

جامعة ابن خلدون - تيارت-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

الملحققة الجامعية -السوقر -



مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير

(الشعبة: حقوق

تخصص: قانون البيئة والتنمية المستدامة

## الموضوع:

# حماية البيئة من منظور قواعد التهيئة والتعمير

إشراف الأستاذة:

سدار مليكة

من إعداد الطالبة:

- بن شريف رشي

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر "أ"	د. بوسحابة لطيفة
مشرفا مقرر	أستاذ مساعد "أ"	أ. سدار مليكة
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر "أ"	د. بلخباز عبد الله

السنة الجامعية: 2019م / 2020م ]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# كلمة شكر

نحمدك ربي على توفيقك وإحسانك، ونحمدك على فضلك وإنعامك، ونحمدك على جودك وكرمك، الذي به يسر أمري ووفقت لإنجاز وإتمام هذا العمل المتواضع. وإن كان التوفيق من الله عز وجل وحده، فإن تحقيقه لن يتم إلا بما سخره لي من أسباب وجدتها في شخص أستاذتي المحترمة "سدار يعقوب مليكة" لذلك ومن دواعي الاعتراف بالجميل أتقدم لها بجزيل الشكر وعظيم التقدير وخالص الامتنان، لقبولها الإشراف على هذه المذكرة، وعلى خير عطائها، وعلى توجيهاتها وإرشاداتها القيمة التي كانت لي عوناً أثناء فترة بحثي..

كما لا يفوتني في هذا المقام أن أتوجه بجزيل الشكر إلى أستاذتي الدكتورة أعضاء لجنة المناقشة المحترمين كل من: الأستاذة بوسحابة لطيفة، والأستاذ بلخباز عبد الله. على قبولهم تحمل عناء تصفح هذا العمل، وتقييمه، وإثرائه، فلهم عظيم التوقير والتقدير، وجزأهم الله عني خير جزاء.

كما اشكر كل من قدم لي الدعم والعون، مادياً ومعنوياً، من قريب ومن بعيد، أساتذة وإداريين، طلبة و أصدقاء... وادعوا المولى أن يجعلها في ميزان حسناتكم. شكراً للذين تركوا بنا أشياء سعيدة تجعلنا نبتسم حين تبدو الحياة كئيبة...

# إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين. والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين.  
ويحضرني قوله تعالى: " الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي هَدَانَا لِهَذَا وَمَا كُنَّا لِنَهْتَدِيَ لَوْلَا أَنْ  
هَدَانَا "

صلى الله العظيم.

بكل فخر وأحون مذكرتي وأهدي ثمرة تفرجني إلى السبلة التي تحت أقدامها  
الجنة، إلى

من علمتني الصمود وعانت الصعاب لأصل إلى ما أنا فيه " أمي العجيبة "  
إلى من جرع الكأس فرغنا ليسقينني قصرة حب إلى من حصد الأشواك عز  
أربي لي مهد لي صريق العلم " أبي العزيز "

إلى من كانوا يضيئون لي الصريق ويساندونني إخوتي

رشيد، رحاب

إلى كل العائلة وكافة الأحباب والأصدقاء

وإلى كل زملاء الذين أعرفهم وبالآخر زملائي أفعه قصص: بيئة وتنمية

مسئمة ملحقة السوق

بن شريف رشي

مُقَدِّمَةٌ

تعد قضية البيئة وحماتها من مختلف أشكال التدهور واحدة من أهم القضايا الملحة، وقد احتل هذا الموضوع في الآونة الأخيرة موقعا مهما بين العلوم وأصبح في صلب علاقات الدول، محليا واقليميا وعالميا، وأضحى من المسائل الرئيسية الهامة التي تحتل مرتبة الصدارة عند أصحاب القرار السياسي في جميع دول العالم سواء المتقدم منها أو النامي، وتلك ولا شك نتيجة حتمية تترتب على إدراك الكثير من دول العالم لضرورة حماية البيئة، هاته الأخيرة التي أضحت تعيش تدهورا مستمرا، تعود أسبابه بالأساس إلى سوء تصرف الإنسان، واعتداءاته العمدية وغير العمدية المتزايدة والمتنامية عليها، وباتت المشكلة تزداد تعقيدا وتشابكا والأمر الذي أصبح من الضروري التدخل فيه وإجراء دراسات مختصة لتشخيص المشكلات التي تعاني منها، ومن ثمة البحث عن الاجراءات الواجب اتباعها لحل مشاكلها.

وفي هذا الإطار تشغل الدراسات القانونية المتعلقة بموضوع البيئة حيزا كبيرا ضمن مختلف هذه العلوم والتخصصات، باعتبارها تشمل عملية وضع القواعد لحماية البيئة، وكذا التنظيم الإداري للهيكل المشرفة على هذا القطاع.

ومن أبرز التحديات التي تواجهها الدولة الجزائرية في مجال حماية البيئة من مختلف أشكال تدهورها هو موضوع التعمير وتهيئة الاقليم نظرا لارتباطه الوثيق بحياة الإنسان، ولما له من مردود فاعل في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين رفاه البيئة الحضرية، من خلال اعداد البنايات السكنية، والمرافق الخدمية والإدارية والرياضية والثقافية والمساحات الخضراء، وكل البنى التحتية الحيوية من طرق وشبكات للتطهير، وربط كهربائي ومائي وشبكة للنقل الحضري.

وتعد قواعد التهيئة والتعمير في تاريخ البشرية حضارة وعلما وفنا وأخلاقا، إذ تعبر عن مجموعة من المعارف والمهارات، وانبعث لثقافة حضارة التمدن التي تساهم في تطوير الانسان وأفكاره وحياته الاجتماعية، وترجمتها من خلال فن تنظيم البناء والعمران.

إذ تعبر نوعية البنايات وشكلها وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي، مع توافر شروط الأمن والسلامة والصحة والطمأنينة منفعة عمومية لكافة أفراد المجتمع.

وإذ يعتبر العمران مرآة تعكس مستوى التطور الحضاري للدولة، فإن الجزائر وعلى غرار جميع الدول تسهر على وضع مقاييس تستجيب لها البناءات، بغية اظهار الوجه الحسن لها.

حيث أقرت العديد من الآليات والتشريعات لحماية البيئية العمرانية، مع وضع الأطر اللازمة للمحافظة على العناصر البيئية في إطار التنمية المستدامة، واستحدثت هيئات ومؤسسات متخصصة في مجال حماية البيئة، وأصدرت ترسانة من النصوص القانونية ترمي إلى المحافظة على البيئية من جهة، وتهدف إلى تنظيم العمران ومنحه النسق الجمالية الذي يعبر عن الهوية الجزائرية العمرانية من جهة ثانية، وذلك من خلال الحلول الوقائية وتطبيق الجزاءات على مخالفتها.

ونتيجة لعدم احترام المعايير القانونية في مجال التهيئة والتعمير، إضافة إلى تقصير ونقص في الرقابة العمرانية، ظهرت أحياء بأكملها وبنيات ومنشآت من العدم، على أراضي زراعية جد خصبة، تفتقر إلى أدنى قواعد التهيئة العمرانية والصحية دون احترام لأدى المقاييس والشروط المطبقة في هذا المجال. وتحولت بذلك العديد من أحياء المدن الجزائرية المشيدة بأسرع ما يمكن إلى كوايس تترك ساكنيها وتحاصرهم وترزع في وسطهم الكآبة والنفور، سيما وأن الكثير من الأحياء لم تشيد بهندسة تأخذ بعين الاعتبار خصوصيات الجزائريين من حيث قيمهم وهويتهم ومضمون حضارتهم الضاربة في أعماق التاريخ، فجاءت بهندسة خالية من الجمال، في زمن تصنع فيه الهندسة المعمارية في جهات المعمورة حضائر آية في الاتقان، وتشكل واجهة ثقافية وسياحية يتوافد عليها الكثير من السياح بلا انقطاع، وهي الظاهرة التي راهنت فعالية ووجود قوانين التعمير في حد ذاتها، رغم سياسة التسوية والالغاء التي اعتمدها المشرع.

ونظرا للدور الذي يمكن أن تلعبه قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة يجد موضوع بحثنا أهمية ومبررا قويا لتناولها بالدراسة والتحليل.

وتظهر أهمية موضوع بحثنا من خلال عدة اعتبارات منها:

-الضرورة الملحة لفرض سيطرة الدولة على الحركة العمرانية ضمانا لحياة مستقرة للمواطن.  
ذلك أن تنظيم النشاط العمراني وفق طرق حديثة تسهم بشكل فعال في ترقية الحياة الاجتماعية والثقافية للمواطن.

-كون الموضوع يمس غالبية البلدان من خلال تفاقم ظاهرة البناء الفوضوي أو التوسع العمراني العشوائي وعدم التمكن من القضاء عليه نهائيا، مما جعله محط أنظار مختلف الباحثين قصد التعرف على أسبابه وكذا آثاره على النسيج العمراني.

-تناسب الموضوع والمرحلة الحالية التي تمر بها الجزائر في مجال حماية البيئة بكل عناصرها، والعمرانية بالتحديد، نظرا لما تشهده من خروقات وانتهاكات، من خلال التعدي على الأراضي العامة والخاصة، لا سيما الزراعية منها.

-وتبرز أهميته أيضا من خلال حماية البيئة وارتباطها الوثيق بحقوق الانسان.

-تقديرنا بأن البحث على درجة من الأهمية بالنظر إلى ما آلت إليه البيئة المشيدة، وما عرفه النسيج العمراني من تشوه وانتهاك.

وتتلخص أهداف هذه الدراسة فيما يلي:

-معرفة القواعد العامة للتعمير ومختلف الجوانب المتعلقة بالبيئة في التشريع الجزائري.

-ابرار دور قواعد التهيئة والتعمير في المحافظة على الجانب الجمالي العمراني وعلى المجال البيئي من خلال تطبيقاتها والرقابة الإدارية على أشغال البناء والتعمير.

-تقديم صور عن الحالة الحقيقية التي تتواجد فيه البيئة العمرانية ومعرفة الواقع العمراني في الجزائر وانعكاساته السلبية على البيئة.

-معرفة مدى فعالية قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة.

-تقديم ميكانزمات لتفعيل قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة.

-محاولة تجديد هذه القواعد بما يتوافق مع المستجدات العمرانية.

-بيان دور الهيئات الإدارية المعنية في حماية البيئة في مجال العمران

-ابرار دور المشرع في تنظيم عملية التهيئة والتعمير



-معرفة الأسباب الفعلية لانتشار وتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية، التي تشوه النسيج العمراني وتقوض معالم الجانب الجمالي لغالبية المدن.

ولا شك أن دواعي تناول هذا الموضوع بالدراسة والتحليل تعود إلى عوامل، ذاتية وأخرى موضوعية.

يكمن أساس اختيارنا لهذا الموضوع، في كونه واقع اجتماعي معاش يفرض نفسه، لاسيما في ظل نمو الظاهرة العمرانية بشكل كبير وتقلص العقار الحضري، والانتشار المتزايد للبناء الفوضوي في معظم ولايات الوطن وبخاصة في السنوات الأخيرة، وظهور أحياء بكاملها تفتقر إلى أدنى قواعد التهيئة والتعمير، إضافة إلى غياب الرقابة الصارمة والآنية لمخالفات التعمير ومعالجتها في حينها، وتماطل الجهات الإدارية المختصة في التدخل لحماية الأملاك التابعة للدولة.

وتتمثل الأسباب الذاتية في الرغبة في تناول المواضيع الحديثة، خاصة وأن علاقة البيئة بقوانين التهيئة والتعمير هي علاقة وثيقة تستحق الابرار والتوضيح، وكذلك المساهمة في إضافة دراسة جديدة لمكتبة العلوم القانونية والإدارية بموضوع لا يزال بحاجة إلى كثير من الدراسات، ليس لوصف واقع فقط بقدر ما هو مساهمة في تقييم ومعرفة مواطن الخلل لتصحيح ما يمكن تصحيحه من جهة، وتدارك النقائص المحتملة من جهة أخرى، إضافة إلى ما لاحظته على أرض الواقع من تنام لظاهرة الاستلاء غير الشرعي على الأراضي من قبل الأشخاص، فتكونت الفكرة ونمت الرغبة في تناول هذا الموضوع.

ومن خلال كل هذا تتجسد إشكالية الموضوع في: إلى أي مدى يمكن أن تساهم قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة؟

ولمعالجة هذه الاشكالية فإن المنهج المتبع في بناء هذه المذكرة هو المنهج الوصفي التحليلي والذي نجده يتماشى مع موضوع هذه المذكرة.

ولما كانت هذه الدراسة تستهدف دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، تم الاطلاع على عينة من الدراسات السابقة، والمغزى المتوخى من توظيف هذه الدراسات بجميع أعمال البحث في أطر متكامل، ومن بين هذه الدراسات، مذكرة ماجستير بعنوان قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة من إعداد الطالب ميصايحي مقداد، وأطروحة دكتوراه بعنوان الأهداف

الحديثة للضبط الإداري من إعداد الطالب جلطي أعمر، وكذلك مذكرة لنيل شهادة الماجستير قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري للطالب لعويجي عبد الله. وأثناء بحثنا هذا واجهتنا مجموعة من الصعوبات والعوائق، لعل أهمها هو الوضع الصحي جراء انتشار جائحة كورونا كوفيد 19 وصعوبة التنقل، لكن على الرغم من هذه الصعوبات إلا أننا حاولنا تجاوزها قدر الإمكان لدراسة موضوعنا.

ومن أجل الإلمام بالموضوع محل الدراسة من مختلف جوانبه تم تقسيم الموضوع إلى فصلين تم معالجة الضبط الإداري في ضل قواعد التهيئة والتعمير في الفصل الأول من خلال مبحثين، تم التطرق في المبحث الأول إلى الضبط الإداري في مجال العمران ودوره في حماية البيئة أما المبحث الثاني سلطات الضبط الإداري العامة والمتخصصة في مجال العمران.

أما الفصل الثاني فعالج قواعد التهيئة والتعمير بين الوقاية والردع وينقسم بدوره إلى مبحثين تناول المبحث الأول قواعد ومخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة والمبحث الثاني الآليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.

# الفصل الأول

الضيق العمراني وكوره في حماية  
البيئة

يحتل الإطار التشريعي مكان الصدارة لكونه الوسيلة القانونية لحماية البيئة، والمرجعية في وضع سياسات والخطط العامة لحماية البيئة، والمرجع الذي يهتدى به من قبل كافة الهيئات والمؤسسات في الدولة وفي مقدمتها السلطات التنفيذية المعنية بإنفاذ التشريعات الإدارية وعلى رأسها سلطات الضبط الإداري.

حيث تلعب الإدارة دورا بالغ الأهمية في حماية البيئة بصفة عامة وحماية البيئة العمرانية بصفة خاصة، لما تتمتع به من صلاحيات السلطة العامة، والسلطة المتخصصة في مجال العمران وسلطة ضبط النشاطات التي يمارسها الأفراد وما تمتلكه من وسائل وأدوات إدارية قانونية لرقابة عمليات التهيئة والتعمير.

وقد جاءت هذه الدراسة من خلال هذا الفصل لبيان الدور الذي يلعبه الضبط الإداري في مجال التهيئة والتعمير في حماية البيئة من التلوث العمراني.

### المبحث الأول: الضبط الإداري في مجال العمران ودوره في حماية البيئة

اعترفت النصوص القانونية في الجزائر للهيئات الادارية بصلاحيات ضبطية في مجال حماية البيئة وتوزع تلك الصلاحيات وتتناثر بين النصوص العامة كما هو الحال بالنسبة لقانوني البلدية والولاية وقانون حماية البيئة نفسه من جهة، والنصوص الخاصة بحماية مجالات معينة لها علاقة مباشرة بالبيئة من جهة أخرى<sup>1</sup>.

فالضبط الإداري يعتبر أفضل الوسائل والأدوات التي بحوزة الإدارة في تنفيذ وتجسيد حماية البيئة من أخطار التلوث، لاسيما أن مهام الضبط الإداري ذات طابع وقائي باعتبارها تهدف إلى المحافظة على النظام العام، باتخاذ ما يلزم من تدابير وإجراءات لتفادي المساس به في مختلف عناصره،

<sup>1</sup>-يزيد ميهوب، معوقات ممارسة الضبط الإداري المحلي في مجال حماية البيئة" مداخلة في ملتقى وطني حول " دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانوني البلدية والولاية الجديدين"3، 4 ديسمبر 2012، مخبر الدراسات القانونية البيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 قلمة، ص02.

وهذا ما يتطابق وينسجم مع أهم مبادئ استراتيجية حماية البيئة التي تقوم على مبدأ الوقاية، وعلى ذلك فالضبط الإداري "البيئي" يؤدي دورا كبيرا في حماية البيئة<sup>1</sup>.

### المطلب الأول: مفهوم الضبط الإداري البيئي

من المؤكد أنه في مجال البيئة توجد لوائح ضببية تهدف لحظر ومراقبة الأنشطة البشرية المزعجة للوسط الطبيعي، ومثل جميع القواعد الضببية يجب أن تتوافق قانوناً مع ضرورة ضمان أهداف النظام العام المتمثلة تقليدياً في الأمن العام والسكينة العامة والصحة العامة<sup>2</sup>.

فقد بات من الثابت لدى الباحثين والمهتمين بشؤون البيئة مدى الارتباط الوثيق بين أهداف الضبط الإداري وأغراض حماية البيئة، بل يكون أكثر وضوحاً على الصعيد العملي أو الميداني، لأن تدخل الهيئات الإدارية بممارسة صلاحيات سلطات الضبط الإداري التي حوّلتها لها القانون لأجل حفظ النظام العام داخل المجتمع سيؤدي حتماً إلى تحقيق مقصد من مقاصد البيئة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر<sup>3</sup>.

وعموماً يمكن للشواغل البيئية أن تندرج بسهولة ضمن الأهداف التقليدية، ومع مراعاة تعدد وتزايد الضبط المختص في مجال التلوث وحماية الطبيعة أثير التساؤل عما إذا كانت لا تتوافق مع ضبط إداري واحد متخصص في النظام الإيكولوجي، حيث أن ذلك يحوي ميزة واحدة على الأقل من الناحية النظرية تتمثل في جمع النصوص المتناثرة في مجال البيئة وإعطائها أساساً مشتركاً، فكل هذه القواعد تهدف إلى ردع الإنسان لاحترام القوانين البيولوجية والتوازن الإيكولوجي العام<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الحق خنتاش، مجال التدخل الهيئات اللامركزية في حماية البيئة في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011، ص 71.

<sup>2</sup> - صفحات مأخوذة من بحث مجهول على الموقع:

<https://bv.vml.edu.dz/thèses/droit/abew4098> 19.00 الساعة 2020/10/2 أطلع عليه بتاريخ

<sup>3</sup> - عبد الحق خنتاش، المرجع السابق، ص 77.

<sup>4</sup> - يزيد ميهوب، المرجع السابق، ص 02.

كما أن مضمون النظام العام يتنوع حسب معتقدات وإحتياجات المجتمع فهو تعبير عن التوافق، ويمكن أن نعتبر أنه ومنذ تطبيق سياسة بيئية والاعتراف بالمصلحة العامة لهذه السياسة فإننا نشهد ظهور نظام عام جديد يهدف إلى حماية البيئة<sup>1</sup>.

وهذا ما عجلّ بظهور القانون الإداري البيئي كفرع حديث للقانون الإداري باعتبار أن الإدارة أصبحت صاحبة الاختصاص الأصيل في مجال المحافظة على البيئة، وتسخير سلطاتها لتجسيد السلطة الوقائية المتمثلة في الضبط الإداري البيئي<sup>2</sup>.

### الفرع الأول: تعريف الضبط الإداري البيئي

لما كان المراد بالضبط الإداري مجموعة قواعد تفرضها السلطة العامة على الأفراد بمناسبة ممارستهم لنشاط معين بقصد صيانة النظام وتنظيم المجتمع تنظيمًا وقائيًا<sup>3</sup>، أو الأعمال والإجراءات والأساليب القانونية والمادية والفنية التي تقوم بها السلطات الإدارية المختصة، وذلك بهدف ضمان المحافظة على النظام العام بطريقة وقائية في نطاق النظام القانوني للحقوق والحريات السائدة في الدولة<sup>4</sup> فإن الضبط الإداري البيئي هو مجموعة الإجراءات والقيود التي تفرضها الإدارة على الأشخاص من أجل الحفاظ على البيئة<sup>5</sup>، فهو إذن وسيلة تجسّد الحماية الوقائية للبيئة ببذل التدابير المناسبة لصيانة المجالات المحمية وفقا لقانون البيئة،

فقد عدّدت المادة 31 من قانون البيئة 03-10 تلك المجالات وهي " المحمية الطبيعية، الحدائق الوطنية، المعالم الطبيعية، مجالات تسيير المواضيع والسلالات، المناظر الأرضية والبحرية المحمية، المجالات المحمية للمصادر الطبيعية المسيرة<sup>6</sup>، كما أسس القانون مجموعة من المقتضيات

<sup>1</sup>-يزيد ميهوب، المرجع السابق، ص 03.

<sup>2</sup>-يزيد ميهوب، المرجع نفسه، ص 03.

<sup>3</sup> - بن أحمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة لدكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009، ص 82.

<sup>4</sup> - عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1990، ص 378.

<sup>5</sup> - يزيد ميهوب، المرجع السابق، ص 03.

<sup>6</sup> -المادة 31 من القانون 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43، لسنة 2003.

الرئيسية لحماية البيئة وتتمثل في التنوع البيولوجي والهواء والماء والجو والأوساط المائية، الأرض وباطن الأرض، الأوساط الصحراوية والإطار المعيشي<sup>1</sup>.

كما حدّد المشرع في قانون حماية البيئة وقوانين قطاعية أخرى مختلف الأفعال التي تشكل إضرارا أو خطرا عليها وكمثال ذلك حدّدت المادة 44 من هذا القانون صور التلوث المهدد للهواء والجو الناجمة عن المواد التي من شأنها تشكيل خطر على الصحة البشرية، التأثير على المتغيّرات المناخية..... إلخ<sup>2</sup>.

ولتضمن الدولة حراسة مختلف مكونات البيئة، يجب عليها في هذا الإطار أن تضبط القيم القصوى ومستوى الإنذار وأهداف النوعية، لاسيما فيما تعلق بالهواء والماء والأرض وباطن الأرض وكذا إجراءات حراسة هذه الأوساط المستقبلية، والتدابير التي يجب اتخاذها في حالة وضعية خاصة، وأحال المشرع تطبيق ذلك للتنظيم<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص الضبط الإداري البيئي

الضبط الإداري البيئي مثله مثل الضبط الإداري يتمّ بجملة من الخصائص تميّزه عن غيره من نشاطات الإدارة الأخرى حيث يمكن حصرها في:

#### أولا : الصفة الإنفرادية

إنّ الضبط الإداري في جميع الحالات إجراء تباشره السلطة الإدارية بمفردها وتستهدف من خلاله المحافظة على النظام وما على الفرد إلا الخضوع والامتثال لجملة الإجراءات التي فرضتها الإدارة وهذا طبعا وفق ما يحدده القانون<sup>4</sup>.

والضبط الإداري البيئي لا يخرج عن هذه الخاصية حيث أعطى المشرع الجزائري للإدارة سلطة الضبط في مراقبة التوازن البيئي وذلك بمنحها وسائل التدخّل عن طريق إستعمال امتيازات

<sup>1</sup> - القانون 10-03، المصدر السابق.

<sup>2</sup> - المادة 44 من قانون 10-03، المصدر السابق.

<sup>3</sup> - بن أحمد عبد المنعم، المرجع السابق، ص 83 .

<sup>4</sup> - عمار بوضياف، "الوجيز في القانون الإداري"، جسور للنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2007، ص372.

السلطة العامة<sup>1</sup>، فمثلا تلجأ الإدارة إلى وسيلة الحظر لمنع إتيان بعض التصرفات بسبب الخطورة التي تنجم عن ممارستها عن طريق إصدار قرارات إدارية، فهو يعتبر من الأعمال الإدارية الانفرادية " مثلا حظر ممارسة نشاط يضر بالبيئة"<sup>2</sup>.

### ثانيا: الصفة الوقائية

يتميّز الضبط الإداري بالطابع الوقائي فهو يدرأ المخاطر عن الأفراد<sup>3</sup> وخاصية الوقائية هي المبدأ الأساسي للضبط الإداري البيئي، فالإدارة مثلا عندما تفرض تراخيص واعتماد لممارسة بعض الأنشطة التجارية "استغلال المناجم أو المحاجر" فإن ذلك بغرض حماية أمن الأشخاص ووقايتهم من كل خطر قد يلحق بهم ويكون ناتجا عن هذا الاستغلال<sup>4</sup>، فالحكمة تكمن من وراء فرض نظام الترخيص في تمكين سلطات الضبط الإداري من التدخّل مقدما في الأنشطة الفردية واتخاذ الاحتياطات اللازمة لوقاية المجتمع من الأخطار التي قد تنجم عن ممارسة النشاط الفردي بشكل غير آمن والذي يقدرّ المشرع خطورته على البيئة<sup>5</sup>.

### ثالثا: الصفة التقديرية

المقصود بها أن للإدارة سلطة تقديرية في ممارسة الإجراءات الضبطية، أي عندما تقدرّ السلطات الإدارية أن عملا ما سينتج عنه خطر يتعين عليها التدخّل قبل وقوعه بغرض المحافظة على النظام العام<sup>6</sup> يقابله مبدأ الحيطة في المبادئ العامة لحماية البيئة<sup>7</sup>، فالضبط الإداري البيئي يتميّز

<sup>1</sup> - المادة 44 من القانون 03-10.

<sup>2</sup> - آمال قصير، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، 2014-2015، ص 08.

<sup>3</sup> - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 372.

<sup>4</sup> - عمار بوضياف، المرجع نفسه، ص 372.

<sup>5</sup> - ابتسام بولقواس، الإجراءات الإدارية الكفيلة بحماية البيئة "مداخلة في المنتدى الوطني حول" دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانوني البلدية والولاية الجديدين " يومي 3-4 ديسمبر 2012، مخبر الدراسات القانونية البيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قلمة، ص-ص 03، 04.

<sup>6</sup> - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 372.

<sup>7</sup> - عبد المجيد رمضان، دور الجماعات المحلية في مجال حماية البيئة، دراسة حالة بلدية سهل وادي ميزاب، رسالة ماجستير في العلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2012، ص 53.



بخاصية الحيطه وتقدير المخاطر، فعدم توفر التقنيات لا يجب أن يكون سببا في تأخير اتخاذ التدابير الفعلية والمتناسبة للوقاية من خطر الأضرار الجسيمة المضرّة بالبيئة<sup>1</sup>، كما أن السلطة الإدارية إن قدرّت عدم منح رخصة لنشاط معين فإنها لا شكّ رأت أن هناك مخاطر تنتج عن هذا النشاط .

### المطلب الثاني: أنواع الضبط الإداري

ينقسم الضبط الإداري إلى عدة أنواع، بحسب الجهات أو الهيئات التي تتولى الضبط من حيث هو عام، أو بحسب نطاق اختصاصه، وعليه سيتم دراسة هذا المطلب وتقسيمه إلى الضبط الإداري البيئي العام كفرع أول والضبط الإداري الخاص كفرع ثاني.

### الفرع الأول: الضبط الإداري البيئي العام

هو وسيلة تتدخل بها الإدارة في النشاط الخاص للأفراد، بهدف صيانة النظام العام بعناصره التقليدية الثلاثة بالإضافة إلى عنصر مستحدث خاص بحماية البيئة وهي:

- الأمن العام
- الصحة العامة
- السكنية العامة
- رونق وجمال المدينة

### أولاً: الأمن العام وحماية البيئة:

يقصد بالأمن العام أو السلامة العامة حماية المجتمع والأفراد من المخاطر والأضرار التي تهددهم في أنفسهم أو في أموالهم، سواء كان سبب هذه الأخطار الإنسان في حد ذاته كالقتل أو حوادث المرور أو المظاهرات أو كان سببها الحيوانات الخطرة أو الطبيعة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 03 من القانون 03-10، المصدر السابق.

<sup>2</sup> - ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2008، ص 477.

ومما لا شك فيه أن المحافظة على البيئة يعتبر داخل حدود المحافظة على الأمن العام، عن طريق الوقاية من المخاطر والمشاكل التي تؤدي إلى تدهورها واتخاذ ما يلزم من وسائل للحفاظ عليها وعلى الموارد الطبيعية.

### ثانيا: الصحة العامة:

وهي حماية المواطنين والأفراد من خطر الأوبئة والأمراض والوقاية منها وأخذ جميع التدابير الوقائية والاحتياطية التي تحمي الصحة العامة للأفراد والمجتمع، كمقاومة الأمراض والحرص على نظافة الشوارع والأماكن العامة ونظافة الأطعمة المعروضة للبيع، وصيانة قنوات الصرف الصحي، وذلك بقيام سلطات الضبط الإداري بمنع كل ما قد يكون سببا في المساس بالصحة العامة فتتخذ ما تراه مناسباً بهدف وقاية صحة الأفراد من أي خطر مهما كان مصدره<sup>1</sup>، سواء كان مصدره الإنسان أو الحيوان أو المياه أو أي مادة أخرى<sup>2</sup>.

كما تشمل الصحة العامة نظافة البنايات سواء الفردية أو الجماعية منها، خاصة البنايات المستقبلية للجمهور أو تلك التي تقدم خدمات عمومية صناعية أو تجارية أو خدمية، وكذا محاربة الأمراض المعدية أو المتقلة عبر المياه، وتحسين الظروف الصحية والعلاجية للمواطنين عن طريق حملات التلقيح والتطعيم<sup>3</sup> للوقاية من مختلف الأوبئة والأمراض .

في حين اعتبرت الصحة العامة في نظر القانون رقم 85-05 المتعلق بحماية الصحة وترقيتها<sup>4</sup>، وحسب نص المادة 25 منه "بأنها مجموعة التدابير الوقائية والعلاجية والتربوية والاجتماعية التي تستهدف المحافظة على صحة الفرد والجماعة وتحسينها"، كما ألزمت المادة 29 جميع أجهزة الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية والسكان بتطبيق تدابير

<sup>1</sup> - عمار بوضيف، المرجع السابق، ص 376.

<sup>2</sup> - ياسين بن رابع، الضبط الإداري في فكر القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، مكتبة الوفاء القانونية، ط1 مصر سنة 2014، ص 54.

<sup>3</sup> - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، ج2، الطبعة الأولى، 2004، ص 163.

<sup>4</sup> - القانون رقم 85-05 المؤرخ في 16 فبراير 1985 المتعلق بحماية الصحة وترقيتها، ج ر عدد 08 المؤرخة في 25 فبراير 1985، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-13 المؤرخ في 30 يوليو 2008، ج ر عدد 44 المؤرخة في 05 غشت 2008، والملغى بالمادة 449 من القانون رقم 18-11 مؤرخ في 18 شوال عام 1439 الموافق 2 يوليو سنة 2018، يتعلق بالصحة، الجريدة الرسمية العدد 46، بتاريخ 29 يوليو 2018.

النقاوة، والنظافة، ومحاربة الأمراض الوبائية، ومكافحة التلوث المحيط، وتطهير ظروف العمل والوقاية العامة، وتضيف المادة 52 أنه على الولاية ومسؤولي الهيئات العمومية والمصالح الصحية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية أن يطبقوا في الوقت المناسب التدابير الملائمة للوقاية من ظهور الوباء والقضاء على أسباب المرض في أصلها.

### ثالثا: السكنية العامة

يقصد بالسكنية العامة المحافظة على هدوء والسكون، ووقاية الناس من الإزعاج والمضايقات والضوضاء خاصة في الأماكن والأوقات المخصصة للراحة<sup>1</sup>، فالسكنية العامة مصطلح مرادف للطمأنينة والراحة العامة، وتوفير قدر من الراحة والسكون يكون من خلال قيام سلطات الضبط الإداري بمنع كل مظاهر الإزعاج والإقلاق والمضايقات في الأماكن والطرق العمومية.

ولتوفير وتحقيق السكنية العامة تقوم سلطات الضبط الإداري باتخاذ إجراءات وقائية قبلية هدفها وقاية المواطنين من مصادر الإزعاج والضوضاء الناتجة عن صوت أبواق السيارات ومكبرات الصوت و أصوات الباعة المتجولين والراديو والأصوات المزعجة الصادرة عن المؤسسات والمنشآت الصناعية وأصحاب المهن الحرة داخل الأحياء كالحدادين و اللحيمين، وجميع الأصوات المرتفعة التي تتجاوز الحد المألوف والذي قد يؤدي إلى مضاعفات صحية وبدنية خطيرة، كضعف السمع أو فقده<sup>2</sup>.

وفي الوقت الحاضر يعد التلوث الضوضائي (السمعي) من بين أخطر مظاهر التلوث، وذلك بسبب تعقد الحياة الحضرية وكثرة مشاكلها، كزيادة عدد السكان وارتفاع نسبة التحضر في المدن وارتفاع نسبة الهجرة إليها وما نتج عنه من تضخم في عدد السكان دخلها، وهذا ما عقد من مهمة سلطات الضبط الإداري في القضاء على كل مظاهر الإزعاج والضوضاء والإقلاق، والقضاء على كل مظاهر ومسببات التلوث السمعي (الضوضائي).

<sup>1</sup> - ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص 487.

<sup>2</sup> - محمد عصفور، وقاية النظام الاجتماعي باعتباره فيدا علي الحريات العامة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، القاهرة، مصر، 1981، ص 83.

رابعاً: رونق وجمال المدينة:

يعد مفهوم جمال المدن وروائها<sup>1</sup> من المفاهيم المبتكر لل غاية، لم يترسخ مفهومه في القانون الإداري إلا حديثاً، فلم يكتمل تكوينه بعد<sup>2</sup>، وذلك لارتباط ظهوره بقوانين المباني والتعمير والتي تعد فرعاً حديثاً من فروع القانون الإداري يسمى القانون الإداري العمراني<sup>3</sup>، بحيث تتضمن مجموعة من القواعد القانونية الآمرة والمتعلقة بتنظيم استخدام الأراضي والحيز المكاني في إقليم الدولة بهدف حماية الصالح العام<sup>4</sup>. وهذا ما جعل البعض ينكر وجوده ويعتبر أن وجود بعض القوانين التي تتضمن حماية الطبيعة التاريخية لمنطقة ما، لا يعد سوى من باب الأهمية الأثرية والتاريخية والاقتصادية لتلك المناطق<sup>5</sup>.

ولعل الصواب في هذه المسألة استعمال مصطلح "النظام العام العمراني"، لئلا معنى الجمال قد ينصرف إلى جمال المعمار وبهائه دون اشتماله على ضرورة احترام المقاييس الهندسة والتقنية. فقد يكون البناء جميلاً من الناحية الفنية والبنائية، غير أنه لا يحترم الشروط الإدارية المسبقة كضرورة حصول الباني على تراخيص بالبناء أو التجزئة أو الهدم، كما يمكن أن يكون البناء جميلاً فنياً وهندسياً غير أنه مشيد على أرض معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات أو الزلازل، أو مشيد على ضفاف الأودية والأنهار، أو لا يراعي الاعتبارات البيئية باعتبار أن مفهوم حماية البيئة مفهوم أعم وأشمل من مفهوم جمالية المدن<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> المعنى اللغوي للرونق: هو حسن المنظر وبهاء الشيء وإشراقه، أما الرواء: فهو حسن المنظر، أنظر: لسان العرب لابن منظور، حرف الراء، باب الراء، دار احياء التراث العربي ج1، لبنان، 1999، ص 312.

<sup>2</sup> محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإداري- دراسة مقارنة- أطروحة دكتوراه دولة، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر 1992، ص 102.

<sup>3</sup> محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، د ط، دار بلقيس، الجزائر، السداسي الأول، 2017، ص 12.

<sup>4</sup> السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم، بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، 2001، ص 33.

<sup>5</sup> محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإداري- دراسة مقارنة-، الترخيص الإداري، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه دولة، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، 1990، ص 102.

<sup>6</sup> عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2011، ص 67.

### الفرع الثاني: الضبط الإداري الخاص

يتشكل الضبط الإداري الخاص من مجموع الاختصاصات التي تمنح لسطات إدارية تمارسها في نشاط محدد من أنواع نشاطات الأشخاص، الهدف منه الحفاظ على النظام العام، وقد يتعلق الضبط الإداري الخاص إما بنشاط معين مثل مجال الصيد البحري أو الصيد البري، أو الضبط المتعلق بتنظيم نشاطات المحلات المقلقة للراحة والمضرة بالصحة، أو يتعلق بفئة من الأشخاص مثل الضبط المتعلق بالرحل، وضبط يتعلق بمكان معين مثل الضبط الذي يحدد شروط استعمال الشواطئ<sup>1</sup>.

إنّ الضبط الإداري الخاص ينظم تشريعات خاصة، ولكل نوع من أنواع نظامه القانوني الخاص، وقد يتخذ الضبط الإداري الخاص في نطاق حماية البيئة صوراً عديدة، ولكن لها رابطتان الأولى أنّ تدخل سلطات الضبط تتم بنص تشريعيّ يخولها وضع ضوابط لتنظيم النشاط الخاص للأفراد، والثانية أن هذا التدخل يتم بغرض حماية البيئة، على أنه يجب أن لا يغيب عن البال، لأنه إذا انصرف الضبط الخاص إلى حماية البيئة يمكن أن يستهدف حماية عنصر آخر إلى جانب صيانة البيئة، المهم هو الهدف المباشر للضبط الخاص لحماية البيئة<sup>2</sup>.

### أولاً: الضبط الإداري الخاص بالبناء والتعمير

يعتبر من المجالات التي تؤثر بشكل كبير في البيئة لأنه يمسها مباشرة، مما يعني سهولة تلوثها بالمخلفات المستخدمة في البناء والعمران، ويقصد بالضبط الإداري الخاص بالبناء والتعمير هو التدخل بنص تشريعي في النشاط الخاص للأفراد والجماعات، في مجال البناء والتعمير، بغرض حماية النظام العام للبيئة العمرانية، وذلك عن طريق التأكد من مطابقة المباني والإنشاءات للأصول الفنية والمواصفات العامة للبناء والنواحي الصحية والبيئية<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - ناصر لباد، المرجع السابق، ص 9.

<sup>2</sup> - عيد محمد مناخي العازمي، الحماية الإدارية دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر القاهرة، الطبعة الأولى، 2000، ص 412.

<sup>3</sup> - سليمان منصور يونس الحيويني، الضبط الإداري البيئي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، بلا سنة، ص 170.

وعلى ذلك فإن الضبط الإداري الخاص بالبناء والتعمير لا يستهدف حماية البيئة وحدها، وإنما يستهدف بجوارها حماية الأمن العام لأفراد المجتمع، عن طريق التأكيد لمطابقة المباني والمنشآت للأصول الفنية الصحيحة، والقواعد السليمة في البناء والتعمير حتى لا تنهار المباني وتضر بأمنهم العام، كما أنه يستهدف حماية الصحة العامة عن طريق مراعاة المسافات المناسبة بين المباني والمنشآت، ووجود مناور وفتحات هوائية جيدة لها. علاوة على ذلك فإنه يستهدف كذلك حماية السكنية العامة، عن طريق مراعاة مسافات مناسبة فيها بين الإنشاءات وتصميمها بشكل معين يمنع وصول الضوضاء من منزل إلى المنازل المجاورة، كذلك منع إنشاء طرق عامة لتسيير المركبات وسطها، علاوة على بعدها عن المناطق الصناعية والمحلات المقلقة للراحة، فالضبط الإداري الخاص بالبناء والتعمير، وإن كان يتضمن أهداف الضبط الإداري العام التقليدية، فإنه يضم إلى جوارها كهدف مستقل عنها، حماية البيئة العمرانية<sup>(1)</sup>.

وفي فرنسا تم فرض تراخيص البناء، بهدف تسهيل مهمة إدارة التنظيم في التأكيد من احترام المقدمين على إقامة المباني، بعدد من القواعد القانونية الآمرة المتعلقة بملكية الأراضي وإستغلالها، والانتفاع بها وتخطيطها عمرانيا، والهدف الرئيس من تقرير هذه القواعد : احترام القواعد الخاصة بملكية الأراضي المعدة للبناء، سواء تعلقت بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الكبيرة في البيئة، لأنه يمسها بطريقة مباشرة، مما يعني السهولة الخاصة بملاك البناء، وذلك وفقا للغاية المقررة من البناء وطبيعته، ومدى مطابقته للمواصفات العامة التي يحددها الحي التابع للمبنى<sup>(2)</sup>.

كما نجد المشرع الجزائري قد شرع العديد من النصوص القانونية التي تتحكم في عمليات البناء والتعمير، بهدف حماية البيئة. وكذا نصوص تنظم كل ما يشمل البناء من: تنظيم رخص التهيئة والتعمير (البناء، التجزئة، الهدم...)، وكذا نصوص تنظم عملية إزالة النفايات... والعديد من النصوص التي تنظم الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير بهدف حماية البيئة، ولأهمية وحساسية هذا المجال نجد المشرع قد خصه بقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - محمد فؤاد عبد الباسط، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2007، ص 62.

<sup>2</sup> - H.JACQUOT Droit de l'urbanisme، 10<sup>e</sup> ed، 1989 Dalloz، France، P.446

<sup>3</sup> - لعوامر عفاف، دور الضبط الإداري في حماية البيئة، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم، السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-

2014، ص 23.

### ثانيا: الضبط الإداري الخاص بالمحميات الطبيعية

المحمية الطبيعية "مساحة يابسة أو مائية من إقليم الدولة تتميز بما تضمنه من كائنات حية نباتية أو حيوانية أو ظواهر طبيعية ذات قيمة علمية أو ثقافية أو جمالية أو سياحية يصدر بتحديدتها قرار من السلطة المختصة"<sup>(1)</sup>، كما تعرض قانون التوجيه العقاري إلى المحميات بموجب نص المادة 22 منه على أن: "نظرا لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو علمية أو أثرية أو معمارية أو سياحية، وبغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها يمكن أن توجه أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السابقة الذكر بموجب أحكام تشريعية خاصة"<sup>(2)</sup>.

كما لم يغفل القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى التعرض للمناطق المحمية، فقد أشار لها من خلال القسم الرابع المتعلق بالأحكام الخاصة التي تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني، وعليه يمكن القول عن المناطق المحمية أنها "تلك المناطق أو الإقليم الذي تتوافر عليه مميزات ومقومات واعتبارات خاصة إما طبيعية أو ثقافية أو تاريخية أو حضارية بارزة، كذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد أو الغالية مما يجعلها تستدعي حماية وآلية خاصة للرقابة، سواء من حيث الهياكل أو الإجراءات أو العقوبة، بالنظر لما تمثله من قيمة سياسية اقتصادية، اجتماعية ثقافية وأخلاقية كبيرة ويمكن ردها إلى حماية البيئة في حد ذاتها، الساحل والمناطق الساحلية، والإقليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد".

في نص المادة 58 منه على أن "للوالية إمكانية إنشاء مساحات حول المناطق العمرانية والأراضي الزراعية والمغروسة، والمواقع التاريخية والجيولوجية والأثرية، ومصادر المياه والأماكن الخاصة بالعبادة والمقابر، فإذا تم إنشاء هذه المساحات التي يجب أن يصدر بشأنها قرار من الوالي المختص إقليميا، أصبحت هذه المساحات محمية من كل الاستغلال"<sup>(3)</sup>. وعليه متى كانت هذه المناطق محميات بموجب القانون، يضافي عليها حماية خاصة باعتبارها فضاء وموردا بيئيا ذا قيمة

<sup>1</sup> - نص المادة 29 من قانون رقم 10/03، المصدر السابق.

<sup>2</sup> - نص المادة 22 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الحضري.

<sup>3</sup> - نص المادة 58 من القانون رقم 10/01 المتعلق بالأنشطة المنحمية، المؤرخ في 03 جويلية 2001 المعدل والمتمم للقانون رقم 24/91 المؤرخ في

خاصة، فيحظر القيام بأي عمل من شأنه المساس بالبيئة الطبيعية، أو مستواها الجمالي أو الإضرار بالكائنات الموجودة فيها، قد نصت المادة 22 من القانون رقم 10/03<sup>(1)</sup> يمنع على وجه الخصوص:

\* صيد أو قتل أو نقل أو إيذاء أو مجرد إزعاج الكائنات البرية أو البحرية، أو القيام بأي عمل من شأنه القضاء عليها.

\* صيد أو قتل كائنات أو مواد عضوية كالصدفات أو الشعب المرجانية.

\* إتلاف النباتات أو نقلها أو الإضرار بها.

\* تلوث النباتات أو نقلها أو الإضرار بها.

\* تلوث تربة أو مياه أو هواء المنطقة المحمية بأي صورة من الصور.

\* إقامة المباني أو المنشآت أو شق الطرق إلا بتصريح من الجهة المختصة.

### ثالثا: الضبط الإداري الخاص بالمنشآت المصنفة

بتوسع الأعمال الاقتصادية والصناعية وتطور التكنولوجيا، ازدادت المنشآت والمؤسسات التي يسبب نشاطها التلوث، وهو ما يطلق عليها اسم منشآت الخطرة، لذا نجد المشرع قد أعطى للإدارة المختصة وسيلة الضبط الإداري البيئي التي تتحكم في هذا النشاط بطريقة تمكن التقليل من التلوث الذي يصيب البيئة، وقد خص المشرع الجزائري هذا المجال بمرسوم تنظيمي رقم 339/98 الذي يحدد المنشآت المصنفة والمحدد لقائمتها، إلى جانب العديد من النصوص القانونية في القوانين الخاصة التي تنظم التراخيص الخاصة بهذه المنشآت وما تخلفه من أضرار للبيئة<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - نص المادة 22 من القانون رقم 10/03 المصدر السابق.

<sup>2</sup> - المرسوم التنظيمي رقم 339/98، المؤرخ في 23 نوفمبر 1998 الخاص بالتنظيم المطبق على المنشآت المصنفة والمحدد لقائمتها.



### المبحث الثاني: سلطات الضبط الإداري العامة والمتخصصة في مجال العمران

يوجد في الجزائر، العديد من الهيئات الإدارية المكلفة بحماية البيئة تعمل وفق إطار قانوني في إطار سياسة بيئية، رسمتها الدولة، ترمي إلى المحافظة على سلامة البيئة، من بين هذه الهيئات نجد شرطة العمران حيث أنها و من خلال تدخلاتها الميدانية تقوم بفرض رخص البناء لكل أشكال البناء وفي ذلك تعمل على احترام الأحكام في مجال الملصقات المنصوص عليها فيما يخص البناءات وفتح الورشات، كما تسهر على تبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناءات الفوضوية والاحتلال اللاشعري للأراضي والطريق العمومي إضافة إلى محاربتها لكل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على البيئة والنظافة والصحة العمومية وتحرير المحاضر ضد المخالفين بعد المعاينة بالإضافة إلى السيطرة على الميدان بالدوريات وعمليات المراقبة.

#### المطلب الأول: الإدارة المكلفة بالتعمير ومجال تدخلها

إن السليبيات المترتبة عن السياسات السابقة للتعمير جعل من المسألة الحضرية تحديا حقيقيا للسلطة العمومية، وهو ما فرض أحداث هيئات ومؤسسات تمارس اختصاصات ومهام في ميدان التعمير، ضمن إطار قانوني ملائم يهدف إلى تنظيم المجال الحضري. غير أن هذه الاجراءات نتج عنها كثرة المتدخلين في مجال التعمير على المستويين المركزي والمحلي.

وفي هذا الإطار نتناول الإدارة المركزية المكلفة بالتعمير ومجال تدخلها في الفرع الأول، والإدارة المحلية المكلفة بالتعمير ومجال تدخلها في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول: الإدارة المركزية المكلفة بالتعمير

لقد أمست سياسة التعمير وتهيئة المجال في الآونة الأخيرة تعتبر أحد الركائز الأساسية التي تقوم عليها التنمية البشرية، باعتبارها رهانا من الرهانات الكبرى التي أخذتها الدولة على عاتقها، والتي تستلزم لتطبيقها وجود مؤسسات وهيئات مختصة بتهيئة الإقليم.

وظلت الدولة منذ السبعينيات أهم وأبرز المتدخلين في مجال التهيئة والتعمير، رغم عدم قدرتها على تحقيق الأهداف المرجوة في هذا القطاع، نتيجة فشل السياسات المتبعة في التسيير العمراني<sup>1</sup>. إلا أنها حاولت باستمرار توفير الأراضي بالمناطق المعمرة والقابلة للتعمير، والعمل على حمايتها خدمة للصالح العام، ونجد على المستوى المركزي عدة سلطات إدارية تتدخل أثناء مرحلة إعداد مخططات التعمير، وكذلك بمناسبة عقود التعمير.

### أولاً: في مجال التعمير

تعتبر أدوات التهيئة والتعمير تعبيراً مباشراً للسياسة العامة والإيديولوجية السائدة واستراتيجية السلطة في مواجهة المتطلبات الاجتماعية، كما تشكل على غرار الظاهرة العمرانية، إرثاً تشريعياً وثقافياً مع كل ما تحمله من إفرزات متعددة الأوجه. ومع التغير الاجتماعي والسياسي والاقتصادي للمجتمع الجزائري، شكلت أدوات التعمير تحولاً جذرياً في المفهوم والممارسة، كانعكاساً للتحول الإيديولوجي للمجتمع بكل أبعاده، إذ انتقلت السياسة الحضرية من مفاهيم العدالة الاجتماعية وتحقيق الاحتياجات وتوزيع الثروة إلى مفاهيم انتاج فائض القيمة والربح والمضاربات العقارية والعرض والطلب<sup>2</sup>، وهو ما يفرض على الدولة التدخل في هذا المجال تخطيطاً ومراقبة، قصد تطوير هذا القطاع.

و تشرف كل من وزارة السكن ووزارة الداخلية على كل ما يتعلق بالتهيئة والتعمير من حيث التنظيم والتخطيط والمراقبة، حيث تتدخلان في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، متى كان التراب المعني تابعاً لولايات مختلفة<sup>3</sup>، وهو ما نص عليه المشرع بقوله "...وفي حالة أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة تحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط

<sup>1</sup> - خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2005، ص 37.

<sup>2</sup> - رياض تومي، أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2006، ص 03.

<sup>3</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 1991/05/28، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها محتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 26 سنة 1991، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-315 المؤرخ في 2005/09/10، الجريدة الرسمية العدد 62 سنة 2005، وبالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 2012/04/05، الجريدة الرسمية العدد 21 سنة 2012 " يقرر مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويجب أن تتضمن هذه المداولة بياناً لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي "

شغل الأراضي بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية<sup>1</sup>. وكذلك في إعداد مخطط شغل الأراضي، في الحالات التي يكون فيها التراب المعني بالتخطيط تابعا لولايات مختلفة<sup>2</sup>.

كما يكون التدخل المركزي حاضرا أثناء المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال القرار المشترك من نفس الوزيرين السابقين بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين، إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة، وكذلك من خلال مرسوم تنفيذي، بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير، وبعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، متى كان التراب المعني بالمخطط تابعا لولايات مختلفة<sup>3</sup>.

وفي إطار حماية الغابات والأراضي ذات الطابع الغابي والتكوينات الغابية الأخرى وتأمينها وتوسيعها وتسييرها واستغلالها، تضمن النظام العام للغابات أحكاما تمنع المساس بالثروة الغابية، ويجعل البناء والأشغال في الأملاك الغابية الوطنية مشروطا بترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات<sup>4</sup>، وهو ما يجسد التدخل المركزي في مجال التعمير.

ودعم المشرع المنظومة المؤهلة لتحضير المخططات العمرانية بإنشاء وكالة وطنية للتعمير، توضع تحت وصاية وزير السكن والعمران<sup>5</sup>، وتعتبر أداة أساسية للدولة في مجال إعداد ومتابعة مخططات التهيئة والتعمير، وبهذه الصفة تكلف بـ:

-مساعدة الدولة والجماعات المحلية والهيئات المعنية أو المهتمة في المبادرة وتنفيذ و/أو متابعة المشاريع ذات البعد الوطني أو الجهوي أو المحلي في ميدان التعمير والتدخل في

<sup>1</sup> -المادة 02/12 من القانون 29/90، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 27 من القانون 29/90، السابق الذكر.

<sup>3</sup> - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 1991/05/28، محدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 26، لسنة 1991.

<sup>4</sup> - المادة 31 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23، المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد 26.

<sup>5</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 344/09، المؤرخ في 2009/10/22، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 91، 2009.

الأنسجة العمرانية.

- إعداد ومتابعة المخططات المتعلقة بالمناطق السكنية والتجزئات والمناطق الحضرية الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها.

- دراسة وإعداد المخططات العمرانية.

- إعداد المعايير التقنية الضرورية لتنفيذ التوجيهات والخيارات والبرامج في ميدان التعمير.

### ثانيا: في مجال عقود التعمير

تتدخل السلطات الإدارية المركزية في مجال التعمير بمناسبة عقود التعمير، ولاسيما أثناء تسليم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلية ذات المصلحة الوطنية<sup>1</sup>.

ويثار الإشكال في الطبيعة القانونية لنظام الرخصة، من حيث وصفها دائما بالعقد، حيث يتكون هذا الأخير نتيجة تلاقي إرادة الإدارة مع إرادة أخرى، وتوافقها على تكوينه<sup>2</sup>.

كما تتدخل السلطات الإدارية المركزية في مجال التعمير من خلال المصادقة على البرامج السكنية التي يفوق عددها 100 مسكن بكل صيغته تبعا للتعليمات الوزارية رقم 73 بتاريخ 2006/05/17 ولذلك يعد ميدان السكن من بين الميادين التي يتدخل فيها عدد من القطاعات المختلفة، منها الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والثقافية والتقنية.

وفي سبيل ذلك تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات ووسائل

التدخل في السوق السكنية، وهذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، ودرجة تطور الدولة من جهة ثانية، إضافة إلى مدى تحكم وتوجيه هذه السياسة وفق الاهداف المسطرة في هذا المجال<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 67 من القانون رقم 29/90 السابق الذكر.

<sup>2</sup> - بن أحمد عبد المنعم، المرجع السابق، ص 36.

<sup>3</sup> - صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2009، ص 15.

### الفرع الثاني: الإدارة المحلية المكلفة بالتعمير ومجال تدخلها

تسعى أدوات التعمير من خلال وضع نماذج وديناميكية اجتماعية، إلى إيجاد الحلول الملائمة للمشكلات والحضرية داخل المدن والتجمعات السكانية. عبر ترجمة فعلية لهذه المتطلبات والحاجات حاضرا ومستقبلا، وتجد هذه الأدوات فعاليتها ونجاحتها في التكامل

الوظيفي والعلمي بين ضرورة الاعتماد على الحقائق الميدانية من جهة، والتطبيق العقلاني

لها من جهة أخرى، عبر استشراف مستقبلي بواسطة آليات تنفيذية تسهر على تفعيلها من خلال المشاركة الجماعية للفاعلين الاجتماعيين المعنيين بأدوات التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

فعلى المستوى المحلي نجد الجماعات المحلية ممثلة في الولاية والبلدية، حيث تعتبر الولاية الجماعة الإقليمية للدولة<sup>2</sup>، والتي يتجسد تدخلها في مجال التعمير من خلال تشكيل المجلس الشعبي الولائي من بين أعضائه للجنة دائمة للمسائل المتعلقة بالتعمير والسكن<sup>3</sup>،

ومساهمته في عمليات تجديد وإعادة تأهيل الحظيرة العقارية المبنية وكذا الحفاظ على الطابع المعماري، ومساهمته أيضا بالتنسيق مع البلديات والمصالح التقنية المعنية في برنامج القضاء على السكن الهش وغير الصحي ومحاربه<sup>4</sup>.

كما يمكن المجلس الشعبي الولائي وفق ما نصت عليه المادة 100 من قانون الولاية أن يساهم في إنجاز برامج السكن.

ويتجسد أيضا تدخل الولاية في مجال التعمير من خلال مراقبة الوالي لكل القرارات التي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة، لاسيما تلك المتعلقة بالمجال العمراني،

<sup>1</sup> - تومي رياض، المرجع السابق، ص 03.

<sup>2</sup> - المادة الأولى من قانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، العدد 12، الصادر في 2012/02/29.

<sup>3</sup> - المادة 33 - 06 من القانون رقم 07/12 المصدر نفسه.

<sup>4</sup> - المادة 101 من نفس القانون.

على اعتبار أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون في هذه الحالة تحت سلطة الوالي وملتزمًا بتوجيهاته باعتباره سلطة رئاسية إدارية<sup>1</sup>.

وفي مجال عقود التعمير يظهر تدخل الولاية في مجال التعمير من خلال تسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من طرف الوالي وذلك في حالة:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد من 44 إلى 49 من قانون التهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

أما البلدية فهي المسؤولة عن تنفيذ كل البرامج التخطيطية وتجسيدها عن طريق تطبيق أدوات التهيئة والتعمير، والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي والمخطط الولائي للتهيئة والتعمير، والتي تستمد جميعها شرعيتها من المخطط الوطني للتهيئة والتعمير، والمخطط الجهوي للتهيئة والتعمير، إذ تعتبر مرفقا إداريا هاما، وضع خصيصا لخدمة المواطن، وأول كائن قانوني في هرم الإدارة يخضع للرقابة الشعبية في ظل دولة القانون.

ونظرا للأهمية التي تكتسيها البلدية فقد أسندت إليها الأدوار الأولى في سياسة التعمير التي تعتبر أقوى وأكثر الخدمات التصاقا وتأثيرا في حياة السكان، لما لها من مردود فاعل

في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين رفاه البيئة الحضرية، من خلال أدوات التهيئة والتعمير<sup>3</sup>.

وفي إطار ذلك نص المشرع الجزائري على أن البلدية تمارس صلاحياتها في كل مجالات الاختصاص المخولة لها بموجب القانون، وتساهم مع الدولة بصفة خاصة في إدارة وتهيئة الإقليم

<sup>1</sup> - عيسة مهزول، صلاحيات المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير، جامعة عنابة، كلية الحقوق، 2011، ص56.

<sup>2</sup> - المادة 66 من القانون 29/90، الصادر السابق.

<sup>3</sup> - مدور يحيى، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية- حالة مدينة ورقلة، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، كلية- الهندسة المدنية، الري، و الهندسة المعمارية، ص28.

والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والأمن وكذا الحفاظ على الإطار المعيشي للمواطنين وتحسينه<sup>1</sup>

ويتجسد دور البلدية في مجال التعمير من خلال القرارات التي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره سلطة ضبط في مجال العمران سواء في الحالات العادية التي تأخذ فيها صور الرخص والشهادات العمرانية<sup>2</sup>، أو في حالات الاستعجال من خلال اصدار قرارات إدارية بالهدم عند مواجهة وضعيات بنايات تهدد حياة الأفراد، أو في حالات البناء الفوضوي، وذلك وفق الصلاحيات الممنوحة له قانونا، إذ يكلف بالسهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري<sup>3</sup>.

وفي هذا الخصوص يبين المشرع الإجراءات الواجب إتباعها في التعامل مع المشيدين للبناء بدون رخصة، حيث أكد سلطة الإدارة في مباشرة عملية هدم كل بناية أنشئت بدون رخصة بناء، وذلك دون الرجوع إلى القضاء<sup>4</sup>.

كما يظهر تدخل البلدية في مجال التعمير من خلال تشكيل المجلس الشعبي البلدي من بين أعضائه لجنة دائمة للمسائل المتعلقة بتهيئة الإقليم والتعمير والسياحة والصناعات التقليدية<sup>5</sup>، ومشاركة المجلس في إجراءات إعداد عمليات تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وتنفيذها<sup>6</sup>، ومن خلال توليها:

- التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها.
- السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن.

<sup>1</sup> - المادة 03 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37، سنة 2011.

<sup>2</sup> - المادة 01/95، المصدر نفسه.

<sup>3</sup> - المادة 05/94 من القانون رقم 10/11 المصدر السابق.

<sup>4</sup> - المادتين 76 مكرر 3 و 76 مكرر 4 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق

بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 51، لسنة 2004.

<sup>5</sup> - المادة 03/31 من القانون رقم 10/11، السابق الذكر.

<sup>6</sup> - المادة 108 من نفس القانون.

-السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية<sup>1</sup>.

وفي إطار حماية التراث المعماري وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما المتعلق بالسكن والتعمير والحفاظة على التراث الثقافي وحمائته، تسهر البلدية بمساهمة المصالح التقنية المؤهلة على الحفاظة وحماية الأملاك العقارية الثقافية، والحماية والحفاظ على الانسجام الهندسي للتجمعات السكنية<sup>2</sup>، وهذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل في الفصل الثاني.

كما نجد على المستوى المحلي فاعلين آخرين في مجال التعمير، على غرار مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

#### أولاً: مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13/13 المؤرخ في 2013/01/15، يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران<sup>3</sup> إذ تنص المادة الثانية منه على تجميع المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران في ثلاث مديريات ولائية تدعى على التوالي:

-مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء.

- مديرية السكن.

- مديرية التجهيزات العمومية.

جدير بالملاحظة أن مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء كانت تسمى قبل ذلك مديرية التعمير والبناء، والتي تم استحداثها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 328/90 مؤرخ في 1990/10/17، يحدد قواعد تنظيم مصالح التجهيز الولائية وعملها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 115 من القانون رقم 10/11، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 116 من نفس القانون.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية العدد 03 لسنة 2013.

<sup>4</sup> - الجريدة الرسمية العدد 45 لسنة 1990.



وتتولى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء مهمة اختيار موضوع مشروع السكن بطلب من ديوان الترقية والتسيير العقاري أو أي هيئة أخرى تابعة للولاية، وتقوم بمراقبة المشاريع طبقا لما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، كما تساهم مع مكتب الدراسات في القيام بدراسة المشاريع المتعلقة بالاستثمارات وتحضير الملف الخاص بذلك<sup>1</sup> وتتولى أيضا مهمة ما يلي:

- جمع وتحليل المعطيات المتعلقة بالعمران والهندسة المعمارية وتجميع العناصر التي تسمح بإعداد برنامج دراسات معمارية يقرر لإقليم الولاية.

- الحرص على احترام الضوابط والمقاييس في المجال العمراني.

- السهر على توفير آلات التعمير.

- القيام بتوفير تدابير نظام التعمير.

- السعي على رعاية الطابع الجمالي للمباني وتناسقها الهندسي بالتعاون مع الهياكل الأخرى المعنية.

- اقتراح التدابير الضرورية لإعداد آليات الضبط والسهر على تجسيد التنظيم في مجال البناء.

- جمع البيانات الإحصائية المتعلقة بقطاع البناء واستغلالها، لاسيما تلك المتعلقة بتطوير المراكز الحضرية والتجمعات الريفية<sup>2</sup>.

وقد أوكل المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13/13 إلى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء والتي تضم أربع مصالح، من بينها مصلحة التعمير والتهيئة الحضرية، ومصلحة الهندسة المعمارية والبناء<sup>3</sup>، مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء

<sup>1</sup> - مدور يحيى، الرجوع السابق، ص 28.

<sup>2</sup> - المادة 02 من المرسوم 328/90 المؤرخ في 1990/10/27، يحدد قواعد تنظيم مصالح للتجهيز الولائية و عملها، الجريدة الرسمية عدد 45.

<sup>3</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 المؤرخ في 2013/01/15، يحدد قواعد تنظيم و تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران، الجريدة الرسمية عدد 03.

على المستوى المحلي<sup>1</sup> وفي هذا الإطار تتوزع مهام مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء على مجال التعمير، ومجال الهندسة المعمارية ومجال البناء.

### 1- في مجال التعمير:

يعد قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الاجتماعي أو الاقتصادي أو التقني أو القانوني، كما أن التدابير المتعلقة بالتعمير يتجاوزها البعد الوطني نظرا لضرورة تحديد استعمال المجال العام للبلاد كوحدة متجانسة، والبعد المحلي بالنظر إلى أن القرارات المتعلقة بالتعمير تعرف طريقها للتطبيق على أرض الواقع على المستوى التراب المحلي<sup>2</sup>.

وفي سبيل ذلك تسهر مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء على ضمان تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير ومراقبتها ومتابعتها، والتنسيق في ذلك مع الهيئات المعنية، كما تحافظ على المواقع والمناطق ذات الطابع الخاص<sup>3</sup> إضافة إلى توليها ما يلي:

- السهر على احترام القواعد في مجال التعمير.
- تنظيم تدخلات إعادة تنشيط الأنسجة الحضرية الموجودة.
- برمجة وضمان توفر العقار القابل للتعمير على المدى القريب والمتوسط والبعيد.
- دراسة طلبات عقود التعمير وإبداء الآراء التقنية الضرورية لإعداد مختلف المستندات المتعلقة بها.

<sup>1</sup> -المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 من نفس المصدر.

<sup>2</sup> - زهرة أبرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام، جامعة الجزائر، 2011، ص05.

<sup>3</sup> - المادة 01/03 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 المصدر السابق.

## 2- في مجال الهندسة المعمارية:

تتم مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء في إطار صلاحياتها المنصوص عليها قانونا بالجانب الجمالي والإبداع المعماري وتقنيات البناء الملائمة للمواقع وترقية إطار مبني متناسق وجميل حسب الخصائص الجغرافية والمناخية والاجتماعية المحلية<sup>1</sup>، من خلال تخطيط عمراني للمدن يتيح بيئة سليمة صالحة للحياة الانسانية بكل معانيها، وفق ما تتيحه الظروف الزمانية والمكانية ووفق ما يحقق المصلحة العليا للسكان ويسهل سبل الحياة<sup>2</sup> ويقع ذلك على عاتق المهندس الذي يتمتع بالكفاءة اللازمة لمواجهة مشكلات العصر المعقدة والمتشابكة بمهنية عالية، وتخطيط عمراني يذلل الصعاب ويقلل المشكلات ويحقق الغايات المنشودة والمشروعة للمجتمع.

ويجد اهتمام المشرع العمراني بالجانب الجمالي أساسه في اهتمامه بحماية البيئة من التلوث، والذي من بين صورته التلوث البصري، لأنه عند حدوث خلل في الاتزان البيئي للمحتوى البصري والكيان الجمالي في المناطق الحضرية، يحدث ما يسمى بالتلوث البصري في البيئة العمرانية، المتمثل في كل العوامل التي تقلل من تكامل الإحساس الجمالي للبيئة والذي يزعج الناظر ويؤذيه بمجرد المشاهدة. إذ يبرز في شكل تنافر في استخدام الأشكال المعمارية والألوان ومواد البناء، ناهيك عن القيام بإضافات وتغييرات تشوه الشكل الجمالي للبيئة العمرانية<sup>3</sup>.

## 3- في مجال البناء:

عرفت الجزائر عدة سياسات في التسيير والتنظيم العمراني، إذ أولت عناية خاصة لموضوع السكن وأزمته الخانقة، والتي تتزايد بتزايد عدد السكان، دون الأخذ بعين الاعتبار في كثير من الأحيان بأهم المعايير ومقاييس التخطيط الخاصة بالتهيئة والعمران<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المادة 02/03 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 المصدر السابق.

<sup>2</sup> - خلف الله بوجمة، تخطيط المدن، التحديات والتطلعات، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، مخبر البيئة والعمران، الجزائر، العدد 4، سبتمبر 2008، ص01.

<sup>3</sup> - ياسر محجوب، التلوث البصري في البيئة العمرانية، مقالات ومحاضرات عن، العمارة والعمران، على الموقع.

<sup>4</sup> - أطلع بتاريخ 2020/10/06 الساعة 16.00 <http://www.startimes.com/?t=30973708>

<sup>4</sup> - قماش زينب، الجمعات، السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة، واقعها ومتطلبات تخطيطها، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2000، ص06.

حيث بات هذا الأخير الشغل الشاغل للدولة باعتباره ضرورة حتمية ومطلبا مستمرا لكل تجمع حضري مهما كان حجمه.

ونظرا للارتباط العضوي بين التعمير والعقار، والمشاكل التي يطرحها هذا الارتباط من تعدد الأنظمة القانونية وكذلك تعقد مقتضياتها القانونية، وتعدد المتدخلين فيهما وتداخل

الاختصاصات وصعوبة التنسيق فيما بين الهيئات المتدخلة في مجال التعمير والبناء، وبالرغم من أن الطابع التقني يغلب على قضايا التعمير فإن ضبطها يقتضي صدور نصوص قانونية وتنظيمية مما يضمن على هذا المجال طبيعة قانونية لا تخلو من الأهمية.

وفي هذا الإطار حول المشرع الجزائري لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء صلاحيات اقتراح التدابير الضرورية لإعداد آليات الضبط والسهر على تجسيد التنظيم في مجال البناء إضافة إلى:

- إحصاء قدرات إنتاج المحاجر وتحديد مواقع المواد الطبيعية المستعملة في البناء.
- المبادرة بكل نشاط يتعلق بالبحث ويهدف إلى ترقية وتطوير أنظمة البناء ومواد البناء.
- السهر على رقابة التنظيم في مجال البناء<sup>1</sup>

### ثانيا: الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين

تعتبر مخططات التهيئة والتعمير أدوات استراتيجية بعيدة المدى لإرشاد وتوجيه جميع أوجه التنمية الحضرية في إطار رؤية مستقبلية، كما أنها أداة تنفيذية، للاستراتيجيات والسياسات الحضرية وآلية للمساعدة على صناعة القرار الفاعل<sup>2</sup>، وتشكل آلية لصياغة الاستراتيجيات المحدية لسائر المشاكل والتحديات والرهانات التي تواجه العمران والمجتمع الحضري.

ونظرا لتعدد وتشعب موضوع التعمير، لاسيما بعد التحول الذي عرفته الجزائر خلال

<sup>1</sup> - المادة 03/03 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 السابق الذكر.

<sup>2</sup> - محمد الهادي لعروق، مخططات التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسات الميدانية، الملتقى الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر، الواقع والآفاق، جامعة سكيكدة، يومي 03-04 ماي 2010، ص01.

التسعينيات، وفي إطار استحداث هيئات وأجهزة ذات العلاقة بالتعمير والبناء، فقد أحدث المشرع الجزائري الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتدعى "الوكالة العقارية" بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90، المؤرخ في 1990/12/22، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك<sup>1</sup> وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تقوم بشراء وبيع الأراضي وتهيئتها. تنشأ من طرف المجالس الشعبية البلدية أو المجالس الشعبية الولائية.

وتتمثل المهمة العامة للوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير، لحساب الجماعة المحلية، وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية، إضافة إلى تنفيذها للعمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم المعمول به<sup>2</sup>.

كما تساعد الوكالة أجهزة الجماعة المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها، وذلك في إطار مهمتها العامة وفي حدود إمكاناتها. ويمكن أيضا أن تقوم الوكالة بترقية الاراضي المفرزة والمناطق المختلفة الأنشطة، تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة، أو تكلف من يقوم بترقية ذلك، إضافة إلى أنها تبادر بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها<sup>3</sup>.

وتجدر الإشارة إلى وجود إدارات وأجهزة أخرى على المستوى المحلي تتدخل في ميدان التعمير سواء أثناء مرحلة إعداد وثائق التعمير أو أثناء تنفيذها، على غرار الأجهزة المختصة بالفلاحة والتنظيم الاقتصادي، الري والنقل والأشغال العمومية والمباني والمواقع

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية العدد 56 لسنة 1990.

<sup>2</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22، يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56.

<sup>3</sup> - المادة 04 المصد السابق.

الأثرية والطبيعية والبريد والمواصلات والبيئة التهيئة العمرانية والسياحة، وفقا لما جاءت به المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 السابق ذكره، والتي ألزمت رئيس المجلس الشعبي البلدي بضرورة استشارتها.

### المطلب الثاني: سلطات الضبط الإداري المتخصصة

تشمل سلطة الضبط الإداري الخاصة التفصيل الدقيق في مجال حماية الأهداف الحديثة، فهي تختص بحماية كل هدف على حدى أو جزء منه، ويمكن القول أنها حماية متخصصة، وهذا من خلال النصوص القانونية المنشئة لها والمنظمة لعملها، فمعظم الأهداف الحديثة كانت مدرجة سابقا في الضبط الإداري العام، لكن الأهداف الحديثة للنظام العام فرضت وجود حماية خاصة، بحيث تمارس هذه المهام في إقليم البلدية تحت سلطة رئيس البلدية وفق نصوص خاصة<sup>1</sup>. وسيتم التطرق في الفرع الأول إلى أجهزة الشرطة وفي الفرع الثاني إلى مراقبي العمران.

### الفرع الأول: أجهزة الشرطة

إن المشاكل البيئية التي عرفتها بلادنا خاصة منذ الثمانينات، كالبناءات الفوضوية التي ظهرت خاصة على مستوى المدن الكبرى، وتفاقم البيوت القصديرية، والمساس الصارخ بالأراضي الزراعية، وتحويلها إلى مسطحات من الإسمنت المسلح، إضافة إلى انتشار القمامات وصب المياه القذرة ومختلف النفايات في مجاري الوديان وفي البحر بالنسبة للولايات الساحلية دون ضبط أو تحكم من خلال التصفية، وكذلك التلوث بمختلف إشكاله الجوي والترابي والمائي، كل ذلك أدى إلى ضرورة التفكير في وضع آليات للحد من هذه الظواهر المهددة لصحة الأحياء، وحتى لاستمراريتهم أحيانا، وفي هذا الإطار تم إستحداث مصلحة نشطة على مستوى المديرية العامة للأمن الوطني للتكفل بهذه المهام، وسيتم التطرق في إلى النظام القانوني لشرطة العمران وحماية البيئة، و إلى دور شرطة العمران وحماية البيئة في مجال حماية البيئة الطبيعية، و إلى دور شرطة العمران وحماية البيئة في مجال حماية البيئة الإصطناعية.

<sup>1</sup> -Yves GAUDEMET .Droit administratif .L.G.D.J ,19 ème édition ,Paris.2010 .p336.

أولاً: التعريف بشرطة العمران وحماية البيئة

لقد تم التأسيس الفعلي لشرطة العمران وحماية البيئة بقرار صادر من المديرية العامة للأمن الوطني<sup>1</sup> تحت رقم 5078 المؤرخ في 09 ماي 1983 والذي كان ينص على استحداث فرق للعمران وحماية البيئة على مستوى مدينة الجزائر العاصمة، وفي مرحلة ثانية على مستوى الولايات التالية: "سطيف، بجاية، البليدة، بومرداس، تيبازة، النعامة، البويرة، عنابة، وهران، بشار، عين الدفلى، تبسة، بسكرة، معسكر، برج، بوعريريج، قسنطينة<sup>2</sup>، وقد انطلقت هذه الوحدات في نشاطها الفعلي بداية سنة 1984. وأحدثت حركة وديناميكية لا سيما في مجال محاربة المظاهر المخلة بسلامة المحيط.

إن غياب شرطة العمران ترك المجال فسيحا لظهور إختلالات كبيرة خاصة في الأوساط الحضرية، وانعكس سلبا على عدم متابعة المخالفين لقواعد البيئة والعمران، وأصبح من الحتمي بعث نشاطها من جديد، ففي هذا الإطار قامت مصالح الأمن الوطني مع تلاشي خطر الإرهاب بإعداد مخطط واسع بغية إعادة تنشيط هذه الوحدات.

وقد تم ذلك فعلا بعد إصدار السيد وزير الداخلية لتعليمات تخص التكفل الفعلي والفعال بالمخالفات المتعلقة بالتعمير والبناء والبيئة. وكان ذلك بإنشاء أول فصيلة سنة 1997 في العاصمة وتوسيعها سنة 1999 على كافة الدوائر التابعة لها، حيث تم تنظيم دورات تدريبية لفائدة هؤلاء العناصر من طرف مختصين مؤهلين نتج عنها تسجيل نتائج مرضية من خلال تواجدها في الميدان، ووضع حد لمختلف أشكال المخالفات، وبداية من شهر أفريل 2000 تم إعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى أهم المدن الكبرى (وهران، قسنطينة، عنابة)، وانتهى هذا المخطط بتعميم هذه الفرق في 14 أوت 2000 على مستوى كامل الولايات.

<sup>1</sup> - <http://www.dgsn.dz> 17.00 على الساعة 2020/10/10 أطلع عليه بتاريخ

<sup>2</sup> - مزبود بصيفي، دور الشرطة العمران في حماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 1، مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، ص 301.

## ثانيا: دور شرطة العمران وحماية البيئة في مجال حماية البيئة الطبيعية

يشكل عمل شرطة العمران وحماية البيئة دورا فعالا في مجال حماية البيئة، ويتمثل هذا الدور في الجانب الوقائي، وفي بعض حالات يمتد إلى العقوبة. وسيتم التطرق أولا إلى دور شرطة العمران وحماية البيئة في مجال حماية الساحل وتثمينه، وثانيا إلى دورها في مجال حماية المياه، وثالثا إلى تدخلها في مجال حماية الغابات.

### 1- دور شرطة العمران وحماية البيئة في مجال حماية الساحل وتثمينه

يهدف قانون حماية الساحل وتثمينه إلى إبراز حماية البيئة بالنسبة لمجال الالتقاء بين البحر واليابسة، ونقصد هنا الشاطئ سواء كان رمليا أو صخريا. ويشمل كذلك هذا القانون حماية الأحواض والمستنقعات المائية ذات الوجود الطبيعي والمكسوة بالغطاء النباتي، وتعمل شرطة البيئة والعمران على حماية الساحل من خلال منع كل ما من شأنه تغيير إيكولوجية الساحل، وإقامة أي نشاط صناعي حديدي على الساحل، فقد نصت المادة 15 من قانون حماية الساحل وتثمينه<sup>1</sup>، على ما يلي "تمنع إقامة أي نشاط صناعي حديدي على الساحل كما هو معروف في المادة 7 أعلاه" أما المادة 39 من نفس القانون فتطرقت إلى الجانب العقابي في حال الإخلال، وجاء فيها: يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر (03) إلى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف دينار (100000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادة 15 من هذا القانون، في حالة العود تضاعف العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة، يمكن للجهات القضائية المختصة أن تقرر مصادرة الآلات والأجهزة والمعدات التي استعملت في ارتكاب المخالفة"، و من بين نشاطات الأفراد التي تتدخل على إثرها شرطة البيئة والعمران بطريقة مباشرة هي استخراج الحصى وملحقاته من الشاطئ بدون رخصة. فقد جاء في المادة 20 من نفس القانون ما يلي " تخضع

<sup>1</sup> - القانون رقم 02-02 المؤرخ في 5 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 10 لسنة 2002.



رخصة استخراج المواد لاسيما مواد الملاط من الشاطئ وملحقاته لدراسة تأثير على البيئة بما فيها الأجزاء الطبيعية لمناطق المصببات ومجاري<sup>1</sup>.

المياه القريبة من الشاطئ، تمنع أعمال استخراج المواد المذكورة في الفقرة السابقة منعا باتا بإستثناء أشغال إزالة الأوحال والرمال في الموانئ عندما تخص: المناطق المجاورة لشواطئ الإستحمام إذا كانت تساهم في توازن الرسوبات بها -شواطئ الاستحمام- الكثبان الساحلية عندما يكون توازنها أو مكوناتها الرسوبي مهددا<sup>2</sup>

وقد أشارت المادة إلى منع إحداث أي تغيير لإحدى مكونات الشاطئ بالاستخراج أو الحذف من التكوين البيولوجي، وهذا لضرورة أن يبقى على حاله، لأنه يساهم في عيش المكونات الصغيرة التي تؤثر بدورها على الحياة البيئية. كما بينت المادة 40 من نفس القانون الجزاء في حال الإخلال وجاء فيها " يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (02) وبغرامة من مائتي ألفي (200000) دج إلى مليوني (2000000) دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادة 20 أعلاه<sup>3</sup>.

وتعمل كذلك شرطة العمران وحماية البيئة على منع مرور العربات فوق الشريط الطبيعي ووقوفها على الضفة الطبيعية وهذا حسب المادة 23 التي جاء فيها "يمنع مرور العربات ووقوفها على الضفة الطبيعية، ويرخص عند الحاجة بمرور عربات مصالح الأمن والإسعاف أو مصالح تنظيف الشواطئ وصيانتها"، هذا المنع هو لأجل حماية الكائنات التي تعيش على الشريط الطبيعي ومرور العربات يؤدي إلى قتلها وتغيير موطنها، وهذا ما يؤثر حسب الدراسات البيولوجية على الطبيعة وتوازنها الايكولوجي، ولأجل ذلك فرضت عقوبة لكل من يخالف هذا المنع بنص المادة 42 من نفس القانون، والتي جاء فيها: "يعاقب بغرامة قدرها ألفا دينار (2000) كل من خالف أحكام المادة 23 من هذا القانون".

<sup>1</sup> - إيمان مكموش، سارة لكحل، دور شرطة العمران الجزائرية في المحافظة على حماية البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، مذكرة مكتملة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام، معمم، السنة 2018-2019، ص63

<sup>2</sup> - المادة 20 من القانون رقم 02-02، سابق الإشارة إليه.

<sup>3</sup> - إيمان مكموش، سارة لكحل، المرجع السابق، ص63

## 2- دور شرطة العمران وحماية البيئة في مجال حماية المياه

أشار القانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه<sup>1</sup>، إلى حماية الموارد المائية وضمنان تسييرها باعتبارها ملك للجميع، وضمنان تزويد الأفراد بالمياه الصالحة للنشاط السكاني أو الفلاحي أو الصناعي، وحفظ نظافتها من أخطار التلوث الطبيعي أو الصناعي والتحكم في الفيضانات، ويبرز دور الشرطة في إفصاح القانون 05-12 عن اختصاص ضبطي جديد وهي شرطة المياه. فقد جاء في المادة 159 من القانون المتعلق بالمياه ما يلي: "تنشئ شرطة المياه، تتكون من أعوان تابعين للإدارة المكلفة بالموارد المائية"، وبينت المادة 163 دور شرطة المياه في مجال المخالفات وأعطت لها سلطة الدخول في المنشأة والقيام بالتحقيق والاطلاع على جميع الوثائق الخاصة بالاستغلال، كما أشارت المادة 164 من نفس القانون إلى العلاقة ما بين شرطة المياه والسلطة والقضائية<sup>2</sup>.

وبالنسبة لشرطة العمران وحماية البيئة فإن دورها يكمن في مجال المياه في التدخل حسب ما جاء في المادة 168 من نفس القانون بحيث تمنع استخراج مواد الطمي وإقامة مرامل في مجاري الوديان، هذه الحالات تكثر وهذا لسهولة ارتكاب الفعل نظرا لطول مجرى الوادي الذي يصعب رقابته وحمايته في كل الأوقات. وجاء في المادة 14 من نفس القانون ما يلي: "يمنع استخراج مواد الطمي بأي وسيلة وخاصة بإقامة مرامل في مجاري الوديان".

كما أشارت المادة 168<sup>3</sup> إلى الجانب العقابي لهذا الفعل بنصها على: "يعاقب بالحبس من سنة (1) إلى خمسة (5) سنوات وبغرامة من مائتي ألف دينار (200000 دج) إلى مليوني دينار (2000000 دج) كل من يخالف احكام المادة 14 من هذا القانون، يمكن مصادرة التجهيزات والمعدات والمركبات التي استعملت في ارتكاب هذه المخالفة"<sup>4</sup>.

وتتدخل شرطة البيئة وحماية العمران بموجب المادة 46 التي منعت على الأفراد القيام بنشاطات تؤثر تأثيرا مباشرا على الحياة في مختلف مصادرها، والتي تعتبر تلويثا مقصودا يهدد البيئة

<sup>1</sup> - القانون رقم 05-12 المؤرخ في 4 غشت، المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد 60، سنة 2005.

<sup>2</sup> - إيمان مكموش، سارة لكحل، المرجع السابق، ص 61.

<sup>3</sup> - المادة 168 من القانون رقم 02-02، سابق الإشارة إليه.

<sup>4</sup> - إيمان مكموش، سارة لكحل، المرجع السابق، ص 62.

والإنسان معا، فقد نصت المادة على: "يمنع تفريغ المياه القذرة مهما تكن طبيعتها، أو صبها في الآبار والحفر وأروقة التقاء المياه والينابيع وأماكن الشرب العمومية والوديان الجافة والقنوات، - وضع أو طمر المواد غي الصحية التي من شأنها أن تلوث المياه الجوفية من خلال التسربات الطبيعية أو من خلال إعادة التموين الاصطناعي،

-إدخال كل أنواع المواد غير الصحية في الهياكل والمنشآت المائية المخصصة لتزويد بالمياه

-رمي جثث الحيوانات أو طمرها في الوديان والبحيرات والبرك والأماكن القريبة من الآبار والحفر وأروقة التقاء المياه والينابيع وأماكن الشرب العمومية"، وقد جاء ذكر هذه الحالات في المادة على سبيل المثال، لأن هذا يدخل في مجال حماية البيئة، ويجب افتراض أي فعل يمكن أن يتشابه مع الأفعال المذكورة. كما بينت المادة<sup>1</sup> 172 من نفس القانون العقوبة المقررة في حال وقوع الإخلال والمتمثلة في غرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دينار إلى مليون دينار، والحبس من سنة إلى خمس سنوات، وتتدخل كذلك شرطة البيئة وحماية العمران في حماية الأفراد بمنع السقي من مياه الصرف الصحي، خاصة إذا كان المنتج المسقي موجهًا للاستهلاك، وهذا ليبين العلاقة ما بين المياه باعتبارها تدخل في الحماية العامة للبيئة وحماية المستهلك. ويعد تدخل شرطة البيئة وحماية العمران وجها لحماية المستهلك، ويمنع استعمال المياه القذرة غير المعالجة في السقي، وأضافت المادة 149 من نفس القانون العقوبة في حال القيام بهذا الفعل<sup>2</sup>.

### 3- تدخل شرطة العمران وحماية البيئة في مجال حماية الغابات

تتدخل شرطة العمران وحماية البيئة في مجال حماية البيئة، باعتبار الغابات جزء من البيئة الطبيعية بحيث تتدخل شرطة البيئة وحماية العمران لمنع أي إخلال أو تغيير بالغابات بالحرق أو القطع، وهذا ما أشار إليه القانون رقم : 84-12 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم<sup>3</sup>،

<sup>1</sup> - المادة 172 من القانون رقم 05-12، المؤرخ في 4 غشت سنة 2005 سابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> - إيمان مكموش، سارة لكحل، المرجع السابق، ص61.

<sup>3</sup> - القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو سنة 1984 المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26 لسنة 1984، المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-20 المؤرخ في 2 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 62 لسنة 1991.

وقد نصت المادة 75 على: "يعاقب على استغلال المنتجات الغابية أو نقلها دون رخصة بالحبس من 10 أيام إلى شهرين ومصادرة المنتوجات ودفع قيمتها على الأقل".

كما تتدخل شرطة العمران وحماية البيئة في حال إشعال النار في النباتات أو القصب لأن ذلك يتسبب في مزار للغابات. فنصت المادة 83 إلى معاقبة المخالفين ومضاعفة العقوبة في حالة العود، كما تعاقب المادة 86 كل من تسبب في تفرغ الأوساخ والردوم في الأملاك الغابية الوطنية، أو إهمال أي شيء يمكن أن يتسبب في حرائق الغابات، ولشرطة العمران حق التدخل في مثل هذه الحالات بتحرير محاضر وإبلاغ الجهات المختصة<sup>1</sup>.

### ثالثا: دور شرطة العمران وحماية البيئة في مجال حماية البيئة الاصطناعية

تتعدد هذه الحماية حسب الأهداف الحديثة، لذا سيتم التطرق أولا إلى مجال حماية المساحات الخضراء، وثانيا إلى دورها في مجال حماية الصحة العامة للمواطن والمدينة، وثالثا إلى تدخل شرطة العمران وحماية البيئة في مراقبة عملية البناء داخل المحيط الحضري.

#### 1- في مجال حماية المساحات الخضراء

تعد المساحات الخضراء الوجه الطبيعي للمدينة وصورة من صور الطبيعة داخل العمران وخارجه، لذا وجب إيجاد مساحات خضراء داخل التوسع العمراني الجديد وحمايتها، وهذا ما جاء في المادة 02 من قانون رقم: 06-07 المتعلق بحماية المساحات الخضراء وتأمينها<sup>2</sup>، بحيث يهدف هذا القانون إلى تحسين الإطار المعيشي الحضري،

وصيانة وتحسين نوعية المساحات الخضراء الحضرية وإنشائها، وضرورة إدراجها في كل بناء جديد، لأن زيادة المساحات الخضراء يضيف جمالية على المدينة مما يستوجب العمل على زراعة الأشجار والتوفيق بين تصاميم الإنشاء وجمالية المدينة، لذا يجب على المخططين أن لا يهملوا وضع هذه الرقعة الخضراء، مما ينعكس إيجابا على القيم السلوكية والجمالية. وتعمل الأشجار والمساحات

<sup>1</sup> - إيمان مكشوش، سارة لكحل، المرجع السابق، ص64.

<sup>2</sup> - القانون رقم 06-07 المؤرخ في 13 مايو 2007، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتأمينها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 31 لسنة 2007.

الخضراء على حجز وإيقاف نفوذ ما يقارب من 40 الى 80 بالمائة من الغبار والأتربة عن التجمعات السكانية.

أما بالنسبة لدور شرطة العمران وحماية البيئة، فإن القانون 06-07 المتعلق بالمساحات الخضراء أورد أحكاما تتعلق في معظمها بعقوبة لمن يخالف إحترام والحفاظ على المساحات الخضراء، فقد جاء في المادة 34 من نفس القانون ما يلي: "يؤهل للتحري عن المخالفات المنصوص عليها في هذا القانون ومعاينتها ضباط وأعوان الشرطة القضائية والموظفون المؤهلون قانونا لهذا الغرض والذين يعملون بموجب السلطات المخولة لهم في القوانين والتنظيمات المعمول بها"<sup>1</sup>.

أما بالنسبة لمجالات التدخل الأخرى، فقد تضمنت إقرار العقوبة السالبة للحرية في حال المخالفة والغرامة المالية، وقد جاء في المادة 35 من نفس القانون ما يلي: "يعاقب كل من يخالف أحكام المادة 14 من هذا القانون بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من خمسين ألف دينار (50000 دج) إلى مائة ألف دينار (100000 دج) وإعادة الأماكن إلى ما كانت عليه وفي حالة العود تضاعف العقوبة".

وبالنسبة لإتلاف شكل المساحات الخضراء أو هدم ما تعلق بها على نية البناء أو إستحواذ، فقد أقرت المادة 40 من نفس القانون على عقوبة بالحبس من ستة أشهر إلى ثمانية عشر شهرا، وبغرامة من خمسمائة ألف دينار إلى مليون دينار، وفي حالة العود تضاعف العقوبة، وبالنسبة لشرطة العمران يتم الإبلاغ في محاضر للجهة القضائية (وكيل الجمهورية)<sup>2</sup>.

## 2- دورها في مجال حماية الصحة العامة للمواطن والمدينة

تتدخل شرطة البيئة وحماية العمران في مجال الصحة العامة بموجب المادة 266 من قانون حماية الصحة وترقيتها المعدل والمتمم<sup>3</sup>، التي جاء فيها "يتعرض مخالفوا قواعد النظافة والنظافة

<sup>1</sup> - إيمان مكموش، سارة لكحل، المرجع السابق، ص66.

<sup>2</sup> - إيمان مكموش، سارة لكحل، المرجع نفسه، ص67.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص65.

والوقاية العامة ومقاييسها مع مراعاة العقوبات التأديبية والإدارية إلى عقوبات جزائية طبقا للتشريع الجاري به العمل ولاسيما المواد 441 مكرر و 442 مكرر و 443 مكرر من قانون العقوبات".

فمجال التدخل يكون عقابيا وليس وقائيا ل يبقى عنصر النظافة والوقاية العامة مفتوحا وغير محدد، ليشمل بذلك حماية المستهلك من المنتجات الغير نظيفة، وكذلك نظافة المحلات، ويبقى التدخل مربوط بالإخلال الخطير وليس الافتراضي أو المتوقع، واجاز القانون رقم 88-08 المتعلق بنشاط الطب البيطري وحماية الصحة الحيوانية<sup>1</sup>.

تدخل شرطة العمران وحماية البيئة في مجال وقاية الجمهور من الحيوانات المصابة بداء الكلب، ونصت المادة 73 من هذا القانون على إبادة الحيوانات المصابة بداء الكلب وكذلك الحيوانات الأخرى التي انتقلت لها العدوى، وتركت الباب مفتوحا لإبادة هذه الحيوانات للأشخاص الحاصلين على رخصة تفيد قيامه بذلك العمل، وجاء في نص المادة 73 الفقرة 8 من نفس القانون "إذا لوحظ وجود الكلب في منطقة معينة يقوم أعوان السلطة العمومية وأعوان الدرك الوطني وكل شخص حامل رخصة صيد ومطلوب من رئيس المجلس الشعبي البلدي بإبادة الكلب..."

وحفاظا على صحة المستهلك فقد منعت المادة 84 من نفس القانون الذبح خارج المكان المخصص (المذابح) إلا في حالة الاستهلاك الشخصي أو الأعياد، وكذلك مجال بيع اللحوم، وجاء في نص هذه المادة "حفاظا على الصحة العمومية يمنع منعاً باتا ذبح الحيوانات الصالحة للقصابة مهما كانت فصيلتها خارج المذابح وان لم توجد مذابح خارج الأماكن التي تعينها السلطات المحلية لهذا الغرض.

-يمنع بيع وتسويق وشراء اللحوم وسلابة والاحتفاظ بها إذا كانت آتية من ذبح غير التي ينص عليها البند السابق، غير أنه يرخص بذبح حيوانات القصابة خارج هذه الأماكن، إذا تم ذلك بغرض الاستهلاك الشخصي بمناسبة الأعياد الدينية والحفلات العائلية "فتدخل شرطة العمران

<sup>1</sup> - القانون رقم 88-08 المؤرخ في 26 يناير 1988، المتعلق بنشاط الطب البيطري وحماية الصحة الحيوانية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 4 لسنة 1988.

وحماية البيئة يكون لأجل حماية الجمهور والمستهلك خاصة بالنسبة لأماكن الذبح التي لا تتوفر على أساسيات النظافة. ومنعت المادة 88 رمي الحيوانات الميتة، وأكدت على ردمها بطريقة كيميائية مرخص بها<sup>1</sup>.

### 3- تدخل شرطة العمران وحماية البيئة في مراقبة عملية البناء داخل المحيط الحضري

يعد مجال العمران مهما في عمل شرطة العمران وحماية البيئة باعتباره من النقاط الأساسية في عملها والذي وجدت من أجله، ونص القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على جوانب تدخل شرطة العمران من خلال المادة 74 مكرر 4 ومكرر 5.

وتتدخل شرطة العمران من خلال مراقبة رخص البناء، وتحرير محاضر في حال تم البناء بدون رخصة، وتضمنت المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup> إلى البناء الغير مطابق لرخصة البناء والذي يفضي إلى تحرير محضر وتبلغ إلى الجهات الإدارية والقضائية<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: مراقبو العمران

الضبط العمراني يهدف إلى إيجاد تجانس ما بين أهداف النظام العام التقليدية والعمران، وذلك من خلال فرض نظافة المدينة وإجراءات السلامة الخاصة بأمن المارة، مثل تسييج مكان البناء، وبيان إذا كان المشروع يؤثر على الصحة العامة والمحيط، أو تفرض مجموعة من الشروط على صاحب البناء لأجل حصوله على الرخصة لذلك يبقى عمل الضبط الإداري الخاص بالتعمير وقائياً في غالب الحالات على أساس تحقيق التوازن والتكامل بين حماية النظام العام العمراني والجمالي ونشاط الأفراد.

والضبط الإداري العمراني ضيق المجال، فهو فرع متخصص من الضبط الإداري العام، ويخص مواضيع تقنية وهندسية دقيقة تتطلب ربط الجانب الفني بالجانب القانوني في سلطة واحدة، وهي

<sup>1</sup> - إيمان مكموش، سارة لكحل، المرجع السابق، ص66.

<sup>2</sup> - قانون رقم 90-29 سابق الإشارة إليه.

<sup>3</sup> - إيمان مكموش، سارة لكحل، المرجع السابق، ص66.

الضبط الإداري الخاص بالعمران، وتعد قوانين المباني والعمران فرعاً حديثاً من فروع القانون الإداري التي تتضمن قواعد قانونية متصلة بتنظيم استخدام حيز مكاني في إقليم بما يحقق الصالح العام والخاص، وهذا لا يمنع من أن تكون هذه القوانين الخاصة بالعمران تتفق مع أهداف الضبط الإداري<sup>1</sup>، وسيتم التطرق إلى دور مراقبي العمران في مجال مراقبة أشغال البناء أثناء الإنجاز (أولاً)، و إلى المراحل المتبعة أثناء المراقبة (ثانياً).

### أولاً: دور مراقبو العمران في مجال مراقبة أشغال البناء أثناء الإنجاز

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30 شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير<sup>2</sup>، وأضاف إلى ذلك موظفي إدارة البلدية العاملين بمصلحة التعمير، لأنهم يمتازون بالتجربة وكثرة إحتكاكهم بالأفراد. فقد تضمن المرسوم وظائف الأعوان حسب المؤهل العلمي مع أدائهم اليمين قبل ممارسة النشاط. ويتم تحديد الأعوان من تقني مديرية البناء والتعمير، هذا كله في إطار العمل المشترك بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة العدل ووزارة السكن والتعمير. ويتم تكليف الأعوان من خلال ما ورد في المادة 11 من المرسوم التنفيذي 06-55 بتكليف مهني لغرض إستظهاره عند القيام بالمهام، وجاء في المادة 70 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها بما يلي: "في إطار تأدية مهامهم يمنح للأعوان المؤهلين تكليف مهني يسلمه لهم حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليمياً، ويلزمون استظهاره أثناء أداء مهمة المراقبة، يسحب هذا التكليف المهني في حال توقف الأعوان عن العمل"، فالتكليف المهني يسلمه الوالي بالنسبة للموظفين المؤهلين والعاملين في إدارة البلدية، أما بالنسبة للموظفين المؤهلين والعاملين في إدارة وزارة التعمير أو على مستوى مديريات البناء والتعمير للولاية فتسلم من الوزير.

<sup>1</sup> - السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم، المرجع السابق، ص33.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30 المتضمن شروط وكفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06 لسنة 2006.



وللأعوان سلطات عديدة تضمنها المرسوم التنفيذي 55-06 والقانون رقم 08-15<sup>1</sup> وهي تخص ضبط المخالفة وكيفية رصدها وإيجاد الحل لهذه الظاهرة التي تؤثر بالسلب على جمالية المدينة والنظام العمراني، وتمس كذلك من زاوية أخرى بحق دستوري كفله المشرع للفرد وهو حق الملكية الذي ينبثق منها لحق في البناء و التشييد ومعاينة المخالفات وتمثل هذه السلطات في<sup>2</sup>:

### 1- الزيارة الميدانية لأماكن وأشغال البناء

من المهام الأساسية للأعوان المؤهلين لمراقبة أشغال البناء زيارة أماكن وورشات العمل وتحرير محاضر هذه الزيارة، بحيث تختلف نوعية المعاينة حسب المكان ونوع البناء المراد معاينته، فقد جاء في المادة 5 من المرسوم 55-06 ما يلي: "يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنيات الجاري إنجازها..."<sup>3</sup>

ويعمل الموظفون على زيارة البنيات قيد الانجاز وهذا للقيام بعملية التحقق الميداني والتأكد من وجود الوثائق، ومطابقة البناء للمخطط وما ورد في الرخصة، والتأكد من عدم وجود خلل أو بناء فوضوي، بحيث يتم فحص الرخص ومراقبة المخطط التقني ومعاينة مدى مطابقة الواجهة لهذا المخطط.

وجاء في المادة 73 المعدلة من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم "يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنيات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية..."<sup>4</sup>

وأشارت المادة إلى وجوب وإلزامية زيارة البنيات، وهذا لأجل التأكد فعليا من الوثائق ومدى مطابقة الانجاز من خلال التأكد من العلو والامتدادات الخاصة بالإنجاز أفقيا وعموديا

<sup>1</sup> - قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنيات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، لسنة 2008.

<sup>2</sup> - إيمان مكموش، سارة لكحل، المرجع السابق، ص 68.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 55-06 سابق الذكر.

<sup>4</sup> - إيمان مكموش، سارة لكحل، المرجع السابق، ص 69.

ومدى توافر شرط معامل شغل الأراضي. ويجب أن تكون هذه الزيارة للبناءات التابعة للقطاع العام أو الخاص لأن النص لم يبين مالك الإنجاز، هل هو الدولة أو الأفراد. فالغاية هي الحفاظ على النظام العام العمراني والجمالي، ولم يبين القانون إذا كان الإنجاز ذو طابع تجاري أو صناعي أو خدماتي أو سكني، لكن الملاحظ هو اختلاف في فرض الإجراءات على أساس الاختلاف بين النسيج العمراني والإنجاز المراد بناؤه، فمثلاً إذا أريد إنجاز مبنى ذو طابع تجاري أو صناعي ضمن نسيج عمراني سكني، فإنه يخضع لإجراءات وشروط تخص مثلاً الشبكات الخاصة بالمياه والكهرباء، لأن ما يستهلكه المسكن ليس ما يستهلكه المصنع أو الورشة، إضافة إلى فرض حدود لدرجات الضوضاء.

## 2- أوقات الزيارة

إن بيان أوقات الزيارة للعون المؤهل والشكل الذي تتخذه عملية الزيارة يختلف حسب الحالة، قد جاء في المادة رقم 09 من المرسوم رقم 06-55<sup>1</sup> ما يلي "تتم المراقبة في إطار أحكام المادة 07 حسب جدول زمني للزيارة يعده كل من:

-رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية.

-يجب أن تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى مدير التعمير والبناء وإلى الوالي المختصين

إقليمياً

-مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير

-تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى الوالي وإلى الوزير المكلف بالتعمير". ويتبن من نص

المادة الجدول الزمني للزيارة والذي يختلف حسب الأوقات والطريقة، فيمكن أن تكون الطريقة

منتظمة أو فجائية وكذلك في أيام العطل وحتى في الليل وذلك على الشكل التالي:

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 06-55 سابق الذكر.

### أ-المراقبة المنتظمة:

ويتم تحديدها مسبقا من طرف رئيس البلدية ومدير التعمير والبناء، مراعين في ذلك عدد البناءات قيد الانجاز في النسيج العمراني، والوسائل المادية والبشرية المتاحة، ومحاولة تنظيمها وتسييرها بشكل يضمن منع أية محاولة لمخالفة التصاميم، وكذلك البناء بدون ترخيص والحد من انتشار البناء الغير منظم والغير مطابق.<sup>1</sup>

### ب-الزيارات الغير منتظمة(لفجائية):

يمكن أن تتم الزيارة بشكل فجائي وفي أوقات غير مبرمجة أو خارج أوقات العمل مثل أيام العطل الأسبوعية أو العطل الدينية أو الوطنية أو في الليل، وذلك لتشدي وتضييق المجال على المخالفين، فقد جاء في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 06-55 ما يلي: "يمكن أن تتم المراقبة المنصوص عليها في المادة 5 أعلاه نهارا أو ليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي"<sup>2</sup>.

### ثانيا: المراحل المتبعة أثناء الزيارة

يتقيد الموظفون عند الزيارات بخطوات يجب إتباعها لنجاح عملية الفحص والتحقق من سلامة الإنجاز، وتمثل هذه الخطوات في بيان أماكن الزيارة والرخص الممنوحة والمخالفات المسجلة... فعند الحلول في مكان الانجاز يجب استظهار التكليف بالمراقبة، حيث جاء في المادة 11 من المرسوم 06-55 ما يلي: "مفتشو التعمير وموظفو إدارة التعمير وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير ومعاينتها أثناء ممارسة وظائفهم بتكليف مهني يسلمه حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة "كما جاء في المادة 70 من القانون 08-15 على إلزام الأعوان بإظهار التكليف المهني أثناء مهمة المراقبة، وأثناء مراقبة يتم فحص الوثائق التقنية وتحرير المحاضر والتي سنبينها تباعا.

<sup>1</sup> - إيمان مكמוש، سارة لكحل، المرجع السابق، ص69.

<sup>2</sup> - جاءت فكرة الزيارة الفجائية كحل للتجاوزات الواردة في مجال الانجاز والمطابقة والحد من البناء الفوضوي، والذي عادة ما يستغل أصحابه أيام العطل وأيام الانتخابات للقيام بالتجاوزات.

## 1- فحص الوثائق التقنية

يقوم الأعوان المؤهلون بتفحص الوثائق والبيانات من خلال فحص رخصة البناء والشكل المصادق عليه والآجال المحددة، فرخصة البناء تعد ملغاة إذا لم يتم استكمال البناء في المدة المحددة، ويجب كذلك فحص محتوى الرخصة من شروط تضمنتها مثل أخذ إحتياطات معينة، وهذا نظرا لطبيعة التربة محل الإنجاز، وبعد ذلك يتم التحقق من نوعية الأشغال والتقدم ومدى المطابقة ونوعية المواد المستعملة<sup>1</sup>.

## 2- محاضر معاينة المخالفة

يقوم الأعوان المؤهلون بتثبيت المخالفة في نموذج ورد في نهاية ذكر مواد المرسوم التنفيذي رقم 06-55 بحيث جاء في المادة 15 من نفس المرسوم ما يلي:

"تحرر المحاضر على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في سجل مفتوح لهذا الغرض الذي يؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا"، وبذلك بين نص المادة الخطوات الواجب إتباعها في حال المخالفة بملء نموذج موحد يصعب معه الإضافة ويلتزم بشكليته وإلا تعرض للطعن والإلغاء، وهو في هذه الحالة يعد ضمنا

للأفراد. ويرفق هذا المحضر بتقرير يوضح فيه طبيعة المخالفة وهوية المخالف حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي 06-55، وتبقى حجية المحاضر قائمة إلى أن يتم إثبات خلاف ذلك، ومن ثمة فإن المحاضر التي يجررها الأعوان تبقى صحيحة إلى أن يطعن، فيها بالتزوير كونها تكون مثبته لوقائع مادية<sup>2</sup>.

وحسب المادة 17 من نفس المرسوم، تبلغ محاضر المعاينة والتقارير المرفقة معها إلى كل من رئيس البلدية والوالي ووكيل الجمهورية حسب الحالة لاستنفاذ القرار الضبطي الخاص بالهدم أو التسوية، وفي بعض الحالات يمتد إلى العقوبات المالية، ويتم إبلاغ هذه الجهات حسب طبيعة

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307: "تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار"، ملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، العدد 07، بتاريخ 12 فبراير 2015، ص94.

<sup>2</sup> - رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر العدد الرابع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2006، ص226.

الحالة، وبالنسبة لمحضر معاينة الأشغال بدون رخصة بناء، أشارت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 55-06 إلى إرسال محضر إلى رئيس البلدية والوالي في أجل لا يتعدى 72 ساعة، أما بالنسبة لمحضر معاينة الأشغال الغير مطابقة لأحكام رخصة البناء، فقد أضافت المادة 18 إلى جانب ما جاءت به المادة 17 إبلاغ وكيل الجمهورية المختص إقليميا، فالملاحظ أن الأعوان يبلغون الجهة القضائية ممثلة في وكيل الجمهورية بدون واسطة، وكذلك سلطة الضبط الإداري ممثلة في رئيس البلدية والوالي.

خلاصة الفصل الأول:

و كخلاصة لهذا الفصل يتبين لنا ان المشرع الجزائري منح لهيئات الضبط الإداري صلاحيات واسعة في مجال العمران وجمالية المدينة، وسخر لذلك وسائل مادية وقانونية لضبط حركة العمران، وتحقيق الأغراض المرجوة منه في هذا المجال.

وهذا ما يتأكد من خلال قانون التعمير وقانون الخاص بالمدينة، ويعد التوسع العمراني غير المنظم مشكلة خطيرة تهدد جمالية المدن وتناسق العمران باعتبار اصدار رخص البناء يتم بدون دراسة علمية كافية، كما يتم اصدار قوانين التعمير باستمرار مما يصعب على القائمين استيعابها وتنفيذها، وقد انعكس ذلك سلبا على نشاط الأفراد من خلال اللجوء إلى البناء بدون ترخيص.

ويشكل عدم احترام الارتفاقات المعدة لحماية التراث الطبيعي كالأراضي المحيطة بالغابات والساحل والحضائر الوطنية، وكذا التراث المتضمن المعالم التاريخية والأثرية، تعدي على هوية المكان، نتيجة ضعف أجهزة الشرطة والأجهزة الرقابية في مجال العمران، والتسامح مع المخالفين مما يؤدي إلى كثرة الاعتداء على المناطق المحمية.

# الفصل الثاني

قواعد التهيئة والتعمير بين الوقاية

والردع

إن قضية التعمير وحماية البيئة تحتل محور اهتمام شرعي كل دول العالم بما فيها الجزائر، إذ أنها تنص بالحضارة والبناء، لذلك أوجد المشرع الجزائري قواعد التهيئة والتعمير التي ظهرت مع بداية التسعينات في ظل تطبيق دستور 1989<sup>1</sup>. والتي يتم بموجبها تنظيم عملية البناء والتهيئة، وتبين نوعية البنية وشكلها مع ضمان احترام للمناظر الطبيعية والحضارية، والتراث الثقافي والتاريخي ويتعلق الأمر بذلك الحيز الذي يشغله الأفراد، سواء اتخذ صورة المسكن الذي يؤويهم أو مكان العمل الذي يرتادونه من أجل تلبية حاجياتهم وضمن استمرار الدولة، أو الأماكن السياحية من أجل الترفيه عن أنفسهم.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل إلى تحديد القواعد العامة وأدوات التعمير أو بما يعرف بالمخططات التنظيمية لل عمران التي تستعملها الإدارة من أجل حماية البيئة وعلى التراخيص والشهادات الإدارية حتى تمكن الإدارة على مهمتها الرقابية بموجب قوانين التهيئة والتعمير.

### المبحث الأول: قواعد ومخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

بالرجوع إلى المادة الأولى 01 في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤخر في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004<sup>2</sup>، فيقوم هذا القانون بتحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، والموازنة ما بين وظيفة السكن والعلامة والصناعة ووقاية التراث الثقافي والتاريخي، بالإضافة إلى حماية البيئة والمحافظة عليها من خلال وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر.

<sup>1</sup> - الدستور الجزائري لسنة 1989 الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم 89-89 المؤرخ في 22 رجب عام 1409 الموافق 28 فبراير سنة 1989 ملغى، بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 7 ديسمبر 1996، المتضمن إصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر عدد (76) الصادرة بتاريخ 8 ديسمبر 1996، المعدل بالقانون رقم 02-03، المتضمن التعديل الدستوري، المؤرخ في 10 أبريل 2002، ج ر عدد (25) الصادرة بتاريخ 14 أبريل 2002، والمعدل كذلك بالقانون رقم 08-19، المتضمن التعديل الدستوري، المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر عدد (63) الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2008، والمعدل كذلك بالقانون رقم 16-01، المؤرخ في 6 مارس 2016، المتضمن التعديل الدستوري، المؤرخ في 6 مارس 2016، ج ر عدد (14) الصادرة بتاريخ 7 مارس 2016.

<sup>2</sup> - القانون 90-29 المصدر السابق، ص 1653.



أما المادة الثانية (02) من القانون أعلاه حددت لنا الوسيلة الكفيلة لتحقيق قواعد ومخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير ممثلة في كل من (القواعد العامة للتهيئة والتعمير ومخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير) وعليه سنعالج هذه القواعد مبرزين دورها في حماية البيئة.

### المطلب الأول: مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير

في حالة غياب مخططات التهيئة والتعمير فإن البيانات تخضع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والتي تهدف إلى حماية البيئة.

ومن خلال هذا المطلب سنتعرف على تطبيقات القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

### الفرع الأول: القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة

من خلال هذا الفرع سنقوم بتعريف القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة وبيان مضمونها ودورها في حماية البيئة.

#### أولا: تعريف القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومية والصحة:

نص المشرع الجزائري على هذه القواعد من المادة الثانية (02) إلى المادة (20) من المرسوم التنفيذي 175/91 والذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ويقصد بها مجموعة القواعد العامة التي تطبق في حالة غياب مخططات التهيئة والتعمير<sup>1</sup>، والتي تهدف إلى الحفاظ على سلامة وأمن البناءات من حيث طبيعتها ومن جزاء موقعها أو حجمها أو استعمالها، والتي تراعي مقتضيات الصحة من خلال نصها على الزامية ضمان تزويد البناءات ذات الاستعمال السكني أو ذات طابع آخر بالماء الصالح للشرب والتطهير، مع ضمان صرف المياه المستعملة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - مجاجي منصور، ادوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المركز الجامعي يحي فارس، المدينة، الجزائر، العدد1، نوفمبر، 2007، ص16.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد قواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 26، 1991، ص954.

ثانيا: مضمون القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة:

بالنسبة لمقتضيات الأمن تؤكدها المواد من 02 إلى المادة 04 من المرسوم التنفيذي 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير التي أقرت بإمكانية رفض منح رخصة البناء في حالة ما إذا كانت البناءات المراد اقامتها من طبيعتها أن تمس السلامة والأمن العمومي، سواء بسبب موضعها أو موقعها، أو إذا كانت هذه البيانات مقررة على أرضية معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات والانجراف... كما لا يمكن منح رخصة بناء بناية تخصص للسكن إذا كان بعدها يقل عن " خمسين مترا من كلا جانبي الطريق السريع أو "ثلاثين مترا" من كلا جانبي الطرق المسجلة في قائمة تحديد بمرسوم، أما إذا كانت هذه البناءات غير مخصصة للسكن فتعاد هذه المسافة إلى "أربعين متراً أو "عشرين متراً"<sup>1</sup>.

أما فيما يتعلق بقواعد مقتضيات الصحة، فقد تحدث عنها المرسوم المذكور أعلاه المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في المادتين 05 و 06 ومن المادة 13 حتى المادة 18، بحيث تنص بصفة عامة على ضرورة مراعاة مقتضيات الصحة من خلال نصها على ضرورة تزويد البناءات ذات الاستعمال السكني بكل التدابير اللازمة.

ثالثا: دور القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومية والصحة في حماية البيئة:

نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 175/91 على أنه يمكن رفض منح رخصة البناء أو التجزئة في حالة ما إذا كانت البناءات ستبنى على أرضية معرضة للأخطار المتصلة بأمن وسلامة وصحة الانسان والحيوانات والبناءات وكذا الوقاية من الكوارث المترتبة على التجمعات البشرية<sup>2</sup>. ومن أهم الأهداف التي كان يهدف إليها المشرع الجزائري من خلال وضعه لهذه القواعد هو حماية البيئة وذلك من خلال الوقاية من حرائق الغابات ومختلف أشكال التلوث الجوي أو المائي.

<sup>1</sup> - مجاجي منصور، المرجع السابق، ص17.

<sup>2</sup> - منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص18

الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها

أولاً: تعريف القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها

هي تلك القواعد التي تطبق على البناءات بآلية التسوية، أي البناءات الكاملة والخاصة التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر القانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها أي قبل 20/07/2008 والتي تهدف إلى حد للحالات عدم إنهاء البناءات وتحديد شروط أو شغل استغلال البناءات وترقية اطار مبني ذي مظهر جمالي مهياً بانسجام، وتسعة إلى تأسيس التدابير الردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير<sup>1</sup>.

ثانياً: تدقيق مطابقة البيانات وإتمام إنجازها

1-الرخص التي تشمل تحقيق مطابقة البيانات وإتمام إنجازها

يمكن أن يستفيد كل مخالف على رخصة حسب الأشغال المنجزة والمتمثلة في:

-رخصة اتمام الإنجاز: بالنسبة للبيانات المطابقة لرخصة البناء المسلمة وغير المسلمة في الآجال المحددة.

-شهادة المطابقة: بالنسبة للبناءات المتممة لكنها غير مطابقتها رخصة البناء.

-رخصة البناء على سبيل التسوية: بالنسبة للبناءات المتممة لكنها غير حائزة على رخصة البناء.

-رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية: بالنسبة للبناءات غير المتممة وغير حائزة على رخصة البناء<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - القانون رقم 08-15 المصدر السابق، 2008، ص22.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 09-159 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية عدد27، 2009، ص30.

### 2- الاعتبارات المتخذة في مجال تحقيق مطابقتة البناءات واطمام انجازها:

-اعتبارات عقارية: ويجب الأخذ بعين الاعتبار الأراضي التابعة للأملاك العمومية للدولة، والتابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية والأملاك الخاضعة للقانون الخاص، وتابعة للوقف، ومخصصة عن طريق عقد إداري.

-اعتبارات في ميدان حقوق ميدان: يجب الأخذ بعين الاعتبار احترام قواعد التعمير ومعايير البناء وكذا جمال الهندسة المعمارية<sup>1</sup>.

### 3- الخطوات المتبعة في معالجة ملفات مطابقة البناءات واطمام انجازها:

-يودع التصريح لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناءة.

-يدون التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية للمجلس الشعبي البلدي مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المختص اقليميا.

-عند ايداع التصريح بمطابقات البناءات الذي يخص بناءة غير متممة يجب المصريح اعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي يوقف الأشغال ويسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة حسب النموذج.

-يقوم أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بزيارة البناءة خلال 08 أيام من تاريخ ايداع التصريح.

-يجر محضر عدم المطابقة يبين فيه بدقة مكان وجود البناءة وكل المعلومات حول حالتها.

ملاحظة: إذا لم توقف الأشغال فهو في حالة عدم الاتمام يجب على الأعوان غلق الورشة.

<sup>1</sup> - القانون 08-15 المصدر السابق.

- يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربعة نسخ من التصريح مرفوق بمحضر المعاينة والرأي المحلل لمصلحة التعمير التابعة للبلدية إلى مديرية التعمير والبناء للولاية خلال 15 يوما التي تلي تاريخ ايداع التصريح للدراسة.

- تراعي دراسة التصريح مدى تطابق المشروع مع مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعي مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير او مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

### ثالثا: دور القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها في حماية البيئة

القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات لها دور في حماية البيئة، فهي تعمل على خلق تجانس في النسيج العمراني و اضافة جانب جمالي على الاطار المبني، نظرا لما لها من أثر على جمال العمارة من خلال المحافظة على جمال وتناسق المدينة، والمحافظة على التراث الحضاري والمعالم الأثرية والتاريخية والمحيط المبني تحقيقا للمنفعة العامة مع مراعاة الأصول الفنية في البناء تجنباً للبناء الفوضوي أو كما يسميه البعض بالتلوث البصري.

كما تهدف هذه القواعد إلى تسوية وضعية أصحاب البناءات غير المطابقة للقانون أو الذين لا يملكون رخص بناء وشهادات مطابقة، وخاصة أصحاب البناءات والمشاريع المنجزة على حساب المساحات الخضراء<sup>2</sup>.

وبهذا يكون المشرع الجزائري قد استحدث قانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، كخطوة لإيجاد حلول تدريجية لتحميل واعادة الاعتبار لمواجهة البناءات، حيث يهدف إلى وضع حد لحالات عدم انهاء البناءات، وكذا تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي في طور الانجاز قبل صدور القانون، حتى تتمكن من إحداث التناغم المطلوب وذلك من خلال تسطير جملة من الأهداف، حيث يسعى من خلال تطبيقها إلى تحديد شروط جملة من الأهداف، حيث

<sup>1</sup> - القانون رقم 08-15 المصدر السابق.

<sup>2</sup> - لعروسي أحمد، "قانون مطابقة البناءات هل يقف الهدف، الجمعية للاستشارة القانونية والاعلام، الفضاء الفكري، 13 ديسمبر 2011، ص1.

نسعى من خلال تطبيقها إلى تحديد شروط الشغل واستغلال البنايات، وكذا ترقية إطار مبني ذو مظهر جمالي ومهياً بانسجام، بالإضافة إلى تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام الآجال المحددة في البناء وقواعد التعمير.

لكن بالنظر إلى الواقع نجد ان المواطنين لا يعرفون من قانون مطابقة البنايات وإتمام إنجازها سوى ضرورة الحصول على رخصة لإتمام البنايات وإتمام إنجازها، ولا يعلمون حتى الوثائق المطلوبة، بالرغم من مرور 06 سنوات على صدور هذا القانون الذي جاء لتدارك الوضع غير والمتناسق لمظهر البنايات إلا أن المواطنين لا يفكرون سوى في الجانب الردعي والاجباري له والتطبيق الفعلي له.

### الفرع الثالث: القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني

سنحاول من خلال هذا الفرع تعريف القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني (أولاً) ومضمون القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني (ثانياً).

#### أولاً: تعريف القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني

هي عبارة عن مجموعة من القواعد العامة الوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التعمير<sup>1</sup>، وتخص العمارات ذات الاستعمال السكني أي المحلات التي تستعمل ليل نهار، ما عدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق والداخليات والمستشفيات، والملاجئ والمدارس والمحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الاسكان فيها ولو جزئياً على الأقل في نفس مجموعة الفرق المخصصة للحياة العائلية، وتحتوي هذه العمارات السكنية على غرف رئيسية مخصصة للاستراحة والتسلية وإطعام شاغليها، بالإضافة إلى غرف ثانوية، كما تشمل هذه القواعد أيضاً تحويل البنايات السكنية الموجودة عندما يلحق هذا التحويل الأعمال الكبرى أو الاقتصاد العام للعمارات السكنية على غرف رئيسية مخصصة للاستراحة والتسلية وإطعام شاغليها، بالإضافة إلى غرف ثانوية، كما

<sup>1</sup> - مجاجي منصور، المرجع السابق، ص16.

تشمل هذه القواعد أيضا تحويل البناءات السكنية الموجودة عنما يلحق هذا التحويل الأعمال الكبرى أو الاقتصاد العام للعمارات<sup>1</sup>.

### ثانيا: مضمون القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الاستعمال السكني

تحدث المشرع الجزائري عن هذه القواعد بإسهاب في المرسوم التنفيذي 175/81 وفي المادة 32 حتى المادة 45.

بحيث تشمل كل عمارة سكنية على:

-غرف رئيسية مخصصة للاستراحة وللتسلية، ولإطعام شاغليها وللنشاط المتزلي المتواصل مثل الغرف وقاعات المقام والمطابخ.

-غرف ثانوية معدة لأعمال حفظ صحة السكان مثل قاعات المياه والمغاسل والمراحيض ومساحات المرور مثل بهو المدخل والكواليس والأروقة الداخلية والخارجية والادراج وغرف المهملات.

ملاحق مثل الدهاليز والع....ومغاسل الثياب والمجافيف والمرائب والسقيفات<sup>2</sup>.

كما يجب أن تكون حوائط الغرف الرئيسية وأراضيها والغرف الثانوية وملحقاتها سهلة الصيانة<sup>3</sup>.

بحيث يكون لكل غرفة رئيسية مساحة لا تقل عن 10م<sup>2</sup>، ولا يقل علوها عن أرضية السقف عن مترين وستين سنتمرا 2.60ك، مع ضرورة توافر البناء على فتحات للتهوية والاضاءة المناسبة، وضرورة توفر كل عمارة جماعية على بناية مغلقة لرمي القمامات، ولا بد أن تشيد بكيفية تمنع تسرب الرائحة الكريهة والغازات المضرة إلى داخل المساكن...

<sup>1</sup> - قانون رقم 08-15 المصدر السابق، ص24.

<sup>2</sup> - المادة 32 من المرسوم التنفيذي 91-175 المصدر السابق.

<sup>3</sup> - المادة 33 من نفس المرسوم.

### ثالثا: دور القواعد المتعلقة بالبيانات ذات الاستعمال السكني في حماية البيئة

تساهم هذه القواعد في حماية البيئة من حيث وجود بناية مغلقة في كل عمارة جماعية مخصصة لرمي القمامات وهذا تجنباً لرميها خارج المنازل أي في الشوارع، مما يؤدي إلى التلوث والاضرار بالبيئة نتيجة تراكمها وبالتالي ألزم المشرع على أن تحتوي كل عمارة جماعية على بهو لإيداع القمامات، وتحدد وضعية هذا المحل بكيفية تمنح تسرب الرائحة والغازات المضرة إلى داخل المساكن، ويجب أن تكون أرضية هذا المحل وجدرانه من مواد متعفنة او عزلة<sup>1</sup>.

إلا أن هذه القواعد ليس لها دور فعال في حماية البيئة كما هو الحال بالنسبة للقواعد المذكورة سابقا، نظرا لمشاكل انتشار الأوساخ وصب المياه القذرة ومختلف النفايات، هذا لأن أغلب هذه القواعد تتعلق بمشتملات العمارات والمساكن، فهي تنظم فقط ملاحق وغرف العمارات ويظهر دورها في حماية البيئة من خلال جزئية صغيرة وهي تنظيم النفايات المتعلقة بالعمارات الجماعية.

### المطلب الثاني: مفهوم مخططات عملية التهيئة والتعمير

سنتناول في هذا المطلب مخططات عملية التهيئة والتعمير والمتمثلة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول) ومخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني) والتي تعتبر أدوات التخطيط على مستوى المحلي بالضافة إلى المخطط الوطني لتهيئة الاقليم الذي استحدثه المشرع (الفرع الثالث) وعليه سنعالج هذه المخططات مبرزين دورها في حماية البيئة<sup>2</sup>.

### الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

سوف نتناول في هذا الفرع تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبيان محتواه مع تحديد اجراءات إعداده ودوره في حماية البيئة.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 91-175 المصدر السابق، ص 961

<sup>2</sup> - خلفي آسيا، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، ماستر قانون خاص معمق، كلية الحقوق، مستغام، 2017-2018، ص 4.



أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة، ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>. متجسداً في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية<sup>2</sup>.

ثانياً: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يمكن تقسيم محتوى المخطط التوجيهي إلى قسمين:

1- الجانب الموضوعي: من هذا الجانب يراعي المخطط التوجيهي التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة بلديات حسب القطاع ويحدد توسع المباني السكني، وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية كما يحدد مناطق التدخل في أنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

2- الجانب الشكلي: من هذا الجانب يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي مستندات بيانية<sup>3</sup>.

\* النظام أو التقنين: وهذا التقنين يحدد القواعد التي تطبق على كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هو محدد في المواد 20، 21، 23 من القانون 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير.

\* التقرير التوجيهي: والذي يشمل على تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي والتراث المعني، ويذكر فيه نمط التهيئة المقترحة بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 16 من قانون 90-29 المصدر السابق.

<sup>2</sup> - المادة 17 من نفس القانون.

<sup>3</sup> - القانون 90-29 المصدر السابق، ص 1654.

<sup>4</sup> - مزياي لطيفة، رباط محمد، دور الرقابة في مجال التهيئة والتعمير في حماية البيئة ماستر قانون عام معمق، عين تموشنت، 2017، ص 22-23.

\* مستندات بيانية: وتشمل على المخطط الواقع القائم حاليا ومخطط التهيئة بالإضافة إلى مخطط الارتفاقات، ومخطط التجهيز<sup>1</sup>.

### ج- أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يقسم المخطط التوجيهي إلى أربع قطاعات وتمثل في:

1- **القطاعات المعمرة:** هي الأراضي المتواجدة في وسط المدينة وفي أحيائها العتيقة، تتميز بحقوق بناء عالية نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البنايات والنشاطات القائمة والتعدد الوظيفي<sup>2</sup>.

2- **القطاعات المبرمجة للتعمير:** وتشمل كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط والذين لا يتعديان آفقا 10 سنوات<sup>3</sup>. وهي مناطق يتم تخصيصها قصد بلوغ كثافة عمرانية عالية حسب تلك الآجال المحددة 5 و 21 من القانون 29/90.

3- **قطاعات التعمير المستقبلية:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير في آفاق 20 سنة، حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>4</sup>.

4- **القطاعات الغير قابلة للتعمير:** هي قطاعات من الأقاليم العمرانية التابعة للبلدية، لا يسمح بالتعمير فيها بسبب معوقات خاصة، فقد تكون مناطق محمية أو مناطق خطرة على الأرواح والممتلكات<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 18-19.

<sup>2</sup> - ميصابحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص، قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، 2015-2016، ص 122.

<sup>3</sup> - آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2004، ص 105.

<sup>4</sup> - منصور نور، المرجع السابق، ص 24-25.

<sup>5</sup> - المادة 23 من القانون 90-29 المصدر السابق.

### ثالثا: اجراءات اعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بناء على ما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 177/91 فإن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يكون إلا عن طريق مداولة من المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، حيث تتضمن هذه المداولة.

-التوجيهات التي تحددها الصورة الاجمالية للتهيئة والمصالح العمومية والجمعيات في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

-القائمة المحتملة ذات الفائدة العمومية<sup>1</sup>.

وتبلغ المداولة إلى الوالي المختص.

### رابعا: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

يساهم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة والحفاظ عليها و على الجانب العمراني البيئي لها وحماية الموارد الطبيعية والوقاية من التلوث ومكافحته.

كما يسعى إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها كالأراضي ذات الطابع العائلي باعتباره ثروة وطنية والمناطق ذات الطابع الثقافي والتاريخي باعتباره جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية وفي هذا الصدد فإن هذا المخطط يحدد المناطق الحساسة كالساحل والأراضي الفلاحية الخصبة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، كما يتولى مسؤولية تنظيم العقار الصناعي ويأخذ كل الاحتياطات اللازمة لحماية البيئة.

ولكن بالرغم من أهمية هذا المخطط إلا أنه تعثره مجموعة من النقائص والسلبيات نتيجة لتضخم الأهداف المارد تحقيقها ونتيجة أعمال التعمير والبناء مما أدى إلى تضائل فعاليته في مجال حماية البيئة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - نبيل صقر، العقار الفلاحي (النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي)، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، 2008، ص154.

<sup>2</sup> - مزياي لطيفة، رباط محمد، المرجع السابق، ص24-25.

### الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)

مخطط شغل الأراضي هو أداة حديثة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري لأدوات التهيئة والتعمير، ظهر بموجب قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ونظمه المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها محتوى الوثائق المتعلقة به<sup>(1)</sup> المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-315 المؤرخ في 10/09/2005، وبالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05/04/2012.

كما أن له أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية إذ يعتبر أداة جيدة للامركزية باتخاذ القرار في تنظيم المجال.

سنتناول من خلال هذا الفرع تعريف ومحتوى مخطط شغل الأراضي وبيان اجراءات إعداده ودوره في حماية البيئة.

#### أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي ووظيفته

عرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء" من خلال هذا التعريف نستنتج أن المشرع عرف مخطط شغل الأراضي من خلال النطاق الموضوعي له، إذ يحدد هذا المخطط حقوق الأراضي والبناء.

أما من جانب الباحثين اقتصر على بعضهم، بحيث يعرفه أحدهم "يعتبر مخطط شغل الأراضي الوثيقة الأساسية التي تحكم إليها البلدية في ميدان تنظيم العقار، وذلك بتنظيم شروط استعمال

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي ملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، العدد 07، بتاريخ 12 فبراير 2015، ص94.

الأراضي، فهو يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأرض والبناء، حيث 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 مفصلة.

ويعرفه آخر بأنه "وثيقة تحدد القواعد القانونية التي تنظم عملية البناء في الأراضي والمظهر الخارجي لها، وكذا الارتفاقات المفروضة عليها، فهو وثيقة تنظيمية تثبت وتحدد القواعد المتعلقة بشغل الأراضي، إضافة إلى حماية المساحات العمرانية وكذا الطبيعية<sup>(1)</sup>."

### ثانياً: محتوى مخطط شغل الأراضي

يحتوي مخطط شغل الأراضي على لائحة تنظيم ووثائق بيانية نينها على النحو التالي<sup>(2)</sup>:

#### 1- لائحة التنظيم

تعتبر هذه اللائحة الأساس المرجعي والقانوني للوثائق البيانية وتتضمن ما يلي:

- أ- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها.
- ب- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة، ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب، والمتمثلة في المناطق الساحلية والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة وكذا الأراضي الفلاحية ذات المردود والجودة العالية، وذلك بتحديد نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي التي يعبر عنها معامل شغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض، مع جميع الارتفاقات المحتملة.

<sup>1</sup> - براهمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري معمق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2017، ص 87.

<sup>2</sup> - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المصدر السابق.

- يحدد معامل شغل الأرض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض.

- تحدد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها.

- يحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال إنجازها.

**2- الوثائق البيانية:** تتكون مما يأتي على الخصوص:

أ- مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000)

ب- مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000)

ج- خارطة بمقياس (1/500 أو 1/1000) تبين القواسر الجيوتقنية لتعمير التراب المعني، مصحوبة بتقرير تقني.

د- مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.

هـ- مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يلي:

- 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.

و- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 500/1 أو 1000/1) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم، مصحوبا باستحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة وباستثناء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات تعد وجوبا لمقاس 1/500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية<sup>1</sup>.

ومن خلال هذا نلاحظ الاهتمام الكبير والبالغ للمشرع الجزائري بالبيئة في مخطط شغل الأراضي، لاسيما بعد تعديل 2005 للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 ومن قبيل ذلك ما نصت عليه المادة 18 مكرر، بحيث تكفل مخطط شغل الأراضي بكل الإجراءات المقررة في القانون رقم 02-02 المتضمن حماية الساحل وفي القانون 04-20 المتضمن الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث.

### ثالثا: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يقرر إعداد شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني بالمخطط أو المجالس الشعبية المعنية.

وبعد هذه المداولة يصدر القرار الذي يتضمن رسم حدود المحيط الذي يدخل فيه المخطط من قبل:

-الوالي إذا كان تراب المعني تابعا لولاية واحدة.

-الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كانت تراب المعني يدخل ضمن تراب ولايتين.

بعدها يقوم المكلف بتحضير المخطط بإطلاع كل من:

رؤساء غرفة التجربة ورؤساء الفلاحية ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا.مقرر التحضير، ويكون لهؤلاء أجل يوم من تبليغهم لإطلاع إرادتهم عن المشاركة

<sup>1</sup> - خلفي آسيا، المرجع السابق، ص12.

في تحظير الملف عند انتهاء مدة 15 يوم يصدر رئيس البلدية قرار يتضمن تعيين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط<sup>1</sup>.

يكون رئيس البلدية ملزم باستشارة الهيئات الإدارية الآتية :

1-المصالح والإدارات التابعة للدولة على مستوى الولاية المكلفة بـ:

\*التعمير، الفلاحية، التنظيم، الاقتصاد، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية، البريد والمواصلات، كما أضاف المرسوم التنفيذي 318/05 مصالح البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة<sup>2</sup>.

2-الهيئة والمصالح على المستوى المحلي المكلفة بـ: توزيع الطاقة، النقل، المياه.

ينشر هذا القرار مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني وتبلغ هذه الإدارات والمصالح المعنية بمشروع المخطط، يكون لها ستون (60) يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها وإذا لم ترد يعتبر ذلك قبولا منها للمشروع.

-وبعدها يطرح مشروع مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي من طرف رئيس البلدية لمدة 60 يوما وتدون كل المعلومات التحقيق في سجل خاص لهذا الغرض، وينتهي التحقيق بمحضر بوقعه المحقق ويرسله رفقة تقرير إلى رئيس البلدية المعني خلال 15 يوما من انتهاء الملف، وفي حالة انقضاء الأجل المحدد يعتبر عدم رد الوالي قبولا له، وبعدها يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت منه، وبعدها يرسل مشروع المخطط إلى الوالي المختص اقليميا الذي يبدي رأيه خلال (30) يوما من تاريخ الاستلام.

ثم يوضع المخطط تحت تصرف الجمهوري عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

<sup>1</sup> - مزياي لطيفة، رباط محمد، المرجع السابق، ص26.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 318-05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 الذي يحدد اجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991، الجريدة الرسمية، عدد 2005/62، ص11.



- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن كوارث طبيعية.
- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامهم سوى 3/1 من حجم البناءات المسموح بها.
- إذا استدعى ذلك إنجاز مشروع ذي مصلحة وطنية.
- إذا طلب ذلك الملاك الحائزين لنصف حقوق البناء<sup>1</sup>.

#### رابعا: دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة

يتمثل دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة من خلال الاهتمام بوضع آليات وأطر قانونية مما تسمح بخلق توازن بين متطلبات السكان من جهة والمحافظة على البيئة من جهة أخرى.

فمن خلال تحديد مخطط شغل الأراضي وبالتفصيل للمناطق السكنية الفردية أو الجماعية أو المناطق الصناعية ومناطق الخدمات والتجارة ومناطق التخزين والمناطق الطبيعية والغاية والأراضي الفلاحية، والمساحات الخضراء، فكل هذه الإجراءات الهدف منها حماية البيئة، وكذا الفضاءات وأماكن الراحة والترفيه، لما لها من تأثير إيجابي على الراحة والسكينة العامة، حيث يحدد لكل منطقة الاستخدام الرئيسي ويضع لها المعادلة المناسبة لاستعمال الأرض، من حيث بيان موقع المباني بالنسبة للطرق العامة وما يتصل بها من حيث الارتفاع، ويحدد باقي الشبكات الأساسية المختلفة من الماء الشروب والصرف الصحي، والغاز الطبيعي، وأماكن التخلص من النفايات وهذه كلها إجراءات تهدف إلى حماية البيئة.

كما يحدد الأحياء التي يعاد هيكلتها وإجراء تحديثها وتطويرها، حيث يعد هذا التدخل العمراني كإجراء جديد لم يكن يؤخذ به في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويدخل ضمن هذه الدائرة الأحياء الشعبية والسكنات المشقة والأحياء الفوضوية، وبعض الأحياء القصدية التي تتواجد على أراضي يمنع فيها البناء نتيجة لخطورة كامنة أو مباشرة طبيعية، أو تكنولوجية والقابلة لإعادة الهيكلة والإدماج.

<sup>1</sup> - مزياي لطيفة، رباط محمد، المرجع السابق، ص 26-27.

إن الهدف من تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابية الحضرية والواجب حمايتها من أشكال التعدي والاستعلاء غير الشرعي للبناء الفوضوي هو خلق توازن بين حاجيات السكن والفلاحة والصناعة والحفاظ على البيئة.

بحث يظهر هذا الجانب من خلال تكريس المشرع لآلية إصباغ مختلف البنايات التابعة للقطاع العام أو الخاص بلمسة فنية، لذا ربط منح رخصة البناء بتوفر شروط منها إرفاق طلب رخصة البناء بملف تقني يتضمن مخططات الهندسة المعمارية، ويظهر كذلك دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة، من خلال إنجاز هيئات خاصة للدخول ضمن احترام شروط الأمن المطلوبة<sup>(1)</sup>.

لكن مع كل هذه الأهمية إلا أنه بعض النقائص نتيجة لتضخم الاهداف المرجوة منه في مجال السياحة، والزراعة والسكن و التعليم والصحة، والنقل، والطرق، وحماية المساحات الخضراء بحيث أننا لاحظنا في الآونة الأخيرة اختفاءها.

### الفرع الثالث: المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

نقوم في هذا الفرع بتعريف المخطط الوطني في تهيئة الاقليم وتحديد التوجهات الأساسية لهذا المخطط مع بيان استراتيجيته و ابراز دوره في حماية البيئة

#### أولاً: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الاقليم:

هو مخطط مركزي يعكس التوجهات والأدوات المتعلقة بالتهيئة والاقليم التي من طبيعتها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة، و يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني التوجهات والترتيبات الاستراتيجية لتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة بالتوافق مع كل من المخطط

<sup>1</sup> - قماري إلياس، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة حمه لخضر، الوادي، 2015، ص 52-53.

التوجيهي لتهيئة السواحل، والمخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر مخططات تهيئة الاقليم الولائي، والمخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى<sup>1</sup>.

ثانيا: التوجهات الأساسية للمخطط الوطني لتهيئة الاقليم:

يقوم المخطط الوطني لتهيئة الاقليم بترجمة التوجيهات الأساسية الاستراتيجية لتهيئة الاقليم الوطني وتنمية المستدامة، بحيث ترمي هذه التوجيهات إلى:

- الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وخاصة توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية على كافة الاقليم الوطني

- تامين الموارد الطبيعية واستغلالها العقلاني

- حماية التراث الثقافي والتاريخي وترميمه وتثمينه وحماية التراث الايكولوجي

- تعبئة الموارد المائية وتوزيعها وتحويلها، وتنمية برامج الاستصلاح الزراعي والري.

- تحديد مبادئ وأعمال التنظيم القضائي والتي تشمل الفضاءات الطبيعية والمساحات المحمية<sup>2</sup>.

ثالثا: استراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الاقليم في مختلف الأقاليم الوطنية

1- استراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الاقليم في الاقليم الساحلي

- احترام شروط تمدن المناطق الساحلية وشغلها
- تنمية أنشطة الصيد البحري والأنشطة الأخرى
- حماية المناطق الساحلية والجرف القاري ومياه البحر من الأخطار التلوث
- حماية المناطق الرطبة
- حماية التراث الأثري المائي

<sup>1</sup> - القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الاقليم وتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 2001/77، ص20.

<sup>2</sup> - مزياني لطيفة، رباط محمد، المرجع السابق، ص28.

## 2- استراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الاقليم في المناطق الجبلية

- حشد الموارد المائية بواسطة التقنيات المناسبة
- تطوير الزراعة وتربية المواشي الجبلية وكذلك احداث المساحات المسقية وتحسينها
- إعادة تشجير الغابات والحفاظ على التراث الغابي واستغلاله العقلاني
- حماية التنوع البيولوجي
- ترقية الصناعة الصغيرة والمتوسطة الملائمة للاقتصاد الجبلي

## 3- استراتيجية المخطط الوطني للتهيئة الاقليم بإقليم الهضاب العليا والسهوب

- مواءمة نظام الاستغلال الريفي للخصوصيات السهبية
- الاستغلال العقلاني لكل الموارد المائية والباطنية المحلية وتحقيق التحويلات الضرورية لها انطلاقا من الشمال إلى الجنوب
- مكافحة التصحر والاستغلال الفوضوي للأراضي
- تجنيد سكان السهوب وإشراكهم في أعمال التنمية
- حماية المساحات الرعوية وتجهيزها
- تطوير التراث الثقافي والحفاظ عليه<sup>1</sup>

## 4- استراتيجية المخطط الوطني بإقليم الجنوب

- ترقية الموارد الطبيعية وخاصة المائية منها
- حماية المنظومات البيئية في الواحات والصحاري
- ترقية الزراعة الصحراوية والواحات
- ترميم الزراعة واستصلاح أراضي جديدة عن طريق اعداد برنامج عقلاي لاستغلال الموارد المائية الباطنية استغلالا طويل الأمد وتطبيقه.
- حماية المناطق الرعوية وتجهيزها.

<sup>1</sup> - مزياني لطيفة، رباط محمد، المرجع السابق، ص28.

### رابعاً: دور المخطط الوطني لتهيئة الاقليم في حماية البيئة

للمخطط الوطني لتهيئة الاقليم دور فعال في حماية البيئة بحيث أنه يحدد الأعمال التكميلية الضرورية لحماية الفضاءات الحساسة، من خلال حماية المناطق الساحلية والجرف القاري ومياه البحر من أخطار التلوث.

أما في المناطق الجبلية فيعمل على تطوير الزراعة وتربية الحواشي، ويهدف إلى احداث المساحات المسقية الموائمة وتحسينها وإعادة تشجير الغابات، والحفاظ على التراث الغابي في المناطق الجبلية واستغلاله العقلاني، وحماية الممتلكات الثقافية والتاريخية والأثرية، كما نصت المواد 39 إلى 43 من قانون حماية البيئة في إطار التنمية على التنوع البيولوجي الذي يعتبر من مقتضيات حماية البيئة، والتي تبرر الحفاظ على الفصائل الحيوانية غير الأليفة، وفصائل نباتية غير مزروعة<sup>1</sup>

كما يضمن لنا هذا المخطط فيما يخص اقليم الهضاب العليا والسهوب في مجال حماية البيئة، مكافحة التصحر والاستغلال الفوضوي للأراضي في مناطق الهضاب العليا وتهيئة السهوب بالإضافة إلى حماية المساحات الرعوية وتجهيزها وتجنيد سكان السهوب واشراكهم في أعمال التنمية وحماية البيئة. كما يتركب هذا المخطط في هذه المناطق على حماية التراث الثقافي والحفاظ عليه بالإضافة إلى رصد ومتابعة تطور المجال الصحي باستمرار ومدى مواكبته بحماية البيئة.

أما فيما يخص اقليم الجنوب فإنه يأخذ بعين الاعتبار المميزات والخصوصيات الطبيعية والاقتصادية لمناطق الجنوب من أجل الحفاظ على البيئة وحمايتها، ويظهر ذلك من خلال ترقية الموارد الطبيعية وخاصة الموارد المائية الباطنية الحفرية والسطحية وحماية المنظومة البيئية في الواحات والصحاري، بالإضافة إلى تثمين الطاقة الزراعية واستصلاح أراض جديدة عن طريق اعداد برنامج عقلائي لاستغلال الموارد المائية الباطنية استغلالاً طويلاً المدى، كما يسعى هذا المخطط إلى حماية المناطق الرعوية في المناطق الجنوب ومكافحة التصحر، والحفاظ على التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي، السياحي الصحراوي.

<sup>1</sup> - مزياني لطيفة، رباط محمد، المرجع السابق، ص 29.

ونظيف نقطة مهمة تتمثل في أن المشرع قام بإحداث مخططات للبنى الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية، لتدعيم مخطط الوطني لتهيئة الاقليم في مجال حماية البيئة، وترجمة التوجيهات المركزية لهذا المخطط تداركا لنقص أو التفاوت الناجم عن ممارسة السلطة التقديرية الواسعة للجماعات المحلية في تصور التوجهات الملائمة لحماية البيئة.

### المبحث الثاني: الآليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

قام المشرع بتنظيم أحكام رخص وشهادات التعمير بموجب قانون 90/29 المعدل والمتمم بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 176/91 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وهي عبارة عن وثائق تمنحها الإدارة المختصة وتجسد في مجملها الرقابة القبلية وحتى البعدية، ونظرا لدورها الرقابي.

ولتحديد مفهوم هذه الآليات الإدارية الرقابية وإبراز دورها في حماية البيئة، نحاول جاهدين تحديدها في هذا المبحث المتضمنين مطلبين:

- الإطار المفاهيمي للرخص الإدارية لرقابة عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.

-الإطار المفاهيمي للشهادات الإدارية لرقابة عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.

#### المطلب الأول: مفهوم الرخص الإدارية لرقابة عملية التهيئة والتعمير

تبني المشرع الجزائري نصوصا قانونية متعلقة بالعمارة بصفة عامة ورخصا بصفة خاصة تتولى تنظيم عملية التعمير تستعملها الإدارة في تجسيد الرقابة القبلية على أعمال البناء، وهذا ما تضمنه القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث نص على رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم في المواد 52، 57، 60، كما ضبط المرسوم التنفيذي 176/91 كفاءات إعداد وتسليم كل منها، وتعد هذه الرخص تجسيدا فعليا لقواعد العمران الذي يظهر فيه المزج قويا بين قواعد العمران وقواعد حماية البيئة، ومنه سنتناول في هذا المطلب مفهوم الرخص واجراءات إعدادها ومنحها ثم إبراز دورها في حماية البيئة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - أفلولي أولاد رابع، المرجع السابق، ص 105.

### الفرع الأول: رخصة البناء

رخصة البناء هي وسيلة قانونية أساسية لضمان التوسع العمراني، والرقابة على حركة البناء قبل الشروع فيه، فهي وسيلة من وسائل الضبط الإداري، الهدف منها تقييد حرية الأفراد بما يحقق النظام العام، ويضمن المحافظة على البيئة، الأمر الذي يستوجب التعريف بها وبيان قواعد ضبط منحها وتسليمها، ومبرزين دورها في حماية البيئة .

#### أولاً: مضمون وتعريف رخصة البناء

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التعمير ولا في القوانين الأخرى، بل اكتفى في المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ينص على أنها رخصة تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات على الساحة العمومية و إنجاز جدار صلب للتدعيم<sup>1</sup> أو التسييج وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليمها و التي جاء فيها: " يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء...." فمن خلال محتوى المادتين يتبين لنا أن رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية عقار

وتعرف أيضا بأنها "نشاط إداري يخول لسلطة إدارية إقامة بناء جديد، أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء" وعرفت أيضا بأنها "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الادارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضروريات القانونية و التنظيمية في مجال العمران<sup>2</sup> وتتميز رخصة البناء كونها:

<sup>1</sup> - خلفي آسيا، المرجع السابق، ص16.

<sup>2</sup> - عزري الزين، النظام القانون لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، حوان 2008، ص4



- قرار إداري مسبق، بمعنى أنها إجراء إداري ضروري يسلم قبل تشييد البناء وهو ما تؤكده المادة 5 من قانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها التي جاء فيها : " يمنع القيام بتشييد أي بناية .....دون الحصول المسبق على رخصة البناء ".

- قرار إداري إنفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهو ما أكدته المادة 50 من القانون 29/90 التي جاء فيها : " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ..... ويخضع لرخصة البناء ".

- رخصة البناء في عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.

- كما يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء، أن المتضرر من هذا القرار له حق الطعن فيه أمام القضاء الإداري<sup>1</sup>.

ومن جملة التعاريف السابقة يمكننا أن نعطي تعريف جامع لرخصة البناء، فرخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد، أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قانون العمران<sup>2</sup>.

### ثانيا: قواعد ضبط منح رخصة البناء

الإجراءات القانونية الخاصة بطلب رخصة البناء تعتبر كخطوة أساسية يجب مراعاتها لضمان الرقابة الفعالة على حركة البناء، وهذا ما بينه قانون التهيئة والتعمير 29/90 وكذا المرسوم التنفيذي 176/91 سابق الذكر.

وعليه سنتناول ذلك بإبراز شروط طلب رخصة البناء، ثم محتوى وإجراءات الإعداد والتسليم.

<sup>1</sup> - خلفي آسيا، المرجع السابق، ص16-17.

<sup>2</sup> - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث الجزائر، 2008، ص12

### 1- شروط طلب رخصة البناء

يشترط في الحصول على رخصة البناء توافر شروط تتعلق بمطالبها وأخرى تتعلق بمضمون الطلب وإجراءات إعدادها و تسليمها<sup>1</sup>.

#### -الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء:

حسب المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 طلب رخصة البناء يجب أن يقدمه:

1- المالك الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية مسجل ومشهر أو صاحب العقد الإداري.

2- الوكيل وهو الشخص الذي يفرضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وبرسمه وتحرر الوكالة طبقاً لأحكام القانون المدني.

3- المستأجر المرخص له قانوناً بالحصول على الرخصة و يتعلق الأمر بالأعمال الضرورية للعين المؤجرة و صفة المستأجر لا تكفي وحدها لطلب الحصول على رخصة البناء، بل عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء.

4- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية و يقصد بها المؤسسات والهيئات العمومية المسيرة للأموال الوقفية لأنها في حكم المالك، وبإمكانها الحصول على رخصة البناء، إذا تطلب ذلك استغلال الأرض الوقفية.

5- صاحب شهادة الحياة حيث أجازت المادة 34 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المتحصل على شهادة الحياة أن يطلب رخصة البناء بحكم أن هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس آثار المالك<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - مزيان لطيفة، رباط محمد، المرجع السابق، ص32.

<sup>2</sup> - منصور مجاجي، المرجع السابق، ص20.

## 2- الشروط المتعلقة بمضمون الطلب وإجراءات الإعداد و التسليم

يجب على صاحب الطلب أن يحتوي ملفه وثائق تثبت صفته كمالك كما حددتها المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السالف الذكر، ومستندات خاصة بالبناء حسب ما حددتها المادة 35 المرسوم ويقدم إلى الإدارة المعنية قصد دراسته والتحقق منه ليتسنى لها تسليم رخصة البناء.

### أ-محتوى الملف:

يجب أن يتضمن ملف طلب رخصة البناء إضافة الى الوثائق التي تثبت الصفة، مجموعة من التصاميم والتي تبين موقع الأرض التي سيقام عليها البناء، طبقا لما جاء في المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر وتصاميم أخرى تبين التوزيعات الداخلية للبناء، وكذا مختلف الشبكات على غرار شبكة المياه الصالحة للشرب وشبكة الصرف الصحي، وشبكة الكهرباء والغاز والتدفئة وشكل الواجهة<sup>1</sup>.

وهناك مخططات أخرى ترفق بالملف، كمخطط الكتلة ومخطط الموقع لتحديد المساحة والبناءات المجاورة لها، كما يشترط أيضا تقديم تقرير حول مدى التأثير على البيئة وفقا لما جاء في القانون 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة إذا تعلق الأمر بالمنشآت المصنفة، وكذا المخطط الزمني لإنجاز المشروع<sup>2</sup>.

### ب-إجراءات دراسة الطلب وكيفية التسليم

تنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على أنه: "يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي والتعمير و/أو التعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد المتعلقة بالتهيئة

<sup>1</sup> - مزياني لطيفة، رباط محمد، المرجع السابق، ص33.

<sup>2</sup> - مزياني لطيفة، رباط محمد، المرجع نفسه، ص33.

والتعمير "وعليه فدراسة الملف تختلف طريقتها تبعا للأرض المقرر البناء عليها، إذا كانت ضمن مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

-ففي حالة غياب هذه المخططات فإن الدراسة تتم اعتمادا على القواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تبين الأدنى من القواعد التي يجب مراعاتها.

- وفي حالة وجود هذه المخططات فإن ملف رخصة البناء يدرس وفقهما، ويبين مدى إمكانية إنجاز المشروع والقيود والارتفاقات التي ترد على هذه الأرض، وكذا الالتزامات التي تقع على المالك.

وتتم الدراسة من قبل مصلحة التعمير لدى البلدية المعنية ويكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ونميز هنا بين الحالات التالية:

1- إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بوصفه ممثلا للبلدية: في هذه الحالة تدرس مصلحة التعمير على مستوى البلدية الملف ويمكنها طلب معلومات مصلحة التعمير على مستوى الولاية التي تتلقى نسخة من الملف خلال أجل ثمانية أيام من تاريخ الإيداع، طبقا لما جاء في المادة 40 من المرسوم التنفيذي 176/91، ويصدر رئيس البلدية قراره خلال ثلاثة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب وهذا طبعا في وجود خطط شغل الأراضي.

2- إذا كان إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بوصفه ممثلا للدولة<sup>1</sup>:

في هذه الحالة يرسل رئيس البلدية اربع نسخ من ملف رخصة البناء إلى مصلحة التعمير والبناء على مستوى الولاية لإبداء رأيها حول المطابقة خلال 8 أيام من تاريخ ايداع الملف، ويتبع برأي رئيس البلدية خلال شهر من إرسال الملف وبعد دراسة الملف تعد هذه المصلحة تقريرها خلال شهرين من استلامها الملف وتعاد ثلاثة نسخ من الملف مرفقة برأيها إلى رئيس البلدية ليصدر

<sup>1</sup> - مزياي لطيفة، رباط محمد، المرجع السابق، ص33.

قراره بناء عليه<sup>1</sup>. وقد بين المشرع الجزائري ذلك في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 176/91 التي تنص على أنه: "يبلغ المقرر المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب في غضون الأشهر الثلاث الموالية لتاريخ إيداع طلبه وذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية، وفي غضون أربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى".

ونشير إلى أنه في حالة غياب مخطط شغل الأراضي فإن رئيس البلدية يصدر قرار رخصة البناء بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي وهو ما نصت عليه المادة 65/2 من القانون 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري، وهذا بعد الانتهاء من دراسة الطلب و التحقيق فيه من قبل مصلحة التعمير على مستوى الولاية.

3- إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير:

في هذه الحالة يتم تحضير الطلب في 04 نسخ من قبل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها خلال 08 أيام الموالية لتاريخ الإيداع، ثم إرسال النسخ مرفقة بجميع الآراء المستقاة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء، و يراعى في ذلك مخططات التعمير، و هذا ما أكدته المادتان 42 و 44 من المرسوم التنفيذي 91/176، و في كل الحالات السابقة يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأن الطلب فقد يكون بالموافقة على الطلب إذا توافرت الشروط المطلوبة و قد يكون إصدار القرار بالرفض إذا لم تتوفر الشروط القانونية أو حالة عدم توافق الطلب لمخطط شغل الأراضي أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير، أو قد يكون الطلب محل تأجيل<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - رمزي حوحو، رخصة البناء و اجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد4، ص 224

<sup>2</sup> - رمزي حوحو، المرجع السابق، ص 225.

### تسليم الرخصة:

تسلم الرخصة بموجب قرار إداري مكتوب وصريح صادر من رئيس البلدية خلال 3 أشهر من تاريخ إيداع الملف، وعند سكوت الإدارة فإن ذلك يعد قبولاً ضمناً لمسح الرخصة، شريطة أن تكون الأشغال والبنائات توجد في قطاع مغطى بمخطط شغل الأراضي.

### - رفض تسليم الرخصة

ويكون بموجب قرار بسبب يتمثل عادة في سبب عدم ملاءمة موقع البناء مع محيطه، أو سبب المساس بالأمن العمومي والسلامة أو بسبب المساس بالبيئة والإضرار بها، أو مخالفة مخطط شغل الأراضي أو بسبب المساس بالمناطق المحمية وقد نصت المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على أنه: "لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقاً لوثيقة تحل محل ذلك يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في المقطع أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق التوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو التوجيهات المنصوص عليها طبقاً للإحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير".

### - تأجيل الفصل في الطلب:

يمكن للإدارة المختصة تأجيل تسليم رخصة البناء و يجب أن يكون ذلك التأجيل بسبب، ولا يجوز أن يتجاوز السنة وهو ما نصت عليه المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ويكون تأجيل الفصل في الطلب في حالتين:

**الحالة الأولى:** إذا كانت القطعة الأرضية المعنية بالبناء محل دراسة التهيئة و التعمير أو في مرحلة إعداد مخططات التهيئة و التعمير.

**الحالة الثانية:** في حالة نقص الوثائق الملف طلب رخصة البناء، و هو ما نصت عليه المادة 2/43 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر رقم 176/91<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المصدر السابق، ص 970.

-تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ تسليمها، طبقاً للمادة 2/6 من القانون 15/08 السابق.

### ثالثاً: رخصة البناء ودورها في حماية القواعد البيئية

تعد رخصة البناء من بين الوسائل الأساسية التي نظمت استخدام الأرض وفقاً لتوجيهات أدوات التعمير، وساهمت في حماية البيئة من انعكاسات التوسع العمراني ويتجلى ذلك من خلال تقييد مشاريع البناء بمعطيات بيئية خاصة، ومن خلال تقييد إجراءات الحصول عليها بدراسة مدى التأثير على البيئة دراسة مسبقة، من أجل التوفيق بين اعتبارات التنمية ومقتضيات المحافظة على البيئة، فضلاً على أنها تقوم على الرؤية المستقبلية في شغل المجال وحماية البيئة، فهي تهدف إلى ترشيد استعمال المساحات والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية و مراعاة المعايير الخاصة بالتنمية المستدامة بشكل فعال بيئياً وعمرانياً<sup>1</sup>.

فإن كانت حماية المجالات الطبيعية من اهتمامات قانون البيئة، فإن قانون التعمير لا يمكنه تجاهل ضرورة حماية المناطق الأيكولوجية أو الجمالية، لذلك أوجب المشرع على الإدارة ضرورة مراعاة بعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البداية عند تحضير رخصة البناء . فالمادة 04 من قانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير حددت شروط الأراضي التي يكون قابلة للبناء عليها، فإن كانت واقعة على أراضي غير فلاحية لا بد أن يراعي البناء عليها الاقتصاد الحضري، وإن كانت واقعة على أراضي فلاحية لا بد أن يكون البناء عليها في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحي، أما إذا كانت واقعة في مواقع طبيعية فلا بد أن تتم عملية البناء في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازن البيئي، والحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية، أما الحالة الأخيرة في إمكانية البناء على القطع الأرضية فتتمثل في أن تكون هذه الأخيرة غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة الكوارث الطبيعية والتكنولوجية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخصة البناء -دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، العدد 04 لسنة 1994، ص. 297

<sup>2</sup> - القانون 05-04 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المصدر السابق.

وفي هذا الصدد تحرص أدوات التهيئة والتعمير على تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، فضلا عن تحديد شروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية فالمرشع الجزائري يمنع منح هذه الرخصة إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة في الموقع المراد البناء عليها تمثل أهمية أكيدة، وبذلك تعد رخصة البناء وسيلة هامة لبسط رقابة الإدارة على المجال العمراني، و في حالة البناء بدون هذه الرخصة يعتبر ذلك من أخطر الجرائم الواقعة على العقار، كما تتكفل رخصة البناء بضمان صلاحية البناء وسلامته، ومدى تطابقه مع الأصول الفنية، فالمرشع الجزائري وضع مقاييس خاصة بالبناء نفسها تحسبا من انعكاسات سلبية على الجانب البيئي<sup>1</sup>.

كما أعطى المرشع للسلطة المختصة بـمنح رخصة البناء صلاحية رفض تسليمها إذا كان البناء من المعالم الأثرية والثقافية وتغييرها، أو المساس بالمناطق الساحلية والسياحية كأن تكون المنشآت تعرض السواحل والشواطئ إلى أخطار التلوث ومن ثمة التأثير على الإنسان والحيوان والمنظر الجمالي<sup>2</sup>.

كما تلعب الجماعات المحلية دورا هاما في ضبط التلوث الجوي عن طريق منع أو توقيف رخص البناء للمنشآت والمصانع و مختلف البنايات التي ينتج عن نشاطها غازات و دخان و مواد متبخرة تضر بالصحة العمومية أو السبات أو الحيوان أو التربة<sup>3</sup>.

وبالتالي فرخصة البناء تعتبر من أهم التراخيص التي تعبر عن الرقابة السابقة على المحيط البيئي والطبيعي وبالنظر إلى ما جاءت به النصوص القانونية يمكن القول أن المرشع الجزائري برغبة منه في حماية المحيط قد وضع إجراءات صارمة لصالح الإدارة لممارسة رقابة واسعة و اتخاذ القرارات المناسبة، والهدف من ذلك ضبط المحافظة على الطابع الجمالي للعمران في إطار احترام البيئة

<sup>1</sup> - أقلولي أولاد رابح، رخصة البناء، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، الطبعة الأولى، 2006، ص105.

<sup>2</sup> - عفاف حبة، دور رخصة لـبناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السادس، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص99.

<sup>3</sup> - علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الاشعاعية والكيميائية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، ص260.



والتوازن الايكولوجي، وهي نفس الأهداف التي جاء بها قانون 02/01 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة<sup>1</sup>.

أن الواقع يسجل الكثير من الاعتداءات على المحيط الطبيعي، بسبب انتشار البناءات الفوضوية وغياب الرقابة الإدارية من جهة، وقلة وعي المواطن الراغب في إقامة بناية دون إيلاء أهمية الحصول على رخصة البناء من جهة أخرى. وبالتالي تقلص دور رخصة البناء في حماية البيئة، ويظهر ذلك من خلال تشييد البنايات على المساحات الخضراء والأراضي الزراعية دون رخصة، و قلع العديد من الأشجار من أجل إقامة بناية أو مشروع مما ينتج عنه أخطار التلوث و أخطار على البيئة، كما تسجل تضاعف دور هذه الرخصة في حماية البيئة بالرغم من الدور الذي أبرزه المشرع في القوانين الخاصة بها وهذا راجع إلى عدم كفاءة الجهات المختصة على المستوى المحلي أثناء دراسة طلب الرخصة، وعدم أخذها بعين الاعتبار الإجراءات الضرورية الكفيلة بحماية البيئة أثناء إعدادها و منحها.

وبالرغم من هذا تبقى رخصة البناء من أهم الآليات الوقائية لحماية البيئة من انعكاسات العمران العشوائي واللاشرعي مما يؤكد العلاقة الوطيدة بين رخصة البناء و البيئة.

### الفرع الثاني: رخصة التجزئة

تمثل رخصة التجزئة وسيلة قانونية للتحكم في العمليات العقارية، حيث تساهم بشكل كبير في المحافظة على الجانب العمراني و الجمالي و الجانب البيئي .

#### أولاً: محتوى وتعريف رخصة التجزئة

هي وثيقة إجبارية لكل عمليات إنجاز التجزئات السكنية، فطبقاً للمادة 57 و 58 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 176/91، فإن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية من ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في

<sup>1</sup> - القانون 02-01، المصدر السابق.

تشديد بناية وعليه فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض إلى قطعتين أو أكثر لتشييد بناية<sup>1</sup>.

واستنادا لهذه النصوص فإن رخصة التجزئة في تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة منتقاه مالك وحدة عقارية غير مبنية، ترخص له بعملية التقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، فيها يمكن إنجاز بناء جديد طبقا لقواعد وأدوات التعمير<sup>2</sup>.

وعرفها الدكتور عزري الزين في مؤلفه قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها :  
"رخصة التجزئة في القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية".

ومع هذا فإن المشرع وحماية للمصلحة العامة العمرانية، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقة الوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك والامتناع عن منح الرخصة هنا يعتبر من النظام العام الذي لا يجوز مخالفته تحت أي داع، وما يمكن ملاحظته أن التعريف الذي جاءت به المادة 37 من القانون 29/90 يشير لبسا بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم حيث بنت المشرع في المادة 39 من القانون السابق: "تسلم مالك عقار مبني ويطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو إلى عدة أقسام... وعليه يظهر الفرق بينهما من خلال ما يأتي:

- أن شهادة التقسيم تخص الملكية العقارية المبنية، بينما رخصة التجزئة تخص ملكية عقارية شاغرة أي غير مبنية سواء كانت ملكية واحدة أو عدة ملكيات.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص107.

<sup>2</sup> - منصور نور، المرجع السابق، ص88.

<sup>3</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص107.

- أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار، بينما رخصة التجزئة تحذف الى تجزئة ملكية إلى جزأين أو أكثر وينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء.

### ثانيا : قواعد ضبط منح رخصة التجزئة

تعتبر عملية قانونية لا تتم إلا بموجب رخصة وهي قرار إداري صادر من سلطة مختصة، تتعلق بتجزئة عقار غير مبني بناء على طلب مالكة أو موكله، الذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يضمه جملة من الوثائق الثبوتية، وكذا جملة من المخططات الهندسية المتعلقة بالقطعة المجزأة ومشروع التجزئة، والجوانب التقنية له لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف<sup>1</sup>.

في هذا السياق أشارت المادة 58 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب قانون 05/04 بشكل عام إلى ذلك حيث جاء فيها: "في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقوم طالب التقسيم بإعداد ملف يتضمن دفتر الشروط الذي يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بإنجاز ما في أجل محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي تستجيب لها البنائات المزمع تشييدها"<sup>2</sup>.

وقد بين قانون التهيئة والتعمير 29/90 والمرسوم التنفيذي 176/91 المذكور سابقا شروط طلب رخصة التجزئة و محتوى الملف وإجراءات إعدادها وتسليمها.

### 1-شروط طلب الحصول على رخصة التجزئة

يتعين على من يرغب في الحصول على رخصة التجزئة أن يقدم طلب يثبت معه صفته كمالك بموجب عقد ملكية أو يقدم الطلب من موكله، وطلب رخصة التجزئة يقدمه مالك الأرض أو من ينوب عنه فقط ذلك طبقا لما جاء في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91/176

<sup>1</sup> - علي سعيدان، المرجع السابق، ص262.

<sup>2</sup> - القانون 05-04 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المصدر السابق.

حيث نصت على ما يلي: "ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه ويجب عليه أن يدعم المعني بطلبه بما يلي:

- إما بنسخة من عقد الملكية.

- أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر 75/58 المتضمن القانون المدني".

وخلافاً لما هو وارد في إجراءات طلب رخصة البناء اقتصر المشرع طلب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكله دون المستأجر أو الهيئة المستفيدة من العقار طبقاً لنص المادة 08 أعلاه من المرسوم التنفيذي 176/91 إذن يجوز للمالك طلب الحصول على رخصة التجزئة بنفسه أو يوكل غيره للقيام بذلك، على أن يقوم هذا الأخير بتقديم توكيل قانوني صحيح عند تقديم طلب الحصول على الرخصة<sup>1</sup>.

## 2- الشروط المتعلقة بمضمون الملف و إجراءات الإعداد و التسليم

### أ- مضمون الملف

الوثائق المطلوبة حددها المادة 9 من المرسوم التنفيذي 176/91 حيث اشترطت وجوب إرفاق طلب رخصة تجزئة بملف يشتمل على الوثائق التالية:

1- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة والهيكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية:

- تبين حدود القطعة و مساحتها، منحنيات المستوى و سطح التسوية وشبكات الطرق المختلفة (الماء- الصرف الصحي- الكهرباء- الغاز الإنارة العمومية الهاتف )<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص102.

<sup>2</sup> - خلفي آسيا، مرجع سابق، ص24.

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين المختلفة من مياه وصرف صحي.

-تحديد مواقف السيارات و المساحات الحرة.

-موقع البنايات المبرمجة و طبيعتها وشكلها العمران.

3-مذكرة توضح التدابير التالية: طرق معالجة المياه المترسبة، طرق معالجة الأدخنة والغازات وتحديد مستوى

4-مذكرة تكميلية وتشتمل على قائمة القطع الأرضية المرآة و مساحة كل قطعة منها، توضيح عدد المساكن مناصب العمل وعدد السكان المقيمين بالإضافة إلى دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء.

5-برنامج أشغال المشاريع و الشبكات و التهيئة و آجالها.

6- دفتر الشروط يحدد الالتزامات و الاتفاقات الوظيفية المفروضة على الأراضي المجزأة<sup>1</sup>.

### ب-إجراءات دراسة الطلب وكيفية التسليم

يقدم الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذا الأخير يكلف رئيس مصلحة التعمير على مستوى البلدية بالتحقيق في الملف<sup>2</sup>، والبحث في مدى مطابقة مشروع التجزئة مع مخطط شغل الأراضي في حالة غيابه تكون المطابقة مع التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وتدرس مدى التجزئة على البيئة وعلى المصالح ذات المنفعة العمومية، وعند انتهاء التحقيق يمكن لهذه المصلحة أن تشفع رأياً بالتماس إجراء تحقيق عمومي، وعند الانتهاء يمكن أن نميز بين ثلاث حالات؛

1-إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية

<sup>1</sup> - منصور مجاجي، المرجع السابق، ص21.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص103.

في هذه الحالة يرسل رئيس البلدية الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية 8 أيام الموالية لإيداع الطلب التي تقوم بدراسته، وتبدي رأينا حول التجزئة و في حالة القبول وخلال أجل ثلاثة أشهر الموالية لتقديم الطلب تسلم رخصة التجزئة.

2- إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة:

في هذه الحالة يرسل الملف الى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 8 ثمانية أيام من إيداع النص مرفوق برأي رئيس البلدية تعد هذه المصلحة تقريرها خلال شهرين من استلامنا الملف، وبناء على هذا التقرير يقرر رئيس البلدية منح الرخصة من عدمه، ويكون ذلك خلال أجل أربعة أشهر طبقا للمرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر<sup>1</sup>

3- إذا كان التسليم من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير:

طبقا للمادة 23 من المرسوم 176/91 التي جاء فيها: "تسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي المختص إقليميا أو من الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة" حيث ترسل مصلحة التعمير بالولاية عقب تحضير الملف في أجل ثمانية 8 أيام الموالية لتاريخ الإيداع الملف أربع (4) نسخ من ملف الطلب مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة<sup>2</sup>.

ويبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الأشهر الثلاث الموالية لتاريخ إيداع النصب و ذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية وفي غضون أربعة (4) أشهر في جميع الحالات الأخرى.

وبتوافر الشروط المطلوبة في ملف الرخصة يقوم رئيس البلدية بإصدار رخصة التجزئة أو يتخلف هذه الشروط يمتنع عن منحها أو يؤجل البت فيها.

<sup>1</sup> - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (ملغى)

<sup>2</sup> - مزياي لطيفة، رباط محمد، مرجع سابق، ص336.

### قبول طلب رخصة التجزئة:

تتحقق هذه الصورة في حالة مطابقة الطلب للشروط المقررة قانوناً، سواء ما تعلّق منها بصفة الطالب أو ما تعلّق منها بالوثائق التقنية التي تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران وقواعد البيئة، والملف المتعلق بالهندسة المعمارية، عندئذ يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة البناء للطالب بقرار صريح على اعتبار أنّ اختصاص الإدارة في هذه الحالة مقيّد وليس عملاً تقديرياً، حيث لا يمكن للإدارة رفض منح الترخيص إلاّ للأسباب المستخلصة من القانون طبقاً لنص المادة 62 من القانون رقم 90-29<sup>1</sup> غير أنه يمكن للإدارة أن تمنح رخصة البناء بتحفظ أي بقيود<sup>2</sup>، حيث نصّت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 (ملغى) المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير بقولها: "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيّدة بأحكام خاصة إذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي، أو نظراً لأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا المحافظة على آفاق المعالم الأثرية"، ويتعين أن يكون قرراً منح رخصة البناء بتحفظ مسبباً طبقاً لنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تنص على أنه: "...عندما تمنح الرخصة أو تشمل على تحفظات، فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبرراً".

### تأجيل البت في الطلب:

طبقاً للمادة 19 المرسوم التنفيذي 91/176 يمكن أن يكون الطلب محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة عندما تكون أداة التعمير والتهيئة في حالة الإعداد، وهذا ما أكدته المادة 64 من القانون 90/29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

<sup>1</sup>- سعد صليلع، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة العدد 6، نوفمبر 2010، ص.304 .

<sup>2</sup> - عفاف حبة، المرجع السابق، ص.101.

ثالثا: رخصة التجزئة و دورها في حماية القواعد البيئية

تعد رخصة التجزئة وسيلة هامة من الوسائل القانونية التي تحدد التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث تعمل على ترشيد استعمال المساحات والموازنة بين وظيفة السكن والصناعة والفلاحة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية وبالتالي فهي تساهم بشكل واضح في حماية الطابع العمراني الجمالي والبيئي، ويتجلى ذلك من خلال اجراءات الحصول على هذه الرخصة، و إلزامية القيام بدراسة مدى التأثير على البيئة دراسة قبلية فرخصة التجزئة تراعي جميع المعايير المتعلقة بالتنمية المستدامة في شقها العمراني بشكل فعال ومتوازن بيئيا وعمرانيا<sup>1</sup>.

وقد أجاز المشرع الجزائري للهيئة المكلفة بإصدار هذه الرخصة إمكانية الامتناع عن استصدارها في حالة ما إذا كانت تمس بالمناظر الطبيعية والمواقع الأثرية والتاريخية والمساحات الخضراء، وهذا ما يعتبر إسهما جادا في حماية المجال البيئي<sup>2</sup>.

ونشير إلى أنه يمنع منح رخصة التجزئة إذا كانت الأراضي المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو الوثيقة التعميرية التي تحل محله، كما يمكن أن يمنع الترخيص بالتجزئات في البلديات غير الموافقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولا تمنح أيضا في المناطق الفلاحية، ويمنع الترخيص بالتجزئات في البلديات غير الموافقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وتتطلب رخصة التجزئة وجوب انجاز صاحب الطلب للأشغال من خلال إحداث بنايات جعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال وذلك بإحداث بنايات ومساحات خضراء وميادين للترفيه، ومواقف للسيارات ولتأكيد دور هذه الرخصة في حماية البيئة قيد المشرع الجزائري إجراءات الحصول عليها بدراسة بيئية مسبقة وتبرز أهمية هذا الإجراء الهام من خلال موازنته بين الاعتبارات

<sup>1</sup> - مجاجي منصور، المرجع السابق، ص22.

<sup>2</sup> - مزيان لطيفة، مرجع سابق، ص39.



التنمية ومقتضيات المحافظة على البيئة فضلا على أنها تقوم على الرؤية المستقبلية في شغل المجال العمراني وحماية البيئة<sup>1</sup>.

غير أن الواقع العملي لا يبرر بشكل جلي الدور المنوط هذه الرخصة رغم وجود النصوص القانونية الدالة على ذلك، حيث يلاحظ تقاعس الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة في اتخاذ التدابير اللازمة لحماية البيئة أثناء دراسة الملف والتحقيق فيه، خاصة ما تعلق منها بدراسة مدى التأثير على البيئة، إضافة إلى ذلك عدم موافقة رخصة التجزئة مع التوجيهات الأساسية للمخططات المحلية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، خاصة في مجال حماية المساحات الخضراء والمناظر الطبيعية و المجال المتصل مباشرة بالبيئة وتغاضي السلطة المختصة عن هكذا تجاوزات<sup>2</sup>.

ومن الأسباب الوجيهة أيضا التي تقلل من دور رخصة التجزئة في حماية المجال البيئي قلة الكفاءة لدى بعض القائمين على إعدادها ودراستها خاصة على مستوى الجماعات المحلية، وبالتالي ينعكس ذلك على المجال البيئي سلبا. والملاحظ كذلك على الهيآت المختصة بتسليم هذه الرخصة أنها لا تدرس الملف دراسة متأنية دقيقة تضمن الحماية اللازمة للمجال البيئي، بل نجدتها في أغلب الأحيان توافق على منح هذه الرخص بالرغم من إضرارها بالبيئة وخاصة عندما يتعلق الأمر بمشاريع التنمية المحلية أو المشاريع ذات الطابع الإستعجالي.

وبالرغم من الإجراءات الضرورية التي أوجبها المشرع أثناء إعداد ودراسة طلب رخصة التجزئة من استشارة للفاعلين وأخذ بعين الاعتبار مجال حماية البيئة إلا أن دور هذه الرخصة يحتاج إلى تدعيم أكبر يضمن نجاعتها ويكفل حماية أفضل للبيئة في ظل تنمية مستدامة تواكب التطور العمراني وترعى المجال البيئي.

<sup>1</sup> - أفلولي أولاد رابع صافية، المرجع السابق، ص52.

<sup>2</sup> - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص20.

### الفرع الثالث: رخصة الهدم

رخصة الهدم هي وسيلة من الوسائل القانونية التي تستعملها الإدارة في تسيير ورقابة عملية التهيئة والتعمير، والمحافظة على المجال البيئي، وتأكيدا على أهمية هذه الرخصة في ذلك سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريفها، ثم تبيان إجراءات إعدادها و تسليمها ثانيا ومبرزين دورها في حماية البيئة انتهاء.

#### أولا: مضمون و تعريف رخصة الهدم

تعد أداة رقابية على العقار المبنى التي أقرها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير والمرسوم التنفيذي 176/91 (ملغى) الذي يحدد كفاءات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، حيث تلزم القوانين كل من يريد القيام بهدم جزئي أو كلي لبناية أن يستصدر رخصة هدم مسبقا، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، أو لما تكون هذه البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات بمجاورة<sup>1</sup>.

فرخصة الهدم تعني بالدرجة الأولى العقار المبنى، غير أنه تكون لها أهمية خاصة في ميدان العقار القضاء الذي يتمتع بأهمية إستراتيجية بالغة و أكيدة، كأن يكون في وسط المدينة و بحج تحاري، فتكون لهذه البناية أثر ايجابي على القيمة التجارية للعقار<sup>2</sup>.

وتعرف رخصة الهدم على أنها: " قرار إداري صادر من جهة مختصة والتي تسمح بموجبها للمستفيد منها، حق إزالة البناء كليا أو جزئيا، متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"

<sup>1</sup> - عفاف حبة، المرجع السابق، ص 98.

<sup>2</sup> - منصور نور، المرجع السابق، ص 54.

قد يطلب تصريح الهدم عندما تتطلب ظروف السلامة، و الظروف التقنية ذلك، فتصدر في شكل إذن مكتوب من جهة مختصة وسابق لعملية الهدم<sup>1</sup>.

### ثانيا : قواعد ضبط منح رخصة الهدم

استنادا إلى قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا المرسوم التنفيذي 176/91 (ملغى) السالف الذكر سنين شروط طلب رخصة الهدم ثم محتوى الملف وقواعد ضبط المنح والتسليم.

#### 1- شروط طلب الحصول على رخصة الهدم

هناك شروط تتعلق بطالب رخصة الهدم وشروط تتعلق بمحتويات الملف حيث منح المشرع حق طلب رخصة الهدم لمالك البناية الآيلة للهدم أو الاهيار، كما منح هذا الحق كذلك لموكله، أو من قبل الهيئة العمومية الشاغلة لهذا المبنى، شريطة أن يقدم المالك طلب رخصة الهدم مرفوقا بوثائق تثبت ملكيته للعقار، أو شهادة حيازة . كما أجاز له القانون أن يقوم بتوكيل غيره بموجب وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني أما الهيئة العمومية المخصص لها البناية، فيشترط فيها تقليص نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية لها<sup>2</sup>.

#### 2- الشروط المتعلقة بمحتويات الملف

يشترط في طلب رخصة الهدم تقديم ملف للإدارة المختصة للبت فيه، قصد استصدار الرخصة أ/محتوى الملف : يتكون الملف من:

نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو العقد الإداري بالنسبة للهيآت العمومية.

-مخطط الموقع على سلم 2000/1 أو 5000/1.

<sup>1</sup> - الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 03 لسنة 2008، ص.07.

<sup>2</sup> - الزين عزري، المرجع نفسه، ص08.

-مخطط تصميم الكتلة على سلم 500/1 للمبنى المراد هدمه أو للجزء المراد الإبقاء عليه في حالة الهدم الجزئي.

-بيان مفصل لأسباب عملية الهدم المقترحة وحجم أشغال الهدم.

-موضوع تخصيص الموقع بعد الهدم . وعند الاقتضاء خبرة فنية تفصل شروط الدم المقترحة.

### ب-إجراء دراسة الطلب وكيفية التسليم:

تم دراسة طلب رخصة الهدم وفق الخطوات التالية:

-يودع ملف طلب رخصة الهدم في مقر البلدية التي يتواجد فيها المبنى موضوع الهدم في خمسة نسخ مقابل وصل إيداع<sup>1</sup>.

وتتم دراسة طلب الرخصة من قبل مصلحة التعمير للبلدية، و تلتزم بإرسال نسخة من الطلب خلال 8 أيام من إيداعه إلى مصلحة التعمير والبناء على مستوى الولاية لإبداء رأيها خلال مدة شهر واحد .

ويجب أن يتم تحضير هذه الرخصة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الطلب كحد أقصى بعد أخذ رأي كل المصالح التي لها صلة بالأمر .وتجدر الإشارة إلى ضرورة نشر وصل استلام طلب رخصة الهدم من قبل رئيس البلدية المختص إقليمياً في مقر البلدية خلال فترة دراسة الطلب للسماح للغير بتقديم اعتراضاتهم أو تحفظاتهم وعند الانتهاء من الدراسة دون تسجيل أي اعتراض يسلم رئيس البلدية الرخصة المعني على شكل قرار إداري عملاً بنص المادة 70 من المرسوم 176/91 السابق الذكر ولا يسمح بالبدء في عملية الهدم إلا بعد مرور 20 يوماً من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، و بعد إرسال المعني التصريح يوضح فيه تاريخ بداية الأشغال.

ملاحظة:

تعتبر رخصة الهدم لاغية في الحالات التالية:

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 176/91 المصدر السابق، ص972.

- إذا لم يتم الهدم خلال 5 سنوات من تاريخ تسليمها.

- إذا تم توقيف عملية الهدم لمدة 3 سنوات متتالية.

- إذا ألغت المحكمة المختصة رخصة الهدم لسبب<sup>1</sup>.

### ثالثاً: رخصة الهدم ودورها في حماية القواعد البيئية

للحد من تجاوزات الأشخاص في تشويه البيئة التي يعيشون فيها، عملت مختلف التشريعات العالمية ومنها الجزائرية على وضع ترسانة من القوانين الهادفة لتعليم حركة النساء و النشيد وفق قواعد مرسومة على نحو يعم الحماية اللازمة للبيئة، وتعد رخصة الدم من الأدوات الأساسية لتجسيد هذه الحماية، حيث تساهم في المحافظة على الطابع الجمالي لل عمران وللبيئة، من خلال اشتراط الحصول الحق على رخصة الهدم، للقيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية، خاصة عندما يتعلق الأمر ببنية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الطبيعية<sup>2</sup>، أو عندما تكون البنية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة لأن هدم البنية في هذه المناطق قد يؤدي بالمساس السلبي بهذه الأصناف، ولهذا فإن هذه الرخصة أهمية كبيرة وبالغة في مجال المحافظة على الجانب العمران والبيئي، لما لها من أثر بالغ وهام يصعب تداركه عندما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية العقارات الصفة من المناطق الأثرية أو التاريخية أو في حالة الدم الذي يلحق بأملاك العير، ومن خلال ما أقره القانون موجب شدة الرخصة فإن الغاية من ذلك كانت حماية المناطق السياحية و التاريخية و الثقافية والأثرية وهذا من أجل ضمان حماية بيئية أفضل<sup>3</sup>.

إلا أن الواقع يثبت تضاءل فاعلية هذه الرخصة في الحفاظ على البيئة رغم النصوص القانونية المحددة لدورها، بدليل وجود هدم العديد من البنائيات دون الحصول على هذه الرخصة، و على حساب بعض المناظر العلمية والمناطق المصنفة ثقافياً أو تاريخياً هذا ما يعتبر اعتداء صارخاً على

<sup>1</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص10.

<sup>2</sup> - منصور نورة، المرجع السابق، ص55.

<sup>3</sup> - منصور مجاجي، المرجع السابق، ص24.

التراث الجمالي العمران والجانب البيئي، وعدم جدية الجهات الإدارية المختصة بمنح هذه الرخصة أثناء الدراسة وقلة المتابعة أثناء التنفيذ مما يشكل معوقا حقيقيا يحول دون ضمان بيئة أكثر ملائمة واتزاناً.

### المطلب الثاني: مفهوم الشهادات الإدارية لرقابة عملية التهيئة والتعمير

أوجد المشرع الجزائري ثلاثة أنواع من الشهادات نظمتها القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير وسنحاول التطرق إليها في هذا المطلب من خلال ثلاث فروع نتناول فيها: شهادة التعمير في (الفرع الأول)، وشهادة التقسيم، (الفرع الثاني)، وشهادة المطابقة في (الفرع الثالث)، حيث ستعرف هذه الشهادات وتبين إجراءات إعدادها مع إبراز دورها في حماية البيئة.

### الفرع الأول: شهادة التعمير

تمثل شهادة التعمير أداة رقابية قبلية مهمة في مجال العمران، يتوجب التمهيد والتدقيق فيها من خلال تعريف هذه الشهادة و محتواها وبيان قواعد ضبطها و منحها في وإبراز دورها في حماية البيئة.

### أولاً: تعريف ومحتوى شهادة التعمير

التوضيح مفهوم شهادة التعمير سنحاول تعريف هذه الشهادة ثم نبين مضمونها.

### 1-تعريف شهادة التعمير

يعد الحصول على شهادة التعمير شرط مسبق لجميع مشاريع البناء، وبالتالي فشهادة التعمير هي الوثيقة الإدارية التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني بعملية البناء، حيث تبين حقوق البناء، وحقوق الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية<sup>1</sup>، وهذا ما وافق نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91 السابق الذكر كما تسمح هذه الشهادة بالحصول على معلومات

<sup>1</sup> - منصور نور، المرجع السابق، ص19.

دقيقة عن طريقة البناء والحقوق والالتزامات المرتبطة هذه الأرض، كما تمكن من إعلام صاحب الأرض عن معامل استخدام المساحة الأرضية و حدود المبنى بالنسبة للمساحة الكلية<sup>1</sup>.

## 2- محتوى شهادة التعمير

تتضمن شهادة التعمير مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء عليها على غرار:

موضوع الطلب، اسم المالك عنوانه، المساحة الكلية، الحدود، الموقع، التصاميم الخاصة بالأرض و المنصوص عليها قانونا، وهذا ما جاءت به المادة الثالثة (3) من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السالف الذكر<sup>2</sup>.

كما تتضمن حقوق الارتفاقات المتصلة بهذه القطعة، والمتعلقة بالقيود الواردة على حق البناء المنصوص عليها كشبكة الطرقات، وشبكة الغاز والكهرباء و الماء، ومختلف شبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة والمتوقعة<sup>3</sup>.

## ثانيا: قواعد ضبط منح شهادة التعمير

يجب تقديم طلب شهادة التعمير والملف المتعلق بما في خمس نسخ، و تتمثل الوثائق أساسا فيما يأتي:

- طلب يشتمل الموضوع واسم مالك الأرض ويبين مساحة الأرض، ومراجع تسجيل الأرض إن وجدت بالإضافة إلى مخطط الموقع ومخطط الكتلة وفق المقياس المناسب.

وبودع الملف على مستوى مقر البلدية موقع الأرض مقابل وصل إيداع، حيث تتم دراسة الملف من قبل المصلحة المكلفة بالتعمير بالتشاور مع الحيات الأخرى ذات الصلة بالموضوع، وللإدارة مهلة شهرين المواليين الإيداع الطلب للرد على الطلب بموجب قرار إداري، وتستطيع

1 - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 92.

2 - المرسوم التنفيذي 91-176، مصدر سابق.

3 - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 93.

الإدارة تمديد هذا الأجل إلى سنة واحدة كحد أقصى في حالة خضوع أدوات التهيئة والتعمير للمراجعة، ولا يعتبر صمت الإدارة بمثابة موافقة ضمنية على الطلب، لكنه يفتح المجال للطعن ضد هذا الامتناع<sup>1</sup>.

وتقدر صلاحيتها بسنة واحدة ابتداء من تاريخ إشعار صاحبها، وتسلم هذه الشهادة من طرف رئيس البلدية إما بصفته ممثلاً للبلدية أو بصفته ممثلاً للدولة، طبقاً لما جاء في أحكام المرسوم التنفيذي 176/91 وذلك وفق الحالات الآتية:

### 1- في حالة تصرف رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية

في هذه الحالة ترسل البلدية الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية 8 أيام من تاريخ إيداع الملف لإبداء رأيها، في حين تقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بدراسة الملف، اعتماداً على جميع المصالح ذات الصلة بالموضوع، وعند الانتهاء من التحقيق، يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن شهادة التعمير، يجب أن تكون البناية محل الطلب مغطاة بمخطط شغل الأراضي.

### 2- في حالة اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة

يكون رئيس البلدية مختص بهذه الصفة التمثيلية للدولة في إصدار القرار المتضمن شهادة التعمير، في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي الذي يعطي البلدية محل موضوع الطلب. فهنا يلتزم رئيس البلدية بإرسال (04) نسخ إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال (08) أيام الموالية لإيداع الطلب من أجل إبداء رأيها خلال شهر واحد بخصوص الانعكاسات المحتملة من العملية المطلوبة، ليصدر رئيس البلدية بعدها قراره المتضمن شهادة التعمير<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 94.

<sup>2</sup> - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس لشعبى البلدي في مجال العمران، جسر للنشر و التوزيع- الطبعة الأولى سنة 2014، ص147.



### 3- اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير

بعد تحضير الملف و الوثائق المطلوبة من قبل مصلحة التعمير على مستوى الولاية و التحقيق فيه، تقوم بإرسال (04) نسخ من الملف إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير تبعا لموقع العملية ونوعها، ويكون أمام الوالي أو الوزير المعني آجل شهرين لإصدار قراره.

وفي جميع الحالات تسلم شهادة التعمير بموجب قرار إداري، وتبلغ للمعني شخصا، وتعلق نسخة منه على مستوى البلدية تنفيذا لأحكام المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر<sup>1</sup>.

#### ثالثا: شهادة التعمير ودورها في حماية القواعد البيئية

لاشك أن شهادة التعمير كغيرها من الشهادات والرخص التي أقرها المشرع في قوانين التعمير كآلية رقابية تساهم في المحافظة على الجانب العمراني والجانب البيئي، ذلك من خلال تقييد مشاريع البناء قبل الشروع فيها بطلب شهادة التعمير، فإذا كانت هذه المشروعات المتعلقة بمشروع البناء تمس الطبيعية والمساحات الخضراء والمناطق الأثرية، أو كانت على حساب هدم العديد من الأشجار فإنه يرفض منح هذه الشهادة، وذلك من أجل الحفاظ على البيئة وحمايتها، وإذا كانت هذه البنايات لا تتوافق والتوجهات الأساسية المخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وخاصة إذا كان من شأنها المساس بالمجال البيئي، فإنه يتعين على الجهة المختصة رفض منح هذه الشهادة<sup>2</sup>.

ولكن وبالرغم من النصوص القانونية التي أوجدها المشرع لتنظيم هذه الشهادة و إبراز دورها في حماية البيئة ومساهمتها في الحفاظ على الجانب العمراني، إلا أننا عمليا لا نلمس ذلك في واقعنا بسبب نقص فعاليتها الرقابية ويعود ذلك إلى عدم الالتزام التام من طرف الجهات المختصة بإعداد وتسليم هذه الشهادة بالإجراءات المنصوص عليها من جهة، أو لقلّة الكفاءة أثناء الدراسة والتحقيق من جهة أخرى، ناهيك عن تجاهل المواطن لهذه الآلية، الأمر الذي أدى إلى التقليل من

<sup>1</sup> - نورة منصور، المرجع السابق، ص26.

<sup>2</sup> - عيسى مهزول، المرجع السابق، ص146.

دورها في مجال حماية البيئة، ولا يعني هذا أبداً التخلي عن دورها كأداة رقابية قانونية هامة في سياسة التعمير تساهم في السياسة الإنمائية و تحافظ على المجال البيئي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: شهادة التقسيم

نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف و مضمون شهادة التقسيم ، ثم نبين قواعد ضبطها ومنحها لنخلص إلى إبراز دورها في حماية البيئة.

#### أولاً: تعريف ومضمون شهادة التقت

هي وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام دون تغيير في حقوق البناء أو الارتفاقات المفروضة عليها، وهذا ما نصت عليه المواد من 26 إلى 32 من المرسوم التنفيذي 176/91 ومنه فهي شهادة إدارية تخص العقارات المبنية فقط، ولا يمكن أن تقع على العقارات غير المبنية ليست برخصة التجزئة، و تختلف شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة في كون الأولى لازمة لكل عملية تقسيم لعقارات مبنية دون القطع الأرضية بينما رخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر لغرض البناء عليها<sup>2</sup>.

#### ثانياً: قواعد ضبط منح شهادة التقسيم

إن إتباع الإجراءات القانونية المنصوص عليها في استصدار شهادة التقسيم يضم الرقابة الفعالة على حركة الباء حيث يتعين إتباع الخطوات التالية:

-تقديم طلب شهادة التقسيم من المالك الذي يجوز عقد الملكية، المشهرة لدى المحافظة العقارية، أو من الوكيل الذي يرفق الطلب بنسخة من عقد الوكالة طبقاً للأمر 58/75 المتعلق بالقانون المدني.

<sup>1</sup> - نورة منصور، المرجع السابق، ص27.

<sup>2</sup> - جمال بوشناق، المرجع السابق، ص109.

-إرفاق الطلب مخططات وتصاميم تخص البناية يحدد فيها الموقع، المساحة، الحدود، الارتفاعات تعد على سلم 1/2000 أو 1/5000.

-تقديم مخطط كتلة البناءات مع. بيان الشبكات، طبقا لما جاء في المادة 28 المرسوم التنفيذي 176/91.

-اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

-يرسل الملف في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية موقع العقار، مقابل تسليم وصل إيداع مؤرخ.

بعدها تتولى مصلحة التعمير على مستوى البلدية دراسة الملف و التأكد من أن العقار المبني على الطلب ضمن المحيط الذي يغطيه مخطط شغل الأراضي، أو مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو التعليمات المنصوص عليها طبقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، وتتولى هذه الأخيرة بدورها إرسال الطلاب إلى الهيئات والمصالح المحددة في القانون لاستشارتها وإبداء رأيها خلال مدة شهر واحد وإلا أعتبر سكوتها قبولا، وتدرس أيضا مدى تأثير القسمة على البيئة، و عند الانتهاء من التحقيق يتم تسليم شهادة التقسيم من قبل رئيس البلدية تبعا للحالات التالية:

### 1- بصفته ممثلا للبلدية

في هذه الحالة يرسل نسخة من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية أيام لإبداء رأيها حول القسمة وفي حالة القبول يعاد الملف إلى البلدية، ويتولى رئيس البلدية تسليم شهادة القسمة خلال ثلاثة أشهر الموالية لإيداع الطلب طبقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - مرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي ينظم إثارة الضحيح الجريدة الرسمية العدد 26 سنة 1991.

## 2- بصفته ممثلاً للدولة

في هذه الحالة يرسل الملف الطلب في 4 نسخ إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال ثمانية أيام الموالية لإيداع الطلب للتحقيق فيه و إبداء رأيها خلال شهرين من استلامها الملف، وبناء على هذا التقرير يقرر رئيس البلدية منح الشهادة من عدمه و يكون ذلك خلال شهران اثنان طبقاً للمرسوم التنفيذي 176/91 المادة 30 منه.

## 3- إذا كان التسليم من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير

عندما يكون تسليم شهادة التقسيم من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن تحضير الطلب يتم بنفس الشكل المذكور أعلاه. حيث ترسل مصلحة التعمير على مستوى الولاية أربع (4) نسخ من الملف المطلب مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة التقسيم، وهذا ما أكدته المادة 30 من المرسوم 176/91 المذكور آنفاً<sup>1</sup>.

وتبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين التاريخ إيداع الطلب عملاً بالمادة 31 من المرسوم التنفيذي ونشير إلى أن مدة صلاحية شهادة التقسيم حددها المشرع بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها والمادة 32 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

## ثالثاً: شهادة التقسيم و دورها في حماية القواعد البيئية

تكمن مساهمة شهادة التقسيم في حماية البيئة، من حيث أنها تعتبر من أهم الوسائل القانونية المنظمة للعمليات التعمير والضامنة للحماية البيئية، فمن خلالها يتم ضمان استخدام البناء وما يتصل به من عمليات ترد عليه وفقاً لتوجيهات أدوات التهيئة و التعمير خاصة منها المخططات المحلية، والهادفة أساساً إلى ترشيد استعمال المساحات، والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 176-91، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة ، باتنة ، سنة 2011 ، ص 107

وتأكيدا على أهميتها فقد أجاز المشرع رفض منح هذه الشهادة إذا كان من شأنها المساس بالبيئة، أو كان منحها يشكل خطرا عليها، زيادة على حرص المشرع على وجوب التقيد بالإجراءات أثناء إعداد هذه الشهادة من طرف الجهات الإدارية المختصة من أجل ضمان حماية أوفر للمجال البيئي.

ولكن بالرغم من الدور الذي تؤديه هذه الشهادة في مجال حماية البيئة، والمنصوص عليه قانونا، إلا أنه لا يتجسد بشكل بارز على أرض الواقع بسبب عدم الجدوية التي تلمسها عند بعض الجهات الإدارية المختصة بإعداد وتسليم هذه الشهادة لقلة تكوينهم و نقص كفاءتهم القانونية، مما يؤدي إلى التقليل من دورها و بالتالي من نجاعتها في مجال حماية البيئة<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: شهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة اللاحقة التي وضعها المشرع في يد الإدارة، ولما لهذه الشهادة من دور في تنظيم عملية التعمير. يتعين علينا في هذا الفرع أن نعرفها، ثم نبين قواعد ضبط إعدادها وتسليمها وفي الأخير نبرز دورها في حماية البيئة.

### أولا: تعريف ومضمون شهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة من الوثائق الإدارية التي تشكل وسيلة رقابية بعدية لعملية التعمير، من خلال إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها، ووفقا لأحكام رخصة البناء، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية تؤكد على صاحب الرخصة احترام قواعد التعمير ومخططات التهيئة والتعمير، وهي بمثابة ترخيص للباقي باستغلال المشروع المنح وفقا لأحكام رخصة البناء، والتزام عليها بالمطابقة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 165.

<sup>2</sup> - حمدي باشا، المرجع السابق، ص 103.

ولقد جاء في المادة 54 من المرسوم 176/91 ما نصه: "... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"<sup>1</sup>.

### ثانيا : قواعد ضبط ومنح شهادة المطابقة

تمنح شهادة المطابقة بعد الانتهاء من البناء إلى المالك أو صاحب المشروع وجوبا طبقا لأحكام المادة 56 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و ذلك من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء، حيث جاء فيها: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنشاء البناء لتسلم له شهادة مطابقة" حيث بعد انتهاء الأشغال يقوم المستفيد من رخصة البناء خلال (30) يوما الموالية بتقديم تصريح يشهد بمقتضاه على انتهاء الأشغال المحددة والموصوفة في رخصة البناء، ويودع التصريح بمقر البلدية كإدلاء مقابل وصل إيداع".

يتولى رئيس البلدية إرسال نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية. ثم يتم تشكيل لجنة، مكونة من ممثل عن رئيس البلدية و ممثل مديرية التعمير وممثل عن مصالح الحماية المدنية لدراسة مدى معاينة الأشغال لرخصة البناء، يوجه بعدها إشعار بالمرور لصاحب الطلب من قبل رئيس البلدية يحدد فيه رأيها حول المطابقة، وعلى أساسه يتخذ رئيس البلدية قراره. وفي حالة كان رأي اللجنة هو عدم المطابقة، يتعين على رئيس البلدية أن يصدر قرارا برفض منح هذه الشهادة، و يبين للمعني ما يجب القيام به بإجراء المطابقة حسب الرخصة، ويحدد له أجل لا يتجاوز (03) أشهر و بعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل ذلك، طبقا لما جاء في المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91: " ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية محضر جرد مرفقا باقتراحاتها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 176-91، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 176-91، المصدر نفسه.

تسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة. و إذا ما أبرزت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها و وفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة و أنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها والأحكام المطبقة وتذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمذكور سابقا، تحدد للمعني أجلا لا يمكن أن يتجاوز ثلاثة اشهر للقيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة ان حصل ذلك أو رفضها عند الاقتضاء، ونشرع بالملاحظات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون 29/90<sup>1</sup>، وفي حالة مخالفة أحكام الرخصة فإن صاحبها يتعرض للعقوبات المنصوص عليها في القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

تسلم شهادة المطابقة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان هو من سلم رخصة البناء ومن الوالي إذا كان هو من سلم رخصة البناء في إطار اختصاصه الإقليمي قد حدد المشرع أجل تسليم هذه الشهادة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم الطلب<sup>2</sup>.

نشير هنا إلى أن القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها قد سمح بتسوية وضعيات البناء غير المتحصلة على شهادة المطابقة والتي أنجزت قبل شهر جويلية 2008.

### ثالثا : شهادة المطابقة ودورها في حماية القواعد البيئية

يتجلى دور شهادة المطابقة في حماية البيئة من خلال رفض منح هذه الشهادة اذا كانت المشاريع المنجزة أو البناءات المشيدة تمس بالبيئة و بصحة وسلامة المواطنين.

<sup>1</sup> - المادة 78 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، المرجع السابق

<sup>2</sup> - تركي شهرزاد وصالح صونية، البعد البيئي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتطبيقاته في قانون التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015، ص 46.

وباعتبار هذه الشهادة وسيلة رقابية بعدية تختص بها الإدارة لمعرفة مدى مطابقة البناء المنجزة لأحكام رخصة البناء، فإنه متى وقع المساس بالمناظر الطبيعية والمساحات الخضراء و المناطق الأثرية، بما لا يتوافق ورخصة البناء أو كانت أشغال البناء بعد انتهائها لا تتوافق مع التوجيهات الأساسية لأدوات التعمير، وخاصة المتعلقة بالمجال البيئي، فإنه يتعين على الإدارة رفض منح هذه الشهادات<sup>1</sup>.

ولقد راعي المشرع الجزائري مجال حماية البيئة بإقراره العديد من الإجراءات الضرورية أثناء إعداد وتسليم هذه الشهادة كما شدد في القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها من العقوبات في وجوب التقيد باحترام الوسط الطبيعي والبيئة عند إتمام أشغال البناء، وعند مخالفة هذه الأشغال لرخصة البناء.

غير أن الواقع العملي يبرز تضائل دور هذه الشهادة في مجال حماية البيئة و الحفاظ على الجانب العمراني الجمالي، بسبب عدم الالتزام بالإجراءات المنصوص عليه قانونا و قلة كفاءة بعض الجهات الإدارية المختصة بمنح هذه الشهادة أثناء الدراسة وإجراء المطابقة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - براهمي موفق، المرجع السابق، ص 89.

<sup>2</sup> - حليمي بلخير، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل ماستر قانون إداري، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2013، ص 16.



خلاصة الفصل:

في ختام هذا الفصل نشير إلى أن قواعد ومخططات تنظيم عملية التهيئة والوسائل الرقابية، والمتمثلة في كل من "القواعد العامة للتهيئة والتعمير" و"المخططات المحلية للتعمير" و "الرخص والشهادات الإدارية" بالرغم من الدول الذي تساهم به في سبيل حماية البيئية، إلا أنها لم تنجح في تحقيق الأهداف المرجوة منها على أرض الواقع.

فيما يخص القواعد العامة للتهيئة والتعمير جاءت وطنية، بمعنى أنها تطبق على كافة أنحاء التراب الوطني الجزائري، لكننا نعلم بأنه لكل منطقة خصوصيات تميزها عن باقي المناطق الأخرى، وبالتالي فدورها في حماية البيئة غير فعال .

وبالرجوع إلى المخططات المحلية للتعمير أصبح دورها في حماية البيئة يكاد يكون منعدم، والملاحظ اليوم هو التضحية في مساحات خضراء شاسعة بحجة الكثافة السكانية، كذلك التلوث بمختلف أشكاله دون أن ننسى مشاكل انتشار القمامات وصب المياه القذرة، أما فيما يخص الأراضي الفلاحية فقد توسعت المدن إلى محيطها الخارجي دون الأخذ بعين الاعتبار خصوصيات هذه الأراضي.

وبالنسبة للتراخيص والشهادات لرقابة عملية التهيئة والتعمير في مجال حماية البيئية والمحافظة على الجانب الجمالي العمراني والبيئي والحفاظ على المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء، والتوافق مع التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي ومخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فيظهر دورها من خلال النصوص القانونية، أما على أرض الواقع فيلاحظ أن ليس لها دور فعال ومؤثر في مجال حماية البيئة، وهذا راجع إلى اهمال السلطات المحلية، بحيث أنه أكدت شرطة العمران وجود 16432 مخالفة متعلقة بالبنائات غير المرخصة سنة 2011.

ونتيجة لعدم فعالية هذه القواعد العامة ومخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، استحدثت المشرع الجزائري المخطط الوطني لتهيئة الاقليم والذي يعتبر مخطط مستقبلي وإدارة حازمة والذي غطى النقائص الموجودة في القواعد العامة والمخططات المحلية وأعطى أهمية كبيرة للبيئة.

خاتمة

### خاتمة:

تناولت هذه الدراسة موضوع فعالية قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة لضمان حركة البناء والتعمير من خلال محاولة السلطات العمومية في الجزائر وضع الأطر القانونية اللازمة لتسهيل تدخلات الدولة في مجال العمران، فبذلت في سبيل ذلك مجهودات كبيرة في مجال التشريع العمراني لمنح الهيئات الفاعلة الوسائل القانونية الضرورية لتنظيم عملية البناء والتعمير وضمان فعاليتها، بحيث أن الضبط الإداري الخاص بالعمران يمثل أهمية كبيرة للمحافظة على النظام العام العمراني وعلى جمال ورونق المدينة وتناسق المدينة وتخطيطها وتطويرها عمرانيا من خلال فرض رقابة سابقة ولاحقة على أعمال البناء ومتابعة تنفيذها.

كما تجسدت هذه التشريعات أيضا في مجموعة من النصوص القانونية كانت بمثابة الركيزة الأساسية في تكوين قانون التعمير الذي أوجد قواعد وآليات ووسائل لتسيير المجال العمراني يهدف إلى المحافظة على البيئة، بالإضافة إلى مخططات توجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، بالإضافة أيضا إلى آليات أخرى وضعت لتسيير بعض المناطق الحساسة من الاقليم الوطني، كما عمد المشرع الجزائري أيضا إلى استحداث تراخيص وشهادات إدارية تضمن حفظ الجانب الجمالي العمراني من جهة، وحماية البيئة من جهة أخرى، وبالتالي فإن التوسع العمراني لم يعد يتم بطريقة عشوائية، بل يتم عن طريق دراسات علمية تحدد ما يجب أن يكون عليه هذا التوسع من الكفاءة التي تسمح بمراعات الشروط الصحية، وحماية الأراضي الفلاحية، والمساحات الخضراء، والمناطق الأثرية التاريخية.

لكن رغم كل هذا لا زالت مدن الجزائر تعرف ظاهرة تفشي المخالفات وتزايد البناءات الفوضوية.

مما أدى إلى اصدار المشرع الجزائري قانون 08-15 المذي يحدد شروط وقواعد مطابقة  
البنيات واطمام انجازها، لتدارك هذا المشكل بحيث ألزم الأفراد بضرورة اتمام بناياتهم والقيام  
بالتسوية اللازمة في حالة البناء بدون رخصة أو تجاوز حدودها.

لأن مسألة البناء والتعمير تتعلق أساسا بثقافة المواطن ومدى وعيه في احتياجاته، ولذا كان من  
الواجب اشراكه في صناعة القرار العمراني المتعلق بإطاره المعيشي.

إلا أن لجوء المشرع لتدارك هذه الاجراءات دليل على فشل الدولة في التكفل بمسألة التعمير  
وعدم جدوى مختلف السياسات العمرانية المنتهجة منذ الاستقلال، إذ أن الاهتمام لا يكون  
بالتركيز على تسوية البناءات الفوضوية التي تم انشائها بقدر ما يكون على الميكانيزمات التي من  
شأنها الحيلولة دون تشييد بنايات فوضوية حاضرا ومستقبلا.

# قائمة المراجع

قائمة المصادر والمراجع:

الكتب:

1. عمار عوايدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1990.
2. عمار بوضياف، "الوجيز في القانون الإداري"، جسور للنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2007.
3. ياسين بن رابح، الضبط الإداري في فكر القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، مكتبة الوفاء القانونية، ط1 مصر سنة 2014.
4. ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، ج2، الطبعة الأولى، 2004.
5. محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، د ط، دار بلقيس، الجزائر، السداسي الأول، 2017.
6. السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم، بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، 2001.
7. عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2011.
8. خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2005.
9. منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010.
10. أقلولي أولاد رابح، رخصة البناء، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، الطبعة الأولى، 2006.
11. علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيماوية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع.
12. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
13. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

14. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس لشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع- الطبعة الأولى سنة 2014.
15. عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، سنة 2011 .
16. ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2008.
17. عيد محمد مناخي العازمي، الحماية الإدارية دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر القاهرة، الطبعة الأولى، 2000.
18. نبيل صقر، العقار الفلاحي (النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي)، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، 2008.

### الرسائل الجامعية:

1. آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2004.
2. آمال قصير، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، 2014-2015.
3. إيمان مكموش، سارة لكحل، دور شرطة العمران الجزائرية في المحافظة على حماية البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام، معمق، السنة 2018-2019.
4. براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري معمق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2017.
5. بن أحمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة لدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009.
6. تركي شهرزاد وصالح صونية، البعد البيئي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتطبيقاته في قانون التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015.



7. حللمي بلخير، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل ماستر قانون إداري، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2013.
8. رياض تومي، أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2006.
9. زهرة أبرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2011.
10. سليمان منصور يونس الحبوني، الضبط الإداري البيئي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، بلا سنة.
11. صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2009.
12. عبد الحق خنتاش، مجال التدخل الهيئات اللامركزية في حماية البيئة في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011.
13. عبد المجيد رمضان، دور الجماعات المحلية في مجال حماية البيئة، دراسة حالة بلدية سهل وادي ميزاب، رسالة ماجستير في العلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2012.
14. قماري إلياس، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة حمه لخضر، الوادي، 2015.
15. قماس زينب، الجماعات - السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة - واقعها ومتطلبات تخطيطها - مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2000.
16. لعوامر عفاف، دور الضبط الإداري في حماية البيئة، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014.
17. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.
18. محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإداري - دراسة مقارنة -، أطروحة دكتوراه دولة، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، 1992.

19. محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإداري- دراسة مقارنة-، الترخيص الإداري، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه دولة، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، 1990.
20. مزياني لطيفة، رباط محمد، دور الرقابة في مجال التهيئة والتعمير في حماية البيئة ماستر قانون عام معمق، عين تموشنت، 2017.
21. محمد عصفور، وقاية النظام الاجتماعي باعتباره فيدا علي الحريات العامة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، القاهرة، مصر، 1981.
22. محمد فؤاد عبد الباسط، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2007.
23. مدور يحيى، التعمير و البيات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية- حالة مدينة ورقلة، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، كلية- الهندسة المدنية، الري، و الهندسة المعمارية.
24. ميصايحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص، قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد ملين دباغين، سطيف2، 2015-2016.

### المقالات البعالات:

1. ابتسام بولقواس، الإجراءات الإدارية الكفيلة بحماية البيئة "مداخلة في الملتقى الوطني حول" دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانوني البلدية و الولاية الجديدين "يومي 3-4 ديسمبر 2012، مخبر الدراسات القانونية البيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قلمة.
2. خلف الله بوجمعة، تخطيط المدن، التحديات والتطلعات، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، مخبر البيئة والعمران، الجزائر، العدد 4، سبتمبر 2008.
3. رمزي حوحو، رخصة البناء و اجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد4.
4. رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر العدد الرابع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2006.
5. الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 03 لسنة 2008.

6. سعد صليح، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة العدد 6، نوفمبر 2010.
7. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث الجزائر، 2008.
8. عزري الزين، النظام القانون لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، حوان 2008.
9. عفاف حبة، دور رخصة لبناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السادس، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
10. مجاجي منصور، ادوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المركز الجامعي يحي فارس، المدية، الجزائر، العدد1، نوفمبر، 2007.
11. محمد الهادي لعروق، مخططات التهيئة والتعمير في الجزائري بين الأهداف والممارسات الميدانية، الملتقى الوطني الاول حول التهيئة العمرانية في الجزائر، الواقع والآفاق، جامعة سكيكدة، يومي 03-04 ماي 2010.
12. مزبود بصيفي، دور الشرطة العمران في حماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد1، مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر.
13. مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخصة البناء -دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، العدد 04 لسنة 1994.
14. يزيد ميهوب، معوقات ممارسة الضبط الإداري المحلي في مجال حماية البيئة" مداخلة في ملتقى وطني حول "دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانوني البلدية والولاية الجديدين"3، 4 ديسمبر 2012، مخبر الدراسات القانونية البيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 قالة.

### القوانين والمراسيم:

1. القانون 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77، لسنة 2001.

2. القانون رقم 85-05 المؤرخ في 16 فبراير 1985 المتعلق بحماية الصحة وترقيتها، ج ر عدد 08 المؤرخة في 25 فبراير 1985، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-13 المؤرخ في 30 يوليو 2008، ج ر عدد 44 المؤرخة في 05 غشت 2008.
3. القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الحضري.
4. القانون رقم 01/10 المتعلق بالأنشطة المنجمية، المؤرخ في 03 جويلية 2001 المعدل والمتمم للقانون رقم 91/24 المؤرخ في 06 ديسمبر 2001.
5. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، العدد 07.
6. المرسوم التنظيمي رقم 98/339، المؤرخ في 23 نوفمبر 1998 الخاص بالتنظيم المطبق على المنشآت المصنفة والمحدد لقائمتها.
7. القانون رقم 84/12 المؤرخ في 23/06/1984، المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد 26.
8. القانون رقم 12/07 المؤرخ في 21/02/2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، العدد 12.
9. عيسة مهزول، صلاحيات المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير، جامعة عنابة، كلية الحقوق، 2011.
10. القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الاقليم وتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77/2001.
11. القانون رقم 11/10 المؤرخ في 22/06/2011 يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37.
12. القانون رقم 04/05 المؤرخ في 14/08/2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 51، لسنة 2004.
13. القانون رقم 02-02 المؤرخ في 5 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل و تثمينه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 10 لسنة 2002.
14. القانون رقم 05-12 المؤرخ في 4 غشت، المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد 60، سنة 2005.

## قائمة المصادر والمراجع

15. القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو سنة 1984 المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26 لسنة 1984، المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-20 المؤرخ في 2 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 62 لسنة 1991.
16. القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13 مايو 2007، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتثمينها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 31 لسنة 2007.
17. القانون رقم 88-08 المؤرخ في 26 يناير 1988، المتعلق بنشاط الطب البيطري وحماية الصحة الحيوانية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 4 لسنة 1988.
18. قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واطمام انجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، لسنة 2008.
19. المرسوم التنفيذي 91/178 المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها محتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 26 سنة 1991، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-315 المؤرخ في 10/09/2005، الجريدة الرسمية العدد 62 سنة 2005، وبالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05/04/2012، الجريدة الرسمية العدد 21 سنة 2012 " يقرر مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
20. المرسوم التنفيذي 91/177 المؤرخ في 28/05/1991، محدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 26، لسنة 1991.
21. المرسوم التنفيذي رقم 09/344، المؤرخ في 22/10/2009، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 91، 2009.
22. المرسوم 90/328 المؤرخ في 27/10/1990، يحدد قواعد تنظيم مصالح للتجهيز الولائية و عملها، الجريدة الرسمية عدد 45.
23. المرسوم التنفيذي رقم 13/13 المؤرخ في 15/01/2013، يحدد قواعد تنظيم و تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران، الجريدة الرسمية عدد 03.

## قائمة المصادر والمراجع

24. المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22/12/1990، يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، و تنظيم ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 56 .
25. المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 المتضمن شروط و كفايات تعيين الأعدوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06 لسنة 2006.
26. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307: "تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة فيث القرار"
27. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد قواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 26، 1991.
28. المرسوم التنفيذي رقم 09-159 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، الجريدة الرسمية عدد 27، 2009.
29. المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 الذي يحدد اجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991، الجريدة الرسمية، عدد 62/2005.
30. المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحد كفايات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم ورخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 26.
31. مرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي ينظم إثارة الضجيج الجريدة الرسمية العدد 26 سنة 1991.

### المراجع باللغة الأجنبية:

1. H.JACQUOT Droit de l'urbanisme ، 10<sup>e</sup> ed ، 1989 Dalloz ، France .
2. Yves GAUDEMET .Droit administratif .L.G.D.J ، 19 ème édition ، Paris.2010.

### مواقع الأنترنت:

1. ياسر محجوب، التلوث البصري في البيئة العمرانية، مقالات ومحاضرات عن، العمارة والعمران، على الموقع.

## قائمة المصادر والمراجع

---

<http://www.startimes.com/?t=30973708>.

# فهرس المحتويات



# فهرس المحتويات

إهداء

كلمة شكر

1 ..... مقدمة

## الفصل الأول:

### الضبط الإداري في ظل قواعد التنهئة والتعمير

7 ..... المبحث الأول: الضبط الإداري في مجال العمران ودوره في حماية البيئة

8 ..... المطلب الأول: مفهوم الضبط الإداري البيئي

9 ..... الفرع الأول: تعريف الضبط الإداري البيئي

10 ..... الفرع الثاني: خصائص الضبط الإداري البيئي

12 ..... المطلب الثاني: أنواع الضبط الإداري

12 ..... الفرع الأول: الضبط الإداري البيئي العام

16 ..... الفرع الثاني: الضبط الإداري الخاص

20 ..... المبحث الثاني: سلطات الضبط الإداري العامة والمتخصصة في مجال العمران

20 ..... المطلب الأول: الإدارة المكلفة بالتعمير ومجال تدخلها

20 ..... الفرع الأول: الإدارة المركزية المكلفة بالتعمير

24 ..... الفرع الثاني: الإدارة المحلية المكلفة بالتعمير ومجال تدخلها

33 ..... المطلب الثاني: سلطات الضبط الإداري المتخصصة

33 ..... الفرع الأول: أجهزة الشرطة

- 42 ..... الفرع الثاني: مراقبو العمران
- 49 ..... خلاصة الفصل الأول

## الفصل الثاني:

### قواعد التهيئة والتعمير بين الوقاية والرفع

- 51 ..... المبحث الأول: قواعد ومخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة
- 52 ..... المطلب الأول: مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير
- 52 ..... الفرع الأول: القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي ولصحة
- 54 ..... الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها
- 57 ..... الفرع الثالث: القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الاستعمال السكني
- 59 ..... المطلب الثاني: مفهوم مخططات عملية التهيئة والتعمير
- 59 ..... الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 63 ..... الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)
- 69 ..... الفرع الثالث: المخطط الوطني لتهيئة الاقليم
- 74 ..... المبحث الثاني: الآليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة
- 74 ..... المطلب الأول: مفهوم الرخص الإدارية لرقابة عملية التهيئة والتعمير
- 75 ..... الفرع الأول: رخصة البناء
- 84 ..... الفرع الثاني: رخصة التجزئة
- 93 ..... الفرع الثالث: رخصة الهدم
- 97 ..... المطلب الثاني: مفهوم الشهادات الإدارية لرقابة عملية التهيئة والتعمير

97	.....	الفرع الأول: شهادة التعمير
101	.....	الفرع الثاني: شهادة التقسيم
104	.....	الفرع الثالث: شهادة المطابقة
108	.....	خلاصة الفصل
111	.....	خاتمة
114	.....	قائمة المصادر و المراجع

## ملخص:

تحتاج قضية حماية البيئة إلى اهتمام كبير ومستمر إذ أنها تعد من أبرز اشكاليات العصر، باعتبارها موضوع متعدد الأوجه والأبعاد، فهو محصلة تفاعل بين عوامل سياسية واقتصادية واجتماعية، يتعلق بعضها بالإنتاج والتطور، ويتعلق البعض بأنماط الاستهلاك.

من بين التحديات التي تواجهها الدولة هو موضوع التعمير وتهيئة الاقليم، نظرا لعلاقته المباشرة بحياة السكان، ومردوده الفاعل في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين البيئة الحضرية. وتعتبر عملية التنمية العمرانية وتلبية احتياجات السكان ضرورة ملحة، فإنها لا يمكن أن تكون على حساب مستقبل الأجيال القادمة.

ولذلك تدخل المشرع لتنظيم الحركة العمرانية قصد الوصول إلى نمو عمراني منسجم، وحق كل فرد في العيش في وسط عمراني جميل ومنظم من خلال وضع نصوص قانونية وتنظيمية للتحكم في مسار النمو العمراني المتسارع، ومنح الإدارة سلطة تدخل لفرض احترام قواعد قانون العمران.

غير أن مجال التعمير لا يزال يعاني من خروقات وانتهاكات متعددة الأوجه والصور. وعدم تحقق الأهداف المرجوة لهذه القوانين، لتبقى الجزائر تبحث عن حلول ناجحة لظاهرة التوسع العمراني. **الكلمات المفتاحية:** البيئة؛ قانون العمران؛ التوسع العمراني؛ التعمير؛ الإدارة.

### Abstract :

The issue of environmental protection needs great and continuous attention ‘as it is one of the most prominent problems of the era ‘as it is a multi-faceted and multi-dimensional issue ‘as it is the result of an interaction between political ‘economic and social factors ‘some of which relate to production and development ‘and some to patterns of consumption.

Among the challenges facing the state is the issue of reconstruction and the preparation of the region ‘given its direct relationship to the life of the population ‘and its effective returns in providing services ‘facilities and facilities that ensure the upgrade of the living framework and the improvement of the urban environment.

The process of urban development and meeting the needs of the population is an urgent necessity ‘as it cannot be at the expense of the future of future generations.

Therefore ‘the legislator intervened to regulate the urban movement in order to reach a harmonious urban growth ‘and the right of everyone to live in a beautiful and organized urban environment by developing legal and regulatory texts to control the course of accelerated urban growth ‘and granting the administration the authority to intervene to impose respect for the rules of the Urban Law.

However ‘the field of reconstruction continues to suffer from violations and violations of multiple aspects and images. And the failure to achieve the desired goals of these laws ‘so that Algeria will continue to search for successful solutions to the phenomenon of urban expansion.

**Key words:** The environment; Urban law; Urbanization; Longevity; Administration.

