و ضرورة معالجتها اقتصاديا، مجلة العلوم الانسانية، العدد 16- 2001.
- (134) ميونة سعاد، واجبات الباني تقييد لحقه في البناء أم ضمانات قانونية في مجال التهيئة و التعمير ؟ (الشق الداري)، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر، 2017 .
- (135) ناتوري سمير، الطعن في قرار رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، المجلد 12، العدد 02، 2015 .
- (136) ناجي عبد النور، ناجي عمارة، تفعيل دور المسؤولية الاجتماعية للقطاع الخاص في التنمية المحلية المستدامة في الجزائر، مجلة حوليات جامعة قلمة للعلوم الاجتماعية و الانسانية، العدد 20 جوان 2017 .

- (137) ناصر مراد، التنمية المستدامة وتحدياتها في الجزائر، مجلة التواصل، العدد 26، جوان 2010.
- (138) نذير زريبي، محمد فاضل بن الشيخ الحسين بلقاسم الذيب، "إدراك البيئة الحضرية وأثرها على السلوك الإنساني"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 14، ديسمبر 2000.
- (139) نواف كنعان، دور الضبط الإداري في حماية البيئة، دراسة تطبيقية في دولة الإمارات العربية المتحدة، مجلة جامعة الشارقة للعلوم التشريعية والإنسانية، المجلد الثالث، العدد الأول، فبراير 2006.
- (140) نور الهدى موهوبي، إجراءات إصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس، المدينة، العدد الثاني، جوان 2017.
- (141) هاجر شنيخر، إستراتيجية التهيئة الاقليمية لتحقيق التنمية المستدامة والفاعلية الاقتصادية المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة نموذجا، مجلة العلوم الانسانية، جامعة ام البواقي المجلد 7، العدد 53 ديسمبر 2020.
- (142) وسيلة سعود، فرحات عباس، الشراكة بين القطاعين العام و الخاص في إنشاء مشاريع البنية التحتية في تركيا، مجلة البشائر الاقتصادية، جامعة بشار، المجلد الرابع، العدد 01، افريل 2018.
- (143) وناس يحي - تبلور التنمية المستدامة من خلال التجربة الجزائرية، مجلة العلوم القانونية والادارية، كلية الحقوق، جامعة ابو بكر القايد، تلمسان، رقم 21 سنة 2003.
- (144) يطيب ناريمان، حوكمة التنمية الحضرية لتحسين أداء الإدارة المحلية بالجزائر، أبعاد مشاركة المواطن، المجلة الجزائرية للعلوم الإنسانية والاجتماعية، 2017.
- (145) يمينة زرفة، زينب خماس، أدوات التهيئة والتعمير بالجزائر بين الأهداف والتوظيف، حالة المنطقة السكنية الحضرية الجديدة "الوثام" بقسنطينة، مقال منشور، مجلة العلوم الإنسانية جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 34/35، مارس 2014.
- (146) يوسف محمد، مزيان محمد أمين، دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في تحقيق تسوية البناءات غير الشرعية في ظل قانون مطابقة البناءات رقم 08-15، مقال منشور بمجلة الدراسات الحقوقية، جامعة سعيدة مجلد 03، العدد 02، ديسمبر 2016.
- (147) يوسف نور الدين، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته وسيلة للمحافظة على العقار و البيئة و عصرنه المدن، الملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد تجريبي، ديسمبر، 2013.

خامسا: الملتقيات العلمية

- 1) الوليد احمد طلحة، التخطيط الاستراتيجي الاقتصادي و الرؤى المستقبلية في الدول العربية " الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، مخطط عمل الحكومة 2020" – صندوق النقد الدولي يونيو 2020 .
- 2) بو دخدخ كريم، بودخدخ مسعود، رؤية نظرية حول استراتيجية تطوير القطاع الخاص في النشاط الاقتصادي ورقة بحثية مقدمة للمشاركة ضمن فعاليات الملتقى الوطني الأول حول: " دور القطاع الخاص في رفع تنافسية الاقتصاد الجزائري و التحضير لمرحلة ما بعد البترول" يومي 20 و 21 نوفمبر 2011، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية و علوم التسيير، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل .
- 3) بوعباية حسان، لعويجي عبد الله، " دور الجماعات المحلية في إعداد المخططات العمرانية"، مداخلة مقدمة في الملتقى الدولي حول (تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات)، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة سعد دحلب، البليدة، 17/18 ماي 2010 .
- 4) بوعشيق احمد، عقود الشراكة بين القطاعين العام و الخاص، سياسة عمومية حديثة لتمويل التنمية المستدامة بالمغرب، المؤتمر الدولي حول التنمية الادارية " نحو اداء متميز في القطاع الحكومي" المملكة العربية السعودية، منعقد إيام 1 الى 4 نوفمبر 2009.
- 5) حجازي محمد، المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة العمرانية الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، المنظم من قبل كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012 .
- 6) عادل عبد الرشيد عبد الرزاق، التشريعات البيئية العربية ودورها في إرساء دعائم التخطيط البيئي، ندوة (دور التشريعات والقوانين في حماية البيئة العربية)، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة 7-11 ماي 2005 .
- 7) عليان بوزيان، النظام العمراني العام في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04-11، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق، المنظم من قبل كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012 .
- 8) فريد بن عبيد، قسوري انصاف، دور الشراكة بين القطاعين العام و الخاص في حماية البيئة للتنمية المستدامة (ورقة بحثية بالملتقى الدولي الثالث عشر، استراتيجية تمويل الاستثمار في البنى التحتية في ظل التحديات الاقتصادية الراهنة)، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة الشلف، الجزائر، يومي 05-06 نوفمبر 2017 .

9) محمد الهادي لعروق، " مخططات التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسات الميدانية"، الملتقى الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر، الواقع والآفاق، يومي 3 و 4 ماي سنة 2010، جامعة سكيكدة .

سادسا: الأحكام القضائية

1) حكم مجلس الدولة، في قضية ولاية الطارف ضد أعضاء مستثمرة فلاحية ملف رقم 017892 الغرفة الخامسة جلسة 2004/04/25 .

ثامنا: النصوص القانونية :

أ- الدساتير:

1) دستور سنة 1989، ج ر ج ع 09، مؤرخة في 01/03/1989 .
2) دستور 1996 المعدل بالقانون رقم 16-01 مؤرخ في 06/03/2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج ر ع 14 مؤرخة في 07/03/2016، و المعدل بالمرسوم الرئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 30/12/2020، ج.ر.ج، عدد 82 مؤرخة في 30/12/2020 .

ب- الأوامر:

1) الأمر رقم 66-155، مؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر ع 48 مؤرخة في 10/06/1966، معدل و كتتم بالقانون رقم 19-10، مؤرخ في 11/12/2019، ج ر ع 78، مؤرخة في 18/12/2019 .
2) الأمر رقم 66-62 المؤرخ 12/03/1966، تتعلق بالمناطق والأماكن الساحلية، ج ر ع 28، مؤرخة في 08/04/1966 .
3) المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 04/04/1966، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، لتطبيق الأمر رقم 66-62 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 88-232، ج ر ع 28، مؤرخة في 08/04/1966 .
4) الامر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 يتضمن الثورة الزراعية، ج ر ع 97، مؤرخة في 30/11/1971 .
5) أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20/02/1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر ع 19، مؤرخة في 05/03/1974 (ملغى) .
6) الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ع 78، مؤرخة في 30/09/1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، ج ر ع 31، مؤرخة في 13/05/2007 .

- (7) الامر رقم 03-94 المؤرخ في 1994/12/31 يضمن المصادقة على قانون المالية لسنة 1995 ج ر ع 87، مؤرخة في 1994/12/31 .
- (8) الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ع 52، مؤرخة في 1975/11/18، معدل بالقانون رقم 10-14، مؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر ع 78، مؤرخة في 2014/12/31 .
- (9) الامر رقم 13-96 المعدل و المتمم للقانون رقم 11-83 المتعلق بالمياه، ج ر ع مؤرخة في 1996/16/16
- (10) الأمر رقم 03-01 مؤرخ في 2001/08/20، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر ع 47 مؤرخة في 2001/08/22 معدل ومتمم بالأمر رقم 06-08، مؤرخ في 2006/07/15، ج ر ع 74، لسنة 2006.
- (11) الأمر رقم 12-03 المؤرخ في 2003/08/26 يتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا ج ر ع 52، مؤرخة في 2003/08/27 .
- (12) الأمر رقم 11-06، مؤرخ في 2006/08/30، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 53، لسنة 2006 .
- (13) الامر رقم 01-10 المؤرخ في 2010/08/26، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر ع 49 مؤرخة في 2010/08/29 .

(ت)- القوانين :

- (1) المرسوم التشريعي رقم 07-94 المؤرخ في 1994/05/18، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وسياسة مهنة المهندس المعاري، ج ر ع 32، لسنة 1994. المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 2004/08/14، ج ر ع 51 لسنة 2004 .
- (2) قانون رقم 26-74 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر ع 19 لسنة 1974 .
- (3) قانون رقم 02-82، مؤرخ في 1982/02/06، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر ع 06 لسنة 1982.
- (4) قانون رقم 03-83 المؤرخ في 1983/02/05 يتعلق بحماية البيئة، ج ر ع 06، مؤرخة في: 1983/02/08 (ملغى) .
- (5) قانون رقم 03-87 المؤرخ في 1987/01/27 يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ر ع 05 صادرة في 1987/01/28 .

- (6) قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، جريدة رسمية رقم 49، المعدل والمتمم بموجب الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1996، جريدة رسمية رقم 55.
- (7) قانون رقم 25-88 المؤرخ في 12/07/1988، يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، ج ر ع 28، مؤرخة في 13/07/1988.
- (8) قانون رقم 10-90 المؤرخ في 14/04/1990، يتعلق بالنقد والقرض، ج ر ع 16، مؤرخة في 18/04/1990.
- (9) قانون رقم 25-90، المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 49، لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 26-95 المؤرخ في 25/09/1995، ج ر ع 55، لسنة 1995.
- (10) قانون رقم 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير ح ر ع 52، مؤرخة في 02/12/1990 معدل ومتمم بالقانون رقم 05-04 المؤرخ 14/08/2004، ج ر ع 51، مؤرخة في 15/08/2004.
- (11) قانون رقم 30-90 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ع 52 مؤرخة في 02/12/1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20/07/2008، ج ر ع 44 مؤرخة في 03/08/2008.
- (12) قانون رقم 10-91 مؤرخ في 27/04/1991 يتعلق بالأوقاف، ج ر ع 21، مؤرخة في 08/05/1991، معدل ومتمم بالقانون رقم 07-01 مؤرخ في 22/05/2007، ج ر ع 29، مؤرخة في 23/05/2001، وبالقانون رقم 10-02 مؤرخ في 14/12/2010، ج ر ع 83، مؤرخة في 15/12/2002.
- (13) قانون رقم 25-91 مؤرخ في 18/12/1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر ع 65 مؤرخة في 18/12/1991.
- (14) قانون رقم 01-99 المؤرخ في 06/01/1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر ع 02 مؤرخة في 10/01/1999.
- (15) قانون رقم 02-97 المؤرخ في 31/12/1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر ع 89 مؤرخة في 31/12/1997.
- (16) قانون رقم 04-98 المؤرخ في 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية رقم 44.
- (17) قانون رقم 18-01 مؤرخ في 12/12/2001، يتضمن القانون التوجيهي لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ج ر ع 77، مؤرخة في 15/12/2001.
- (18) قانون رقم 19-01 مؤرخ في 12/12/2001، يتعلق بتسيير النقابات ومراقبتها وإزالتها، ج ر ع 77، مؤرخة في 15/12/2001.

- 19) قانون رقم 20-01 المؤرخ في 2001/12/12 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، ج ر ع 77 مؤرخة في 2001/12/15 .
- 20) قانون رقم 02- 01 المؤرخ في 2002/02/05، يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، ج ر ع 08، لسنة 2002 .
- 21) قانون رقم 02-02 المؤرخ في 2005/02/05، يتعلق بحماية الساحل و تنميته، ج ر ع 10 المؤرخ في 2002/02/12 .
- 22) قانون رقم 08-02 المؤرخ في 2002/05/08، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها ج ر ع 43، مؤرخة في: 2002/05/14 .
- 23) قانون رقم 11-02 المؤرخ في 2002/12/24، يتضمن قانون المالية لسنة 2003 ج ر ع 86 صادرة في 2002/12/25 .
- 24) قانون رقم 02-03 المؤرخ في 2003/02/17، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر ع 11 مؤرخة في 2003/02/19 .
- 25) قانون رقم 03-03 المؤرخ في 2003/02/17، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ع 11، مؤرخة في 2003/02/19 .
- 26) قانون رقم 10-03 المؤرخ في 2003/07/19 يتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة ج ر ع 43 مؤرخة في 2003/07/20 .
- 27) قانون رقم 22-03 المؤرخ في 2003/12/28، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر ع 83 في 2003/12/29
- 28) قانون رقم 03-04 المؤرخ في 2004/06/23، يتعلق بحماية المناطق الجبلية في اطار التنمية المستدامة ج ر ع 41 مؤرخة في 2004/06/27 .
- 29) قانون رقم 20-04 المؤرخ في 2004/02/25 يتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى و تسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة، ج، ر، ع 84 مؤرخة في 2004/12/29 .
- 30) قانون رقم 21-04، مؤرخ في 2004/12/29، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر ع 85 مؤرخة في 2004/12/30
- 31) قانون رقم 07-05 مؤرخ في 2005/04/28، يتعلق بالمحروقات، ج ر ع 50، مؤرخة في 2005/07/19 .
- 32) قانون رقم 12-05 المؤرخ في 2005/08/04 يتعلق بالمياه، ج ر ع 60 مؤرخة في 2005/09/04 المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-09 مؤرخ في 2009/07/22 ج ر ع 44 مؤرخة في 2009/04/26 .

- (33) قانون رقم 05-16 مؤرخ في 2005/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، ج ر ع 85 مؤرخة في 2005/12/31.
- (34) قانون رقم 06-06 مؤرخ في 2006/02/20 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر ع 15 مؤرخة في 2006/03/12.
- (35) قانون رقم 06-07 المؤرخ في 2007/05/13، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتثمينها ج ر ع 31 مؤرخة في 2007/05/13 .
- (36) قانون رقم 08-09، مؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، ج ر ع 21، لسنة 2008
- (37) قانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20، يحدد قواعد مطابقة النيابات وإتمام إنجازها المعدل، ج ر ع 44، مؤرخة في 2008/08/03 .
- (38) قانون رقم 08/16 المؤرخ في 2008/08/03 يتضمن قانون التوجيه العقاري ج ر ع 46 لسنة 2008
- (39) قانون رقم 10-02 المؤرخ في 2010/06/29، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لهيئة الإقليم، ج ر ع 61 المؤرخة في: 2010/10/21 .
- (40) قانون رقم 10-03 مؤرخ في 2010/08/15، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر ع 46، مؤرخة في 2010/08/18 .
- (41) قانون رقم 11-02 مؤرخ في 2011/02/17، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ج.ر.ع 13 مؤرخة في 2011/02/28 .
- (42) قانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ع 14 مؤرخة في 2011/03/06 .
- (43) قانون رقم 11-10 مؤرخ في 2011/06/22، يتعلق بالبلدية، ج ر ج ج ع 37، مؤرخة في 2011/07/03 المعدل والمتمم بالأمر رقم 21-19 مؤرخ في 2021/08/31، ج ر ج ج ع 67، مؤرخة في 2021/08/31 .
- (44) قانون رقم 12-07 مؤرخ في 2012/02/21 يتعلق بالولاية، ج ر ع 12 مؤرخة في 2012/02/29 .
- (45) قانون رقم 13-08 مؤرخ في 2013/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر ع 68 مؤرخة في 2013/12/31 .
- (46) قانون رقم 17-11 مؤرخ في 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ع 76 مؤرخة في 2017/12/28 .

47) قانون رقم 13-19، مؤرخ في 2019/12/11، ينظم نشاطات المحروقات، ج ر ع 79،
مؤرخة في 2019/12/22

48) قانون رقم 14-19 مؤرخ في 2019/12/11، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج ر ع 81
مؤرخة في 2019/12/30 .

ث)- المراسيم التنظيمية

1) مرسوم رئاسي رقم 15-140، مؤرخ في 2015/05/27، يتضمن احداث مقاطعات ادارية
داخل بعض الولايات وتحديد القواعد الخاصة المرتبطة بها، ج ر ع 29، مؤرخة في 2015/05/31 .

2) مرسوم رئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 2015/09/16، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية
وتفويضات المرفق العام، ج ر ع 50، مؤرخة في 2015/09/20 .

3) مرسوم رئاسي رقم 18-337، مؤرخ في 2018/12/25، يتضمن إحداث مقاطعات ادارية
في المدن الكبرى وفي بعض المدن الجديدة و تحديد قواعد تنظيمها وسيرها، ج ر ع 78، مؤرخة في
2018/12/26 .

4) المرسوم التنفيذي رقم 63-217 المؤرخ في 1963/06/18، يتعلق بمجلس المراقبة و
مجلس الادارة للصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ج ر ع 43، لسنة 1963 .

5) مرسوم تنفيذي رقم 76-62 مؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج
ر ع 30، مؤرخة في 1976/04/13 معدل ومتمم بالمرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 1984/12/24، ج ر ع 71
مؤرخة في 1984/12/30 وبالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 1992/04/07، ج ر ع 26، مؤرخة في
1992/04/08 .

6) مرسوم تنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر
ع 30، مؤرخة في 1976/04/13 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 1993/05/19
ج ر ع 34، مؤرخة في 1993/05/23 .

7) المرسوم التنفيذي رقم 81-267، مؤرخ في 1981/10/10، يتعلق بصلاحيات رئيس
المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الطرق و النقاوة و الطمأنينة العمومية، ج ر ع 41، لسنة 1981 .

8) مرسوم تنفيذي رقم 85-212 مؤرخ في 1985/08/13، يحدد شروط تسوية أوضاع
الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد
المعمول بها، ج ر ع 34، مؤرخة في 1985/08/14 .

9) مرسوم تنفيذي رقم 86-02 مؤرخ في 1986/01/07، يحدد كفيات تحديد أسعار
الإقتناء والتنازل من طرف البلديات على قطع الأراضي التابعة لإحتياجاتها العقارية، ج ر ع 01، مؤرخة في
1986/01/08 .

- (10) المرسوم رقم 88-149 المؤرخ في 26/07/1988، الذي يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها، ج ر ع 30، لسنة 1988 (الملغى).
- (11) المرسوم التنفيذي رقم 88-232 المؤرخ في 05/11/1988، يتضمن التصريح عن مناطق التوسع السياحي، ج ر ع 51، مؤرخة في 14/12/1988.
- (12) المرسوم رقم 88-339 المؤرخ في 03/11/1988، الذي يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها، ج ر ع 82 لسنة 1998 (الملغى).
- (13) المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 07/02/1989، يتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيةها، ج ر ع 06، مؤرخة في 08/02/1989، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14/09/1991، ج ر ع 44، مؤرخة في 25/09/1991.
- (14) مرسوم تنفيذي رقم 90-78 مؤرخ في 27/02/1990، يتعلق بدراسة التأثير على البيئة، ج ر ع 10، مؤرخة في 07/03/1990 (ملغى).
- (15) المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22/12/1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر ع 56 مؤرخة في 26/12/1990، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 مؤرخ في 05/11/2003، ج ر ع 68 بتاريخ 09/11/2003.
- (16) المرسوم التنفيذي رقم 91-42 المؤرخ في 16/02/1991، يحدد قواعد تنظيم مصالح التخطيط و الهيئة العمرانية في الولاية و عملها، ج ر ع 08، لسنة 1991.
- (17) المرسوم التنفيذي رقم 91-81 المؤرخ في 23/03/1991، المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته ج ر ع 16، لسنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 92/473 المؤرخ في 30/11/1992، ج ر ع 85، لسنة 1992، الملغى بموجب المرسوم رقم 13-377 المؤرخ في 09/11/2013 ج ر ع 58، لسنة 1991.
- (18) 2- المرسوم التنفيذي 91/175 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء. ج ر ع 26، لسنة 1991.
- (19) 3- المرسوم التنفيذي 91/176 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة والتجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج ر ع 26، لسنة 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 06/03، المؤرخ في 17/01/2006، ج ر ع 01 لسنة 2006، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09/307، المؤرخ في 22/09/2009، ج ر ع 55، لسنة 2006.
- (20) 4- المرسوم التنفيذي 91/177 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ع 26، لسنة 1991 المعدل

- والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر ع 62، لسنة 200 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012، ج ر ع 19، لسنة 2009 ..
- (21)5- المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر ع 26، لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 318-05 الصادر بتاريخ 10/09/2005، ج ر ع 62، لسنة 2005، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 12-166 المؤرخ في 04/04/2012، ج ر ع 21، لسنة 2012 .
- (22) مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27/06/1991، يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج ر ع 36، مؤرخة في 31/07/1991.
- (23) المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في 27/07/1993، يتضمن تنظيم إثارة الضجيج، ج ر ع 50، مؤرخة في 28/07/1993.
- (24)-- المرسوم التنفيذي رقم 95-178 المؤرخ في 24/06/1995، يحدد كفايات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-081 الذي عنوانه، " الصندوق الوطني للتهيئة الاقليمية " ج ر ع 34 لسنة 1995.
- (25) المرسوم التنفيذي رقم 95-370 المؤرخ في 15/11/1995، يتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها، ج ر ع 70، لسنة 1995.
- (26) مرسوم تنفيذي رقم 97 - 490 المؤرخ في 20/12/1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية ج ر ع 84 لسنة 1997 .
- (27) المرسوم التنفيذي رقم 01-08 المؤرخ في 07/01/2001، يتضمن صلاحيات وزير تهيئة الاقليم والبيئة، ج ر ع 04، مؤرخة في 08/01/2001 .
- (28) المرسوم التنفيذي رقم 01-09 المؤرخ في 07 جانفي 2001، يتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة تهيئة الاقليم والبيئة ج ر ع 04 مؤرخة في 08/01/2001 .
- (29) المرسوم التنفيذي رقم 01-10 مؤرخ في 07/01/2010، يتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة تهيئة الاقليم والبيئة و تنظيمها وسيرها، ج ر ع 04، مؤرخة في 08/01/2001 .
- (30) المرسوم التنفيذي رقم 01-101 المؤرخ في 21/04/2001، يتضمن انشاء الجزائرية للمياه، ج ر ع 24 مؤرخة في 22/06/2001 .
- (31) المرسوم التنفيذي رقم 01-102 المؤرخ في 21/04/2001، يتضمن انشاء الديوان الوطني للتطهير، ج ر ع 24 مؤرخة في 22/04/2001 .
- (32)
- رسوم تنفيذي رقم 02-115 مؤرخ في 03/04/2002 يتضمن انشاء المرصد الوطني للتسيير والتنمية المستدامة ج ر ع 22، مؤرخة في 03/04/2002 .

- (33) ا
لمرسوم التنفيذي رقم 02-175 مؤرخ في 20/05/2002 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للنفايات و تنظيمها
و عملها ج ر ع 37، مؤرخة في 26/05/2002 .
- (34) م
رسوم تنفيذي رقم 02-262 مؤرخ في 17/08/2002 يتضمن انشاء المركز الوطني لتكنولوجيا اكثر نقاء ج
ر ع 37 مؤرخة في 18/08/2002 .
- (35) مرسوم تنفيذي رقم 02-263 مؤرخة في 17/08/2002 يتضمن انشاء المعهد الوطني
لتكوينات البيئة ج ر ع 56 مؤرخة في 18/08/2002 .
- (36) المرسوم التنفيذي رقم 03-477 مؤرخ في 09/12/2003، يحدد كفيات و اجراءات اعداد
المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة و نشره و مراجعته، ج ر ع 78، مؤرخة في 14/12/2003 .
- (37) المرسوم التنفيذي رقم 04-97 المؤرخ في 01/04/2004 يتضمن انشاء المدينة الجديدة
بوغزول ج ر ع 20 مؤرخة في 04/04/2020 .
- (38) المرسوم التنفيذي رقم 04-162 المؤرخ في 05/06/2004، يتضمن القانون الاساسي
للسندوق الوطني للتجهيز من اجل التنمية و تنظيمه و نهايته و صلاحياته، ج ر ع 36، مؤرخة في
06/06/2004 .
- (39) المرسوم التنفيذي رقم 04-409 مؤرخ في 14/12/2004، يحدد كفيات نقل النفايات
الخاصة بالوزارة، ج ر ع 81 مؤرخة في 19/12/2004 .
- (40) المرسوم التنفيذي رقم 05-416 المؤرخ في 25/10/2005، يحدد تشكيلة المجلس الوطني
لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة و مهامه و كفيات سيره، ج ر ع 72، مؤرخة في 02/11/2005 .
- (41) المرسوم التنفيذي رقم 05-443، المؤرخ في 14/11/2005 يحدد كفيات تنسيق
المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى و الخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية و مجال تطبيقها و
محتواها و كذا القواعد الاجرائية المطبقة عليها، ج ر ع 75، لسنة 2005 .
- (42) المرسوم التنفيذي رقم 05-469 المؤرخ في 10/12/2005، يحدد الدراسات و
الاستشارات المسبقة اللازم اجراؤها و كذا مجموع الشروط و الكفيات و الاجراءات التي من شأنها ان
تسمح بتحديد المناطق الجبلية و تصنيفها و جمعها في كتل جبلية ج ر ع 80، مؤرخة في 11/12/2005 .
- (43) مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30/01/2006، يحدد شروط و كفيات تعيين
الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير و معاينتها وكذا
إجراءات المراقبة، ج ر ع 06، مؤرخة في 05/02/2006، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343
مؤرخ في 22/10/2009، ج ر ع 61، مؤرخة في 25/10/2009 .

- 44) المرسوم التنفيذي رقم 06-138، مؤرخ في 2006/04/15، الذي ينظم انبعاث الغاز والدخان والبخار والجزيئات السائلة أو الصلبة في الجو وكذا الشروط التي تتم فيها مراقبتها، ج ر ع 24، لسنة 2006 .
- 45) المرسوم التنفيذي رقم 06-141، مؤرخ في 2006/04/19، الذي يضبط القيم القصوى للمصببات الصناعية السائلة، ج ر ع 26، لسنة 2006 .
- 46) مرسوم تنفيذي رقم 06-198، مؤرخ في 2006/05/31، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج ر ع 37 مؤرخة في 2006/06/04 .
- 47) المرسوم التنفيذي رقم 06-304 المؤرخ في 2006/09/10، الذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة لبوغزول وتنظيمها و كفاءات سيرها، ج ر ع 56، مؤرخة في 2006/09/11 .
- 48) مرسوم تنفيذي رقم 06-325 المؤرخ في 2006/09/18، يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتجهيزها، ج ر ع 58، مؤرخة في 2006/09/20 .
- 49) المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 2006/10/09، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه و سيره، ج ر ع 64، مؤرخة في 2006/10/11 .
- 50) - المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 2006/10/09، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها و سيرها، ج ر ع 64، مؤرخة في 2006/10/11 .
- 51) المرسوم التنفيذي رقم 06-424 المؤرخ في 2006/11/22 يحدد تشكيلة مجلس التنسيق الشاطئي و سيره، ج ر ع 75 مؤرخة في 2006/11/26 .
- 52) المرسوم التنفيذي رقم 06-485 المؤرخ في 2006/12/23، يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 089-302 الذي عنوانه " الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب، ج ر ع 84، مؤرخة في 2006/12/24، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11-291 المؤرخ في 2011/08/18، ج ر ع 47، مؤرخة في 2001/08/21 .
- 53) المرسوم التنفيذي رقم 07-85 المؤرخ في 2007/03/10، يحدد كفاءات اعداد نظام تهيئة اقليم الكتلة الجبلية والمصادقة عليه والدراسات و الاستشارات المسبقة الواجب إجراؤها و كذا اجراءات التحكيم المتعلقة بذلك ج ر ع 17، لسنة 2007 .
- 54) المرسوم التنفيذي رقم 07-86، المؤرخ في 2007/03/11، يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ع 17، لسنة 2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-78 المؤرخ في 2015/03/02، ج ر ع 12، لسنة 2015 .
- 55) المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 2007/04/29، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج ر ع 44، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 2012/03/19، ج ر ع 17 مؤرخة في 2007/03/25 .

- (56) مرسوم تنفيذي رقم 144-07، مؤرخ في 2007/05/19، يحدد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة، ج ر ع 34، مؤرخة في 2007/05/20 .
- (57) مرسوم تنفيذي رقم 07- 145 المؤرخ في 2007/05/19، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، ج ر ع 31، مؤرخة في 2007/05/22، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-255، المؤرخ في 2018/10/09، ج ر ع 62 مؤرخة في 2018/10/17 .
- (58) مرسوم تنفيذي رقم 07-206 مؤرخ في 2007/06/30، يحدد شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها، ج ر ع 10 مؤرخة في 2007/07/01 .
- (59) المرسوم التنفيذي رقم 07-266 المؤرخ في 2007/09/09، يحدد صلاحيات وزير الطاقة و لمناجم ج ر ع 57، مؤرخة في 2007/09/16 .
- (60) المرسوم التنفيذي رقم 07-399 المؤرخ في 2007/12/23، يتعلق بنطاق الحماية النوعية للموارد المائية، ج ر ع 80 مؤرخة في 2007/12/26 .
- (61) مرسوم تنفيذي رقم 08-312، مؤرخ في 2008/10/05، يحدد شروط الموافقة على دراسات التأثير في البيئة للنشاطات التابعة لمجال المحروقات، ج ر ع 58، لسنة 2008 .
- (62) - المرسوم التنفيذي رقم 09-101 المؤرخ في 2009/03/10 يحدد تنظيم كيفيات منح الجائزة الوطنية للمدينة الخضراء، ج ر ع 16، مؤرخة في 2009/03/15 .
- (63) المرسوم التنفيذي رقم 09-114 المؤرخ في 2009/04/07، الذي يحدد شروط إعداد مخطط الشاطئ و كيفية تنفيذه، ج ر ع 21، لسنة 2009 .
- (64) مرسوم تنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 2009/05/02، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البيانات، ج ر ع 27، مؤرخة في 2009/05/06 .
- (65) مرسوم تنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 2009/05/02، يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطنع المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، ج ر ع 27، مؤرخة في 2009/05/06 .
- (66) مرسوم تنفيذي رقم 09-156 مؤرخ في 2009/05/02، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر ع 27، مؤرخة في 2009/05/06 .
- (67) مرسوم تنفيذي رقم 09-276، مؤرخ في 2009/08/30، يتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كذا مسكها، ج ر ع 50، مؤرخة في 2009/09/02 .
- (68) المرسوم التنفيذي رقم 09-344، المؤرخ في 2009/10/22، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، ج ر ع 61، لسنة 2009 .

- 69) المرسوم التنفيذي رقم 10-01 المؤرخ في 04/01/2010، يتعلق بالمخطط التوجيهي للموارد المائية، و المخطط الوطني للماء ج ر ع 01، لسنة 2010 .
- 70) المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05/10/2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكيفيات فتح هذه المساعدة، ج ر ع، 58، مؤرخة في 07/10/2010، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26/09/2013، ج ر ع، 48، مؤرخة في 29/09/2013، وبالمرسوم التنفيذي رقم 14-321 المؤرخ في 20/11/2014، ج ر ع 68، مؤرخة في 23/11/2014 .
- 71) المرسوم التنفيذي رقم 10-258 المؤرخ في 21/10/2010، يتضمن صلاحيات وزير التهيئة العمرانية و البيئة، ج ر ع 64، مؤرخة في 28/10/2010، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-437، المؤرخ في 26/12/2012، ج ر ع 71، مؤرخة في 26/12/2012.
- 72) المرسوم التنفيذي رقم 10-259 المؤرخ في 21/10/2010، يتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية والبيئة، ج ر ع 64، مؤرخة في 28/10/2010، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-433 مؤرخ في 25/12/2012، ج ر ع 71، مؤرخة في 26/12/2012 .
- 73) المرسوم التنفيذي رقم 10-260 مؤرخ في 21/10/2010 يتضمن تنظيم المفتشية العامة لوزارة التهيئة العمرانية و البيئة وسيرها، ج ر ع 64، مؤرخة في 28/01/2010، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-438 مؤرخ في 25/12/2012، ج ر ع 71، مؤرخة في 26/12/2012 .
- 74) - المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23/12/2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ع 79، مؤرخة في 29/12/2010 .
- 75) المرسوم التنفيذي رقم 10-331 المؤرخ في 29/12/2010، الذي يحدد حدود محيط الحماية حول المنشآت والهياكل الأساسية لنقل وتوزيع المحروقات والكهرباء والغاز، ج ر ع 01، مؤرخة في 09/01/2011 .
- 76) المرسوم التنفيذي رقم 11-137 المؤرخ في 28/03/2011، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتهيئة و جاذبية الاقليم، ج ر ع 20، مؤرخة في 30/03/2011 .
- 77) المرسوم التنفيذي رقم : 12-84 مؤرخ في : 20/02/2012، يحدد كيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر ع 11، مؤرخة في 26/04/2012 .
- 78) 35- المرسوم التنفيذي رقم 12-94 المؤرخ في 01/03/2012، يحدد شروط و كيفيات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة و الموافقة عليه، ج ر ع 14، لسنة 2012 .

- (79) المرسوم التنفيذي رقم 12-233 المؤرخ في 24/05/2012، يتضمن إنشاء المدرسة الوطنية المتخصصة في السكن وال عمران، ج ر ع 34، مؤرخة في 03/06/2012 .
- (80) المرسوم التنفيذي رقم 14-27، المؤرخ في 01/02/2014، يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، ج ر ع 06، مؤرخة في 12/02/2014 .
- (81) المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ع 07، مؤرخة في 22/02/2015، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 مؤرخ في 22/11/2020، ج ر ع 71 مؤرخة في 02/12/2020 .
- (82) مرسوم تنفيذي رقم 15 – 88، مؤرخ في 11/03/2015، الذي يتضمن التعريف باصحاب الأعمال المعمارية للمنشآت والبنايات، ج ر ع 14، مؤرخة في 25/03/2015 .
- (83) مرسوم تنفيذي رقم 16-55 مؤرخ في 01/02/2016، يحدد شروط وكفايات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، ج ر ع 07، مؤرخة في 07/02/2016 .
- (84) المرسوم التنفيذي رقم 16-83 المؤرخ في 01/03/2016، يحدد كفايات اعداد مخطط تهيئة اقليم الولاية ج ر ع 13، مؤرخة في 02/03/2016 .
- (85) المرسوم التنفيذي رقم 16-149 ال مؤرخ في 23/05/2016، المتضمن المصادقة على مخطط تهيئة المدينة الجديدة بوعزول، ج ر ع 31، مؤرخة في 25/05/2016 .

ج- القرارات الوزارية

- (1) قرار وزاري مشترك، المؤرخ في 13/09/1992، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ج ر ع 86، لسنة 1992، المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/11/2016، ج ر ع 03، مؤرخة في 17/01/2016 .
- (2) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27/11/2002، يحدد قائمة الايرادات والنفقات لحساب التخصيص رقم 081-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية، ج ر ع 81، مؤرخة في 08/12/2002 .
- (3) القرار الوزاري المؤرخ في 11/01/2004، يتضمن الموافقة على الوثيقة التقنية التنظيمية المتعلقة بـ "القواعد الجزائرية لمقاومة الزلزال"، ج ر ع 93، لسنة 2004 .
- (4) القرار الوزاري المؤرخ في 28/10/2006، المحدد للجان مراقبة عقود التعمير، ج ر ع 11، لسنة 2006 .
- (5) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/06/2011، يحدد حدود محيط الحماية حول المنشآت والهياكل الأساسية لنقل وتوزيع الكهرباء والغاز وشروط كفايات شغله، ج ر ع 54 مؤرخة في 02/10/2011 .

- (6) القرار الوزاري المؤرخ في 2009/07/23، يحدد النظام الداخلي المسير لإجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات الصادر عن وزارة السكن والعمران، ج ر ع 55، مؤرخة في 2009/09/27 .
- (7) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2013/06/13، يحدد كفاءات متابعة و تقسيم حساب التخصيص الخاص رقم 302-081 " الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية " ج ر ع 40 سنة 2013 .
- (8) القرار الوزاري المؤرخ في 2014/03/31، الذي يحدد ولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية والمعمارية و التقنية المطبقة على البناءات، ج ر ع 44، مؤرخة في 2014/07/27 .
- (9) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2014/09/14، المحدد لكفاءات فحص دراسات الخطر والمصادقة عليها ج ر ع 03 مؤرخة في 2015/01/27 .
- (10) القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2015/07/25، يحدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، ج ر ع 25، لسنة 2015 .
- (11) القرار الوزاري المؤرخ في 2016/07/24، الذي يحدد كفاءات إصدار التراخيص لوضع اللوحة ال، استدلالية للتعريف بأصحاب الأعمال المعمارية والمنشآت والبناءات وخصائصها ومكان وضعها، ج ر ع 46، مؤرخة في 2016/08/03 .

ح/ ال تعليمات والمذكرات الوزارية :

- (1) تعليمة وزارية مؤرخة في 22 سبتمبر 2003، تتعلق بالتحكم في المخاطر الصناعية المتضمنة مواد خطرة وتسييرها، صادرة عن وزارة تهيئة الإقليم والبيئة .
- (2) المذكرة رقم 2037، المؤرخة في 2005/04/18، الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية وزارة المالية، المتعلقة بالتنازل و/أو منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة .
- (3) التعليمة الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 2009/09/10، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الصادرة عن وزارة السكن والعمران .
- (4) تعليمة وزارية مشتركة بين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير الفلاحة والتنمية الريفية ممضاة في مارس 2011، تتعلق بالإجراءات الخاصة بدراسة الوعاء العقاري من قبل لجنة ولائية المكلفة باختيار الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع التنموية، تكون تحت رئاسة الوالي، تقدم الآراء والتوصيات بإمكانية قبول الطلب، أما قرار حيازة الأراضي الموجودة خارج المحيط العمراني يتخذ بعد إخطار من طرف الوزير الأول لقرارات اللجنة الوزارية المشتركة .
- (5) التعليمة الوزارية رقم 04132 مؤرخة في 2012/04/18، تتعلق بتحديد قيمة القطع الارضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 15-08 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، و

- أكدت ذلك التعليمية الوزارية رقم 03190 مؤرخة في 2014/03/27، تتعلق بتقويم القطع الارضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 15-08، الصادرتين عن وزارة المالية، المديرية العامة لأكلاك الدولة.
- (6) التعليمية الوزارية رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06، الصادرة عن وزارة السكن والعمران المتضمنة تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .
- (7) التعليمية الوزارية رقم 959 مؤرخة في 2012/10/02، الصادرة عن السيد وزير السكن والعمران، المتعلقة بتطبيق القانون 15-08 المؤرخ في 2008/07/20 .
- (8) التعليمية الوزارية رقم 3476 مؤرخة في 2013/04/08، عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وأحكام إنجازها.
- (9) التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02 مؤرخة في 2016/02/21، المحددة لكفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام، الصادرة عن وزير السكن و العمران والمدينة .
- (10) تعليمية الوزير الأول رقم 445 مؤرخة في 2016/11/16، على أنه " ... فقد تقرر تعليق تطبيق أحكام القانون رقم 15-08 الذي يحدد مطابقة النيابات وإتمام إنجازها، وذلك إلى إشعار آخر، وبهذا الشأن يكلف السيد وزير السكن والعمران والمدينة بنشر هذا القرار وتقديمه على أنه تمديد جديد وأخير يمنح للمالكين المعنيين لإتمام إنجاز بنياتهم".
- (11) التعليمية الوزارية رقم 957، مؤرخة في 2016/11/10، المتعلقة بإتمام البناءات وإستغلالها الصادرة عن وزير السكن و العمران و المدينة .
- (12) مذكرة وزارية رقم 406 مؤرخة في 2017/06/13، تتعلق بتفعيل تطبيق التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2016/02/21 المحددة لكفيات معالجة أشغال استكمال الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و/أو الاستكمال، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة.
- (13) تعليمية الوزير الأول رقم 27 مؤرخة في 2021/01/13، تتعلق بأجال تحضير عقود التعمير وتسليمها .

2- المراجع باللغة الأجنبية :

A) Les ouvrages:

- 1) ADJA Djilali ,DROBNKO Bernard,Droit de l'urbanisme , Berti edition , Alger , 2007.
- 2) AUBY.J." Réflexions sur les caractères de la règle d'urbanisme", RDI N° 01-1995 .

- 3) BENBOUDIAF Abdelwahab, Repers pour la gestion des affaires de la commune , dar elhouda, Algerie, 2014.
- 4) Bernard DROBINKO , droit de l'urbanisme , Gualino , Edition lextenso , Paris , 2009 , P 69 .
- 5) BEREZOWSKA- AZZAG Ewa ,projet urbain:guide méthodologique-connaître le contexte de développement durable ; Synergie:collection urbanisme, 2011,Alger.
- 6) CARPENTIER Elise ,coutaux pierre, Droit de l'urbanisme,6^{eme} édition,Dalloz , paris,2015.
- 7) FERRANDE Jean-pierre " les documents d'urbanisme à l'épreuve de l'évaluation environnementale ", RFDA , 2008 .
- 8) HENRI Jacquot et FRANCOIS Priet, Droit de l'urbanisme, DELTA, Beyrouth , 3^{ème} édition, 2000 .
- 9) HENRI Jacquot, FRANCOIS Priet, droit de l'urbanisme, 4^{ème} édition, dalloz, 2001 .
- 10)J. AUBY. PERINET-MARQUET- H, Droit de l'urbanisme et de la construction, 7^{ème} édition, Paris ,Mont chrestien- 2004 .
- 11)J. MORAND- DEVILLER, Droit de l'urbanisme- édition ESTEM paris 1996.
- 12)JAQUELINE Morond, deviller, droit de l'urbanisme, 4^{ème} édition, Dalloz, 1998 .
- 13)JEAN Bernard Auby et GILLES Godfrin, Aménagement urbain et bâti existant, 1999.
- 14)Jérôme FRO MAGEAU et philippe GHITTINGE, droit de l'environnement, edition EYROLLES, paris, 1993.
- 15)Michel GERVAIS , contrôle de gestion , Economica , 7^{eme} Edition , Paris , France , 2000.
- 16)MICHEL Prieur, Droit de l'environnement, Edition DELTA 2001
- 17)RENE CRISTINI, Droit de l'urbanisme, ECONOMICA, edition, 1985.
- 18)Roger Sant-ALARY et corinne SANTE-ALARY-HOUIN, Droit de la construction, 6^{ème} édition , année.....
- 19)SALAH BOUSSETA, Droit de l'urbanisme, imprimerie ARTYO,42 Rue Mokhtar Attia – Tunisie – sans année .

B) Les Thèses:

- 1) BRANCO.H, La relation entre le droit de l'urbanisme et le droit de l'environnement sur le littoral méditerranéen, Thèse pour le doctorat en droit , université du sud TOULON-VAR- France – 2013 .

2) Meradi ouari , essai d'analyse de la dynamique de l'aménagement du territoire en espace littorale : cas de la wilaya de bejaia , défis et perspectives en vue de l'obtention du diplôme de magistère en science économiques, faculté des science économique, université Abderrahmane Mira ; Béjaia ,2007 .

3) SIDI SALAH NASRI Zehour, la gouvernance urbaine une démarche incontournable pour un habiter durable (cas de l'amélioration urbaine à la cite zonaghi à Constantine), mémoire de magistère, faculté des sciences de la terre, de géologie et de l'aménagement du territoire, université des frères mentouri, Constantine, mars 2010.

C) Les Artciles:

1) Ahmed REDDAF "l'établissement public national a assise territoriale: un outil de gestion intégré de l'environnement " In: revue idara volume 17 n:1-2007.

2) Patrick mindu, plan d'occupation des sols et l'environnement, revue juridique de l'environnement, n°4, 1995 .

3) SOLER-COUTEAUX pierre, " le rapport de présentation des documents d'urbanismes à l'heure de l'évaluation environnementale " , revue construction-urbanisme, n°4, avril 2006.

4) la revue de l'habitat, revue d'information du ministère du l'habitat et de l'urbanisme-actualité, n°4, septembre 2009, p9.

D) Les seminaires scientifiques :

1) CF.Alliouch kerboua (k): "le complexe productions urbaines développement durable et le role du droit entre textes juridiques et pratiques", séminaire international, " environnement urbain et développment durable entre discpurs politique et pratique d'aménagement ", université Badji Mokhtar, Annaba, le 20,21 et 22 Avril 2010

2) CHORFI khaled- YOUNSI kamel, le foncier urbain entre opportunité comparatives et maîtrise: cas de Setif- Algérie- penser la ville- approches comparatives-, khenchela, halshs 00382600; version 1-9 may 2009 .

فهرس المحتويات

أ.....	مقدمة.....
	الباب الأول: أدوات التخطيط المجالي و العمراني و دورها في حماية البيئة
01.....	في التشريع الجزائري.....
03.....	الفصل الأول: البعد البيئي للتخطيط المجالي المركزي لتحقيق التنمية المستدامة.....
05.....	المبحث الأول: آلية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كأداة لتحقيق التنمية المستدامة.....
06.....	المطلب الأول : ماهية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....
06.....	الفرع الأول : تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....
09.....	الفرع الثاني : خصائص المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....
09.....	أولا : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ذات طابع مركزي وشمولي.....
10.....	ثانيا : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ذات طابع إلزامي.....
11.....	ثالثا : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ذات طابع وقائي.....
11.....	رابعا : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ذات طابع علاجي.....
12.....	الفرع الثالث : مبادئ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....
12.....	أولا : مبدأ التشاور.....
13.....	ثانيا : مبدأ التنمية المستدامة.....
17.....	ثالثا : مبدأ الحكم الراشد.....
18.....	الفرع الرابع : أهم أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مجال التهيئة العمرانية.....
18.....	أولا : تأطير عملية التهيئة و التعمير.....
19.....	ثانيا : التوازن الجهوي للعمران.....
20.....	ثالثا : ترقية المدن.....
22.....	رابعا : التسيير الحديث لشبكة العمران.....
23.....	المطلب الثاني : علاقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بالمخططات الأخرى.....
24.....	الفرع الأول : علاقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بمخططات التسيير المجالي و الحضري.....
24.....	أولا : من حيث طبيعة العلاقة.....
28.....	ثانيا : من حيث نطاق التطبيق.....
28.....	أ- نطاق التطبيق المكاني.....
29.....	ب- نطاق التطبيق الموضوعي.....
30.....	الفرع الثاني : علاقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بالمخططات البيئية.....
31.....	أولا : علاقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بالمخططات البيئية الشاملة.....
33.....	ثانيا : علاقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بالمخططات البيئية القطاعية.....

أ- العلاقة التوافقية بين المخطط الوطني لهيئة الإقليم ومخططات المياه	33
ب- العلاقة التكاملية للمخطط الوطني لهيئة الإقليم بمخططات تسيير النفايات	36
ت- العلاقة التكاملية بين المخطط الوطني لهيئة الإقليم ومخططات حماية التربة	38
المطلب الثالث : البعد البيئي في المحاور الأساسية للمخطط الوطني لهيئة الإقليم و تنميته	
المستدامة	39
الفرع الأول : آلية المخطط الوطني لهيئة الإقليم في تحقيق الديمومة و التوازن الإقليميين	39
أولا : تحقيق ديمومة الإقليم	39
أ- الحفاظ على ديمومة المورد المائي	40
ب- المحافظة على التربة و مكافحة التصحر	41
ت- حماية الأنظمة البيئية	43
ث - الوقاية من المخاطر الكبرى و تسيير الكوارث	44
ج- حماية التراث الثقافي	45
ثانيا : تحقيق التوازن الاقليمي	46
أ- كبح التسحل و توازن الساحل	47
ب- خيار الهضاب العليا	48
ت- خيار تنمية الجنوب	49
ث- تغيير تموقع الانشطة و التمركز الإداري	49
ج- نظام حضري متسلسل و متمفصل	50
الفرع الثاني : آلية المخطط الوطني لهيئة الإقليم في تحقيق التنافسية و الإنصاف الإقليميين	50
أولا : تحقيق التنافسية الاقليمية	51
أ- عصنة و ربط هياكل الاشغال العمومية والنقل والامداد وتكنولوجيات الإعلام والإتصال	51
ب- تأهيل وعصنة المدن الأربع الكبرى	52
ت-إنشاء أقطاب للجاذبية والمناطق المندمجة للتنمية الصناعية	52
ث- إنشاء فضاءات البرمجة الإقليمية	53
ج- دعم التنمية المحلية	54
ح- الإنفتاح الخارجي	54
خ- الفضاء المغاربي	55
ثانيا : تحقيق الإنصاف الإقليمي	55
أ- سياسة التجديد الحضري وتبني سياسة المدينة	55
ب- التجديد الريفي	57

59	ت- سياسة إستدراك و تأهيل المناطق ذات العوائق
60	المبحث الثاني : إستراتيجية تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
60	المطلب الأول : المخططات المعتمد لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....
60	الفرع الأول : المخططات القطاعية.....
62	الفرع الثاني : المخططات الإقليمية.....
64	الفرع الثالث : مخططات المناطق الحساسة
64	أولاً : المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل.....
66	ثانيا : المخطط التوجيهي لحماية الأراضي و مكافحة التصحر.....
66	ثالثا : نظام تهيئة الإقليم للكتل الجبلية.....
69	المطلب الثاني : الأدوات المالية و التعاقدية لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
69	الفرع الأول : الأدوات المالية لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
69	أولا : التدابير المالية التحفيزية
70	أ- النفقات الجبائية
71	ب- الإعانات
72	ثانيا : التدابير المالية الردعية.....
73	ثالثا : مصادر تمويل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....
73	أ- الميزانية العامة للدولة
73	ب- التمويل بموجب الصناديق الخاصة
75	رابعا : دور الإستثمار في دعم التنمية الإقليمية النوعية.....
76	الفرع الثاني : الأدوات التعاقدية لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
76	اولا : عقود تنمية الإقليم.....
77	ثانيا : عقود تطوير المدينة
77	ثالثا : عقود الشراكة بين القطاع العام والخاص.....
79	المطلب الثالث : الأشخاص الفاعلين في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
80	الفرع الأول : دور أشخاص القانون العام في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
80	أولا : الدور القيادي للدولة في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....
81	أ- وزارة تهيئة الإقليم والبيئة
84	ب- دور القطاعات الوزارية الاخرى
85	ثانيا : الدور التساهمي للجماعات الإقليمية في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....
86	أ- الولاية فضاء وسيط

87.....	ب- البلدية فضاء للعمل الجوي
88.....	الفرع الثاني : دور أشخاص القانون الخاص في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
88.....	أولا : دور القطاع الخاص في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
90.....	ثانيا : دور المجتمع المدني والمواطنين في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
93.....	الفصل الثاني: تكريس البعد البيئي من خلال المخططات المحلية للتهيئة والتعمير
95.....	المبحث الأول : حماية البيئة ضمن أدوات التهيئة والتعمير
95.....	المطلب الأول : حماية البيئة ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
96.....	الفرع الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
96.....	أولا : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
99.....	ثانيا : موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
100.....	أ- القطاعات المعمرة SU
101.....	ب- القطاعات المبرمجة للتعمير SAU
101.....	ت- قطاعات التعمير المستقبلية SUF
102.....	ث- القطاعات غير القابلة للتعمير SNU
102.....	ثالثا : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
104.....	رابعا : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
104.....	أ- تقرير توجيهي
105.....	ب- التقنين - لائحة التنظيم
106.....	ت- الوثائق البيانية
	الفرع الثاني : إجراءات إعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
107.....	ضمانة للمحافظة على المناطق ذات الخصوصية
107.....	أولا : مرحلة التحضير والإعداد
108.....	أ- إقرار المداولة لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
109.....	ب- تبليغ المداولة
109.....	ت- إصدار القرار الذي يرسم صورة المحيط
109.....	ث- مهمة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
110.....	ج- جمع الآراء والتشاور
112.....	ثانيا : مرحلة الإستقصاء العمومي
114.....	ثالثا : مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
115.....	رابعا : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

116	خامسا : صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
117	أ- تغيير موقع المشروع.....
117	ب- الإخلال بالإرتفاعات.....
118	الفرع الثالث : أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كأداة لحماية البيئة.....
121	المطلب الثاني : حماية البيئة ضمن مخطط شغل الأراضي.....
122	الفرع الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي.....
122	أولا : تعريف مخطط شغل الأراضي و موضوعه.....
123	أ- تعريف مخطط شغل الاراضي.....
125	ب- موضوع مخطط شغل الأراضي.....
125	ثانيا : وظيفة مخطط شغل الأراضي.....
129	ثالثا : محتوى مخطط شغل الأراضي.....
130	أ- لائحة التنظيم.....
130	ب -الوثائق البيانية.....
	الفرع الثاني : إجراءات إعداد و المصادقة على مخطط شغل الأراضي ضمانة
131	لتحقيق بيئة عمرانية مستدامة.....
132	أولا : مرحلة التحضير والإعداد.....
132	أ- إقرار إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق المداولة.....
132	ب- تبليغ المداولة.....
133	ت- إصدار قرار يرسم حدود تدخل مخطط شغل الأراضي.....
133	ث- مهمة إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي.....
133	ج- التشاور بين مختلف الجهات.....
135	ثانيا : مرحلة الإستقصاء العمومي.....
136	ثالثا : مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي ومراجعته.....
136	أ-المصادقة على مخطط شغل الأراضي.....
137	ب- مراجعة مخطط شغل الأراضي.....
138	رابعا : صور مخالفة مخطط شغل الأراضي.....
138	أ-تجاوز الإطار غير المبني.....
139	ب- تجاوز الإطار المبني.....
141	الفرع الثالث : أهمية مخطط شغل الأراضي كأداة لحماية البيئة.....
145	المطلب الثالث : واقع أدوات التهيئة و التعمير في المجال البيئي.....

146	الفرع الأول : الإختلالات المساهمة في عدم تحقيق الديمقراطية على المستوى المحلي.....
147	أولا : تهميش السلطة المحلية من خلال هيمنة وتعدى السلطة المركزية.....
149	ثانيا : المشاركة الضعيفة للمجتمع المدني والمواطن.....
150	الفرع الثاني : الإختلالات المساهمة في إضعاف فاعلية أدوات التهيئة و التعمير.....
150	أولا : ثقل الإجراءات الإدارية عند إعداد والمصادقة على أدوات التهيئة والتعمير.....
151	ثانيا : تعدد أدوات التهيئة والتعمير.....
152	ثالثا : عدم تناسق أدوات التهيئة والتعمير وأدوات تهيئة الإقليم.....
152	رابعا : ضعف آليات المراقبة والتحكم في العمران.....
153	خامسا : مشكل العقار.....
155	الفرع الثالث : عدم فاعلية أدوات التهيئة و التعمير في تكريس التقييم البيئي.....
	أولا : عدم إمتداد دراسة التأثير على البيئة في القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة
156	في إطار التنمية المستدامة.....
157	ثانيا : عدم إمتداد دراسة التأثير على البيئة في قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29.....
159	المبحث الثاني: الأحكام المشتركة لأدوات التهيئة و التعمير.....
159	المطلب الأول : الإشتراك من خلال الدراسة و التوجيهات العامة للتهيئة و التعمير.....
159	الفرع الأول: الإشتراك من خلال إعداد الدراسة.....
160	أولا : العرض التقني.....
160	ثانيا : العرض المالي.....
161	الفرع الثاني : الإشتراك من خلال التوجيهات العامة للتهيئة و التعمير.....
161	أولا : أحكام متعلقة بشروط شغل الأراضي.....
162	ثانيا : بيان توقعات التعمير وقواعد الوقاية من الاخطار الكبرى.....
	المطلب الثاني الإشتراك من حيث التطبيق و من حيث تحديد الإرتفاقات
162	المقيدة لحق البناء.....
163	الفرع الأول : الإشتراك من حيث التطبيق.....
163	أولا : على المستوى المكاني.....
163	ثانيا : على المستوى الزماني.....
164	الفرع الثاني : الإشتراك من حيث تحديد الارتفاقات المقيدة لحق البناء.....
166	المطلب الثالث : الإشتراك في حماية البيئة.....
169	خلاصة الباب الأول.....
171	الباب الثاني :الأطر القانونية لقواعد التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة.....

172	الفصل الأول : الوظيفة البيئية للقواعد العامة للتهيئة و التعمير.....
	المبحث الأول :الوظيفة البيئية للقواعد العامة للتهيئة و التعمير كآلية بديلة لتنظيم
173	المجال العمراني في ظل القانون رقم 29/90 .
173	المطلب الأول : مفهوم القواعد العامة للتهيئة و التعمير.....
174	الفرع الأول : تعريف القواعد العامة للتهيئة و التعمير.....
175	الفرع الثاني :خصائص القواعد العامة للتهيئة و التعمير.....
175	أولا : أنها قواعد بديلة أو استثنائية
175	ثانيا : أنها قواعد وطنية
176	ثالثا : أنها قواعد أمرة و قابلة للمعارضة بها تجاه الغير.....
177	رابعا : أنها قواعد تضبط عمليات شغل استخدام و تهيئة الأراضي
178	خامسا أنها قواعد موضوعية
178	سادسا : أنها قواعد وقائية وحمائية
178	الفرع الثالث : النظام القانوني للقواعد العامة للتهيئة و التعمير.....
178	أولا : القواعد الخاصة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه.....
179	ثانيا : القواعد الخاصة بموقع البناءات و حجمها و مظهرها.....
180	ثالثا : القواعد الخاصة بكثافة البناءات في الأرض.....
181	أ - القواعد المطبقة على منشآت التجهيزات
181	ب - القواعد المطبقة على البناءات ذات الإستعمال السكني
	المطلب الثاني : توظيف محاور القواعد العامة للتهيئة و التعمير
182	المتعلقة بالنظام العام العمراني.....
183	الفرع الأول : القواعد المتعلقة بالأمن و الصحة والسكينة
183	أولا : القواعد المتعلقة بالأمن و الصحة العموميين.....
183	أ- القواعد المتعلقة بالأمن العام
185	ب- القواعد المتعلقة بالصحة العامة
186	ثانيا : القواعد المتعلقة بالسكينة العامة.....
188	الفرع الثاني : القواعد المتعلقة بالمظهر الجمالي العمراني العام.....
191	الفرع الثالث : القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الاستعمال السكني.....
192	أولا :الغرف الرئيسية.....
193	ثانيا : الغرف الثانوية.....
193	ثالثا : الملاحق.....

	المطلب الثالث : تكريس البعد البيئي من خلال القواعد العامة للتهيئة و التعمير
194.....	لضبط شغل الأرض
195	الفرع الأول: تهيئة و تعمير المواقع السياحية.....
	الفرع الثاني : البناء على الأراضي الفلاحية لغرض الاستغلال الفلاحي و الأراضي
199	التي لا تراعي الاقتصاد الحضري
200	أولا : البناء على الأراضي الفلاحية لغرض الإستغلال الفلاحي.....
202	ثانيا : البناء على الأراضي التي لا تراعي الاقتصاد الحضري.....
	الفرع الثالث : البناء على الأراضي غير المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث
203	الطبيعية والتكنولوجية.....
	المبحث الثاني : الوظيفة البيئية لقواعد تحقيق مطابقة البناء كآلية إستثنائية
205	لترقية المظهر الجمالي للإطار المبني في ظل القانون رقم 08-15
206	المطلب الأول : مفهوم تحقيق مطابقة البناء.....
206	الفرع الأول : تعريف تحقيق مطابقة البناء و خصائصها
207	أولا : تعريف تحقيق مطابقة البناء.....
208	ثانيا : خصائص تحقيق مطابقة البناء.....
210	الفرع الثاني : مبررات و أهداف تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها
210	أولا : مبررات اللجوء إلى تحقيق مطابقة البناء.....
211	أ- مبررات التهيئة و التعمير.....
214	ب - مبررات عقارية.....
218	ت - مبررات سياسية
218	ث- مبررات إجتماعية
219	ثانيا : أهداف تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها.....
219	أ- وضع حد لعدم إنهاء البناء.....
219	ب- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام
220	ت- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.....
221	ث - تحقيق مطابقة البناء المنجزة والتي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون
221	ج- تحديد شروط شغل و/أو استغلال البناء.....
221	ح- التوفيق بين المصلحة العامة والخاصة
222	خ- التخفيف من أزمة السكن
222	الفرع الثالث : نطاق تحقيق مطابقة البناء

223	أولا : البنايات القابلة لتحقيق المطابقة.....
223	أ- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.....
	ب- البنايات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة
224	لأحكام الرخصة المسلمة
224	ت- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.....
224	ث- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.....
224	ثانيا : البنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة.....
225	أ- البنايات الخاضعة لإرتفاقات عدم البناء.....
225	ب- البنايات المشيدة بالمواقع المحمية.....
	ت- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة
226	والمنظر العام للموقع.....
	ث- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها
226	والتي يستحيل نقلها
227	المطلب الثاني : القواعد العامة لكيفيات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.....
227	الفرع الأول : معايير تحقيق مطابقة البنايات
227	أولا : الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.....
228	ثانيا : احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.....
228	ثالثا : تخصيص وإستعمال البناية محل طلب التسوية.....
229	رابعا : موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات
229	الفرع الثاني : الأجهزة الإدارية المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البنايات
230	أولا : لجنة الدائرة.....
230	أ-تعريف لجنة الدائرة.....
231	ب- الطبيعة القانونية للجنة الدائرة
232	ثانيا : لجنة الطعن.....
232	أ- تعريف لجنة الطعن
233	ب- الطبيعة القانونية للجنة الطعن.....
233	ثالثا : فرق التحقيق والمتابعة.....
234	أ-تعريف فرق التحقيق و المتابعة
233	ب- الطبيعة القانونية لفرق المتابعة والتحقيق
235	الفرع الثالث : قواعد إجراء تنفيذ تحقيق مطابقة البنايات

235	أولا : إيداع التصريح مرفق بالملف.....
236	أ- معلومات التصريح.....
237	ب- الملف المرفق بالتصريح.....
237	ت- الإيداع.....
238	ثانيا : دراسة ملف طلب تحقيق المطابقة.....
238	أ- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير للبلدية.....
239	ب- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء.....
240	ثالثا : البت في طلب تحقيق مطابقة البناء.....
240	أ- البت في طلب تحقيق مطابقة البناء من طرف لجنة الدائرة.....
245	ب - البت في طلب تحقيق مطابقة البناء من طرف لجنة الطعن.....
246	المطلب الثالث : آثار تحقيق مطابقة البناء.....
246	الفرع الأول : بالنسبة للوعاء العقاري.....
246	أولا : البناءات المشيدة على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية.....
247	ثانيا : البناءات المشيدة على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.....
249	ثالثا : البناءات المتواجدة على الأملاك العقارية الوقفية.....
250	الفرع الثاني : تسوية الوضعية العمرانية للبناء.....
251	الفرع الثالث : إضفاء رونق الجمال للبيئة العمرانية.....
257	الفصل الثاني : الوظيفة البيئية للرقابة الإدارية لضبط حركة النشاط العمراني.....
258	المبحث الأول : الوظيفة البيئية للرقابة الإدارية السابقة لرخصة البناء.....
259	المطلب الأول : الآليات التقنية لممارسة الرقابة الإدارية السابقة على المنشآت المصنفة.....
260	الفرع الأول: الإطار القانوني للمنشآت المصنفة.....
261	أولا : تعريف المنشآت المصنفة.....
261	ثانيا : التصنيف القانوني للمنشآت المصنفة لحماية البيئة.....
263	الفرع الثاني : دراسة مدى و موجز التأثير على البيئة.....
263	أولا مفهوم دراسة التأثير على البيئة.....
263	أ- تعريف دراسة التأثير على البيئة.....
264	ب- خصائص دراسة التأثير على البيئة.....
266	ثانيا : مجال تطبيق دراسة التأثير على البيئة.....
268	ثالثا : النظام القانوني لدراسة التأثير على البيئة.....
268	أ- محتوى دراسة مدى وموجز التأثير على البيئة.....

270	ب- إجراءات الفحص والتحقيق لدراسة التأثير على البيئة
271	ت - المصادقة على دراسة التأثير على البيئة
273	رابعاً : دور دراسة التأثير على البيئة في حماية البيئة
273	أ- ضمان التوفيق بين النمو العمراني والمحافظة على البيئة وحمايتها
274	ب- ضمان مطابقة أشغال البناء مع الأصول الفنية والمواصلات العامة
275	الفرع الثالث : دراسة الخطر
276	أولاً : تعريف دراسة الخطر
277	ثانياً : مضمون وفحص دراسة الخطر والمصادقة عليها
277	أ- مضمون دراسة الخطر
279	ب- الفحص والمصادقة على دراسة الخطر
280	الفرع الرابع : أهمية فرض الدراسات البيئية السابقة على المنشآت المصنفة
280	أولاً : تفعيل الآلية ضد أخطار المؤسسات المصنفة كإجراء وقائي لحماية البيئة
281	ثانياً : تحقيق التنمية المستدامة
282	ثالثاً : التأثير في اتخاذ القرارات المتعلقة برخص إستغلال المؤسسات المصنفة
283	المطلب الثاني : الرقابة الإدارية للرخص العمرانية الفردية كنظام وقائي لحماية البيئة
283	الفرع الأول : رخصة التجزئة آلية للرقابة المسبقة على أشغال التهيئة و التعمير
284	أولاً : مفهوم رخصة التجزئة
284	أ- تعريف رخصة التجزئة
285	ب- الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة وأهميتها
286	ثانياً : إجراءات إعداد وتسليم قرار رخصة التجزئة
287	أ- صفة طالب رخصة التجزئة
288	ب- مضمون ملف طلب رخصة التجزئة
288	ت- دراسة طلب رخصة التجزئة
290	ث - الجهة المختصة بإصدار رخصة التجزئة
291	ج- الفصل في طلب رخصة التجزئة
295	الفرع الثاني : رخصة الهدم آلية للرقابة الوقائية لحماية الأقاليم ذات الميزات الخاصة
295	أولاً : تعريف رخصة الهدم
296	أ- تعريف الهدم كإجراء وقائي
296	ب- تعريف الهدم كإجراء ردي
296	ت- تعريف التهدم

297	ث- تعريف الهدم بشرط وجود الرخصة
298	ثانيا : نطاق تطبيق رخصة الهدم.
298	أ- النطاق من حيث الأشخاص
299	ب - النطاق من حيث المكان
299	ت - النطاق من حيث الأشغال
299	ثالثا : إجراءات إعداد وتسليم قرار رخصة الهدم.
300	أ- صفة طالب رخصة الهدم
300	ب- مضمون ملف طلب رخصة الهدم
300	ت- دراسة طلب رخصة الهدم
301	ث- البت في طلب رخصة الهدم
302	ج- حالات إنقضاء رخصة الهدم
303	الفرع الثالث : الوظيفة البيئية للرخص العمرانية الفردية السابقة لرخصة البناء
303	أولا : الوظيفة البيئية لرخصة التجزئة كآلية لتنظيم توسيع البيئة العمرانية
304	أ- بعض الحالات التي تمنع فيها منح رخصة التجزئة لأسباب بيئية
305	ب- الإعتبارات البيئية في مضمون الملف ودراسته
305	ت- وجوبية الحصول على شهادة قابلية الإستغلال بعد الإنتهاء من أشغال الشبكات المختلفة
306	ثانيا : الوظيفة البيئية لرخصة الهدم
307	أ- تجلي الإعتبارات البيئية لرخصة الهدم من خلال نطاقها المكاني
307	ب- تجلي الإعتبارات البيئية في ملف طلب رخصة الهدم والبت فيه
308	ت- تجلي الاعتبارات البيئية عند الانطلاق في عملية الهدم
309	المطلب الثالث : الرقابة الإدارية للشهادات العمرانية الفردية كنظام وقائي لحماية البيئة
309	الفرع الأول: شهادة التعمير آلية رقابة للحماية من المخاطر الطبيعية الكبرى
309	أولا : مفهوم شهادة التعمير
310	أ- تعريف شهادة التعمير
311	ب- الطبيعة القانونية لشهادة التعمير
312	ثانيا : إجراءات إعداد وتسليم قرار شهادة التعمير
312	أ- صفة الطالب ومضمون الملف
313	ب- دراسة الطلب والث فيه
314	الفرع الثاني : شهادة التقسيم آلية رقابة للإنسجام مع البيئة العمرانية
314	أولا : مفهوم شهادة التقسيم

314	أ- تعريف شهادة التقسيم
315	ب- أهمية شهادة التقسيم
316	ثانيا : إجراءات إعداد وتسليم قرار شهادة التقسيم
316	أ- صفة الطالب ومضمون الملف
317	ب- دراسة طلب شهادة التقسيم والبت فيها
317	الفرع الثالث : الوظيفة البيئية لشهادات التعمير الفردية السابقة لرخصة البناء
318	أولا : الوظيفة البيئية لشهادة التعمير
319	ثانيا : الوظيفة البيئية لشهادة التقسيم
	المبحث الثاني : الوظيفة البيئية للرقابة الإدارية لرخصة البناء وآليات
320	الرقابة اللاحقة لها
	المطلب الأول : رخصة البناء كآلية لرقابة أشغال التهيئة و التعمير
320	وحفظ النظام العام البيئي
321	الفرع الأول : تعريف رخصة البناء
324	الفرع الثاني : النظام القانوني لرخصة البناء
324	أولا : صفة طالب رخصة البناء
325	أ- المالك
325	ب- الجائز
325	ت- الوكيل
325	ث- المستأجر المرخص له قانونا
325	ج- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية
326	ح- المستفيد من عقد الامتياز
326	خ - المرقي العقاري
327	د- متولي الوقف
328	ذ- المستفيد من عقد البوت boot
328	ثانيا : محتوى ملف طلب رخصة البناء
331	ثالثا : الجهات المختصة بتسليم قرار رخصة البناء
331	أ- إختصاص الوزير المكلف بالعمران
332	ب- إختصاص الوالي
332	ت- إختصاص الوالي المنتدب
332	ث - إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

333	رابعاً : دراسة ملف طلب رخصة البناء.....
336	خامساً : إصدار القرار الخاص بطلب رخصة البناء.....
336	أ- قرار الموافقة الصريحة لمنح رخصة البناء
339	ب- قرار بتأجيل منح رخصة البناء
340	ت- قرار برفض منح رخصة البناء
341	سادساً : الطعن في قرار رخصة البناء
343	الفرع الثالث : الوظيفة البيئية لرخصة البناء
	أولاً : مظاهر تجسيد الوظيفة البيئية من خلال محتوى ملف طلب رخصة البناء
344	ودراسته و البت فيه.....
344	أ- مظاهر تجسيد الوظيفة البيئية من خلال محتوى ملف طلب رخصة البناء
347	ب- مظاهر تجسيد الوظيفة البيئية من خلال دراسة ملف طلب رخصة البناء
349	ت- مظاهر تجسيد الوظيفة البيئية من خلال البت في طلب رخصة البناء
	ثانياً : مظاهر تجسيد الوظيفة البيئية من خلال طلب رخصة البناء
350	في المناطق الخاصة
350	أ- مناطق التوسع والمواقع السياحية
352	ب- المناطق الساحلية
353	ت- المناطق الفلاحية
354	ث- المناطق الغابية
355	ج - مناطق التراث الثقافي
356	ح- المناطق المحمية
	المطلب الثاني : الوظيفة البيئية لشهادة المطابقة كآلية رقابة لاحقة لتنظيم
357	العمران و المحافظة على نسيجه
357	الفرع الأول : مفهوم شهادة المطابقة.....
357	أولاً : تعريف شهادة المطابقة.....
359	ثانياً : الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة
359	الفرع الثاني : إجراءات إعداد و تسليم قرار شهادة المطابقة.....
360	أولاً : حالة التصريح بإنهاء الأشغال (مبادرة صاحب المشروع)
360	ثانياً : حالة عدم التصريح بإنهاء الأشغال (مبادرة الإدارة)
360	أ - التحقق من مدى مطابقة الأشغال
361	ب- البت في طلب شهادة المطابقة

364	الفرع الثالث : الوظيفة البيئية لشهادة المطابقة.....
364	أولا : مراعاة مدى مطابقة أشغال البناء للأصول الفنية والتقنية.....
364	ثانيا : مراعاة مدى إحترام الإشتراطات البيئية في أشغال البناء.....
365	ثالثا : مراعاة مدى الإلتزام بالدراسات البيئية.....
366	رابعا : حق الطعن من طرف الغير في شهادة المطابقة لأغراض بيئية.....
	المطلب الثالث : الوظيفة البيئية للرقابة الإدارية اللاحقة لرخصة البناء
366	من خلال أحكام وإجراءات المعاينة.....
367	الفرع الأول : أنواع المخالفات اللاحقة لرخصة البناء.....
367	أولا : جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.....
367	أ- أركان جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.....
368	ب- العقوبات المقررة لجريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.....
368	ثانيا : جريمة عدم مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء المسلمة.....
369	أ- أركان الجريمة.....
370	ب- العقوبات المقررة.....
370	الفرع الثاني : إجراءات وكيفيات المراقبة و المعاينة.....
371	أولا : القيام بالزيارات الميدانية لورشات الأشغال.....
372	أ- زيارات منتظمة.....
373	ب- الزيارات الفجائية.....
374	ثانيا : تحرير محاضر المخالفات اللاحقة لرخصة البناء المسلمة.....
375	أ- الشروط الشكلية لمحضر المعاينة.....
376	ب- الشروط الموضوعية لمحضر المعاينة.....
376	ت- حجية محضر المعاينة.....
378	خلاصة الباب الثاني.....
379	خاتمة.....
386	قائمة المصادر والمراجع.....
	الملخص

ملخص:

تعد قضية حماية البيئة مطلباً هاماً في التنمية العمرانية، فأى انعكاسات في مجال التهيئة و التعمير يؤثر سلباً على التوازنات البيئية، و تتسبب في الإضرار بها، كما أنها تعيق الفرص المتاحة لتحقيق التنمية العمرانية المستدامة، لذلك فلا بد من العمل على توفير القواعد و الآليات القانونية اللازمة لتحقيق الحماية الوقائية للبيئة من مخاطر العمران، و في هذا الإطار تؤدي المخططات العمرانية بمختلف أنواعها دوراً هاماً في التحكم والتنظيم المسبق للأنشطة العمرانية، بما يتوافق مع مقتضيات حماية البيئة، باعتبارها وثائق مرجعية، في حين تؤدي وسائل الضبط الإداري البيئي في مجال التهيئة و التعمير دوراً تكميلياً ، من خلال ممارستها للرقابة المسبقة و الآنية و اللاحقة على الأنشطة العمرانية، و هذا عن طريق آليات عقود التعمير و آلية المراقبة و المعاينة، بهدف تحقيق وظيفتها البيئية ، من خلال حماية النظام العام البيئي ، وبالتالي تحقيق بيئة عمرانية وطنية مستدامة .

الكلمات المفتاحية:

قواعد التهيئة و التعمير- الوظيفة البيئية – التعمير المستدام- التنمية المستدامة- المخططات العمرانية .

Résumé :

La question de la protection de l'environnement est une exigence importante pour le développement urbain, car elle a des conséquences dans le domaine d'aménagement et d'urbanisme , affectant négativement l'équilibre de l'environnement ; ils entravent aussi des opportunités pour un développement urbain durable, donc il doit être travailler pour fournir les instruments et les règles juridiques nécessaires pour la protection préventive de l'environnement contre les risques urbains, dans ce contexte, les plans d'urbanismes de diverses natures jouent un rôle important dans le contrôle et la régularisation préalable des activités urbaines, en adéquation avec les exigences de protection de l'environnement, car ils sont des documents de référence, tandis que les instruments de contrôle administratif environnemental le domaine d'aménagement et d'urbanisme , jouent un rôle complémentaire , par l'exercice de contrôle préalable ; immédiat et ultérieur des activités urbaines , c'est à travers les mécanismes des actes d'urbanisme et le contrôle, afin d'atteindre sa fonction environnementale en protégeant l'environnement système public , et ainsi parvenir à un environnement urbain national durable.

Les mots clés :-Règles d'aménagements et d'urbanismes – fonction environnementale-urbanisme durable- développement durable- les plans d'urbanismes.

Summary: Considerd question of protecting the environment is a remarkable is regarded as a crucial need in urbanic development , any repercussion in the field of urbanism and construction has negative impact on environmental balances and leads to harm it , to realize durable, urbanic development , ther for, we should provide ruls and legal mecanisms to realize environmental preventive protection from the risks of urbanism , in this case, urbanic plans lead to an inportant role in governing and pre-organizing of urbanic activities ,which are appropriate to the necessities of preserving the environment as they are considered reference documents , whereas, tools of bad admnistration regulations plays a complementary role through exercing pre, post and instant control on urbanic activities ,by urbanism contracts and the mechanism of control and observation to realize its environmental function through protecting the environmental general system web, consequently, this realizes durable, national urbanic environment .

Key Words : - Rules urbanism and construction – environnementale fonction – durable urbanism – durable development – urbans plans .