

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون - تيارت -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

الملحق الجامعي - السوقر -



مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: بيئة وتنمية مستدامة

الشعبة: حقوق

الموضوع:

أدوات التعمير ودورها في حماية البيئة

إشراف الأستاذة:

بوحريز دايج عائشة

إعداد الطالبة:

• زقرار لمياء

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر "أ"	د. بلفضل محمد
مناقشا	أستاذ محاضر "أ"	د. زياني أحمد
مشرفا ومقررا	أستاذ مساعد "أ"	أ. بوحريز دايج عائشة

السنة الجامعية: 2020/ 2019

شكر و عرفان

قال الله تعالى : " فأذكروني أذكركم واشكروا لي ولا تكفرون " سورة البقرة 152

الحمد لله و الصلاة و السلام على من أكمل الله به الدين
وأتّم به النعمة نبينا محمد صلى الله عليه وسلّم وعلى آله وصحبه
و التابعين له بالإحسان إلى يوم الدين.

في البداية نحمد الله ونشكره على توفيقه لنا في إنجاز هذا العمل المتواضع

الذي يعد خطوة في مجال التكوين العلمي و العملي.

كم جميل أن يكون الإنسان على عتبة التتويج والأجمل

أن يجد حوله أشخاصا شاركوه بناء معارفه فلا يجد ما يقدمه لهم سوى

كلمات شكر وتقدير وإحترام

لذى أتوجه بالشكر الخالص إلى الأستاذة الكريمة "**بوجريز دايح عائشة**"

التي تفضلت بالإشراف على هذا العمل حيث لم تبخل بتوجيهاتها ونصائحها

فجزاها الله عنا خير جزاء.

كما أتوجه بالشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة أستاذي الكريمين

الأستاذ "**دكتور بلفضل محمد**" والأستاذ "**دكتور زياني أحمد**"

على قبولهما مناقشة هذا البحث

كما أشكر أساتذتي الأفاضل خلال مراحل دراستي



إهداء

أهدي هذا العمل إلى روح والدي رحمة الله عليهما

إلى الإخوة والأخوات

"ليلي، فضيلة، حسين، عبد القادر، جيلالي"

إلى كل أصدقاء

إلى كل زملاء الدفعة

زقرار لمياء

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الشكر والعرفان

الإهداء

فهرس المحتويات

أ..... مقدمة

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

6..... تمهيد

7..... المبحث الأول: مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

7..... المطلب الأول: القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة

7..... الفرع الأول: مفهوم القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة

8..... الفرع الثاني: مضمون القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة

9..... الفرع الثالث: دور القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة في حماية البيئة

10..... المطلب الثاني: القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها

10..... الفرع الأول: مفهوم القواعد المتعلقة بمظهر البناءات وإتمام إنجازها

11..... الفرع الثاني: الرخص والاستثناءات الخاصة بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

12..... الفرع الثالث: دور القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها في حماية البيئة

12..... المطلب الثالث: القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الاستعمال السكني

13..... الفرع الأول: مفهوم القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الاستعمال السكني

13..... الفرع الثاني: مضمون القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الاستعمال السكني

14..... الفرع الثالث: دور القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الاستعمال السكني في حماية البيئة

16..... المبحث الثاني: السياسة الوطنية للتخطيط العمراني و دوره في حماية البيئة

16..... المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

17..... الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير -PDAU-

21	الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
25	الفرع الثالث: دور المخطط التوجيهي في حماية البيئة.
27	المطلب الثاني: مخطط لشغل الأراضي ودوره في حماية البيئة
27	الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي - POS -
29	الفرع الثاني: إجراءات الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي
32	الفرع الثالث: دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة
34	المطلب الثالث: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
34	الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
36	الفرع الثاني: إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مختلف الأقاليم الوطنية
37	الفرع الثالث: دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة
	الفصل الثاني: الآليات القانونية لرقابة عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة
41	تمهيد
42	المبحث الأول: التراخيص الإدارية لمراقبة التهيئة العمرانية ودورها في حماية البيئة
42	المطلب الأول: رخصة البناء ودورها في حماية البيئة
42	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لرخصة البناء
44	الفرع الثاني: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء
50	الفرع الثالث: دور رخصة البناء في حماية البيئة
52	المطلب الثاني: رخصة التجزئة
52	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة
54	الفرع الثاني: إجراءات إصدار رخصة التجزئة
57	الفرع الثالث: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة
58	المطلب الثالث: رخصة الهدم
58	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لرخصة الهدم

59	الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم
61	الفرع الثالث: دور رخصة الهدم في حماية البيئة
63	المبحث الثاني: حماية البيئة من خلال شهادات التعمير
63	المطلب الأول: شهادة التعمير
63	الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير
65	الفرع الثاني: إجراءات إعدادها وتسليمها
66	الفرع الثالث: دور شهادة التعمير في حماية البيئة
67	المطلب الثاني: شهادة التقسيم العمرانية
67	الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم
68	الفرع الثاني: الإجراءات إعداد و تسليم شهادة التقسيم العمرانية
70	الفرع الثالث: دور شهادة التقسيم في حماية البيئة
71	المطلب الثالث: شهادة المطابقة
71	الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة
72	الفرع الثاني: إجراءات إعداد ومنح شهادة المطابقة
73	الفرع الثالث: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة
75	خاتمة
79	المصادر والمراجع

مقدمة

يعد العمران فن وأسلوب ينظم المدن ويحدد كيفية إنجاز التجمعات الحضرية والعمرانية، له جذور تاريخية، فعبر مر الحضارات المتعاقبة، عبر مختلف الأزمنة نجد أن تلك المجتمعات القديمة قد تركت أثارها في مجال العمران، حيث أثبت تقدمها وتركت بصمتها في مجال التخطيط العمراني.

كما يعد العمران أحد مقومات الحضارة التي تعكس مستوى التطور الحضاري للدولة والذي ينعكس على طريقة بناء المنشآت وعلى الطابع المعماري الهندسي الذي يسند على قواعد تهيئة عمرانية دقيقة ومدروسة.

وعلى غرار كل الدول سعت الجزائر إلى وضع معايير وآليات في ظل تزايد حركية التنمية العمرانية والتي من خلالها تنعكس نتائجها على حماية البيئة والمحيط ضمن إطار التنمية المستدامة.

وباعتبار أن العقار هو المحور الأساسية للسياسة التنموية التي تنتهجها الجزائر وهذا لإرتباطه بمختلف مجالات التنمية الاجتماعية منها والاقتصادية والسياسية أيضا، حيث يعتبر البناء هو الموضوع الهام الذي يظهر الطابع العمراني والثقافة التاريخية للبلد.

وأمام التزايد الكبير للإشباع حاجات الأفراد في مجال التعمير جراء النزوح الريفي الرهيب الذي عرفته جل المدن الجزائرية، خاصة خلال العشر سنوات الأخيرة من القرن العشرين، الأمر الذي أدى إلى تراكم أبنية عشوائية مما خلق فوضى عمرانية في المدن، مما تسبب في أثار سلبية على بيئة والمحيط، الأمر الذي نتج عنه تشويه للمظهر الجمالي للمدن والنسق العمراني ككل، إضافة إلى تدهور البنى التحتية. وأمام هذا الوضع الخطير كان لزاما على الدولة أن تتحرك وتضع أطر وحدود للتحكم في حركة التعمير وتنظيمه من خلال ترسانة من القوانين التي تكفل تحقيق تنمية عمرانية تستجيب لحاجات الفرد في تحسين معيشة دون الإضرار بالبيئية.

وبالموازاة مع ذلك فقد تم وضع مجموعة من المقاييس والقواعد المحددة مسبقا من قبل المشرع على كل عملية تشيد للبنى التحتية، بحيث أن كل عملية توسع لتجمعات سكانية أو تشيد لبناءات جديدة يكون وفقا لمخططات التعمير والتي تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي.

ويعتبار أن تجسيد هذه المخططات على أرض الواقع يستدعي تدخل السلطة الإدارية المختصة من أجل حماية النظام العام في المجتمع بعناصره الأساسية الأمن العام، الصحة العامة والسكنية. هذا من جهة ومن جهة الحفاظ على النظام العام الجمالي أو النسق العمراني.

كما فرض المشرع أيضا على عملية البناء مجموعة من التراخيص والشهادات التي تصدرها الجهات الإدارية المختصة، من أجل إقامة عمران وفق مقاييس وقواعد نظامية والمحافظة على الوسط الطبيعي والمحيط بكل عناصره في إطار التنمية المستدامة.

أهداف الدراسة:

- تبيان مفاهيم أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر، من خلال الترسانة القانونية.
- إبراز الدور الفعال لمخططات العمرانية على تنظيم المدينة.
- تبيان الأهداف المرجوة من خلال هذه الأدوات في تسيير تنظيم المدينة.
- إبراز مدى فعالية قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة وعناصرها المختلفة.
- معرفة أسباب إنتشار البناء الغير القانوني.

أهمية الدراسة:

باعتبار أن لأدوات التعمير والتهيئة أهمية بالغة لكونها تشكل مجال حيوي يعنى بالحياة الحضرية فهي تساهم في عملية تنظيم وتسيير المناطق الحضرية هذا من جهة. ومن جهة أخرى يشكل موضوع الدراسة اهتمام لدى الباحثين في اختصاصات مختلفة، هندسة معمارية، هندسة مدنية، علم الاجتماع، علم البيئة... وذلك من خلال البحوث والدراسات الصادرة في هذا المجال.

كما تظهر أهمية الدراسة من خلال إبراز النقائص التي يعرفها العمران في بلادنا على مستويات مختلفة.

ويضاف إلى كون أن موضوع التعمير والبناء ككل من بين أهم المواضيع التي حازت على إهتمام الدولة وذلك بالنظر إلى حجم القوانين التي صدرت في هذا المجال.

أسباب ومبررات إختيار الموضوع:

- إن دراستنا لهذا الموضوع نابع من عدة أسباب علمية وأخرى ذاتية والتي يمكن حصرها فيما يلي:
- كونه جاء ضمن لائحة تكونت تقريبا من 50 موضوعا كان هذا الموضوع من بينها.
 - كونه محط اهتمام كبير من قبل كل الفاعلين سواء اقتصاديين أو سياسيين.
 - رغبة منا في التطرق إلى موضوع له علاقة بمجال التخصص وهو قانون البيئة والتنمية المستدامة.
 - التعرف إلى الأسباب الحقيقية التي أدت إلى انتشار بنايات غير قانونية كانت من وراء تشوه رونق المدينة.
 - معرفة إلى مدى ساهمت الترسنة القانونية في تنظيم عملية التهيئة والتعمير.
 - الكشف عن مدى فعالية قوانين التهيئة والتعمير في حماية الأوساط البيئية.
- وانطلاقا مما تقدم تمنح لنا تتضح لنا الإشكالية التي ارتأينا صياغتها في التساؤل الجوهرى التالي:
- ما مدى فعالية التشريعات في تنظيم التنمية العمرانية وحماية البيئة في الجزائر؟**

الإشكاليات الفرعية:

- 1- فيما تتمثل أدوات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري؟
- 2- ما هو دور الوسائل والأدوات العمرانية في تكريس الجانب الحمائي للبيئة من مخاطر العمران؟

منهج الدراسة:

ومن أجل الإحاطة بأبعاد وأهداف الدراسة مع الإلمام بمختلف جوانبها، تم الاعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي، وذلك بالتطرق إلى وصف الأوضاع أو حالات معينة بذاتها ومحاولة تحليل المواد والنصوص القانونية.

تقسيم البحث :

ولالإجابة على هذه الإشكالية المطروحة و الإحاطة بها إتبعنا التقسيم الآتي للدراسة:

في الفصل الأول: تناولنا فيه قواعد ومخططات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة والذي قسمناه بدوره إلى مبحثين:

تناولنا في المبحث الأول: مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير و دورها في حماية البيئة

المبحث الثاني: مخططات التهيئة والتعمير و دورها في حماية البيئة

الفصل الثاني : تناولنا فيه الآليات القانونية لرقابة عملية التهيئة والتعمير و دورها في حماية البيئة

وقسمناه إلى مبحثين:

المبحث الأول: حماية البيئة من خلال تراخيص لتهيئة و التعمير

المبحث الثاني: حماية البيئة من خلال الشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير

الفصل الأول:

قواعد ومخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير ودورها في
حماية البيئة

تمهيد:

تعتبر عملية التهيئة و التعمير أسلوب أو وسيلة لتنظيم و تحسين العمران الحضري سواء على المستوى الإقليمي أو على المستوى الوطني ، لهذا كان لنظام التهيئة و التعمير أهمية بالغة في قطاع الخدمات لما تضمنه من ترقية و تحسين لظروف المعيشة في التجمعات العمرانية .

ومن اجل رسم توجهات عملية التهيئة و التعمير من خلال تحديد قواعد التهيئة والتعمير، نجد أن المشرع قد وضع ترسانة قانونية مهمة لتحديد السياسة العامة للتهيئة و التعمير .

و بالرجوع إلى نص المادة الأولى من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، فان هذا القانون يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم و تحديد الأراضي القابلة للتعمير ، و الموازنة ما بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة و أيضا إلى وقاية التراث الثقافي و التاريخي ، بالإضافة إلى حماية البيئة و المحافظة عليها من خلال وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و المساحات الخضراء .

كما حددت المادة 02 من القانون المذكور أعلاه الوسائل التي تكفل تحقيق هذه الأهداف و التي تمثلت في القواعد العامة للتهيئة و التعمير و مخططات تنظم عملية التهيئة و التعمير .

و التساؤلات التي تطرح حول مدى فعالية هذه القواعد و المخططات في حماية البيئة و المحافظة على الجانب الجمالي للعمران .

و لذا سنحاول معالجة ها التساؤل من خلال مبحثين :

أولهما : مفهوم القواعد العامة للتهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

ثانيا : مخططات التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

المبحث الأول: مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 175/91¹ نجد أنه قد وضع القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط أو في حالة غياب أدوات التعمير والتي على أساسها تمنح رخصة البناء أو يرفض منحها ضمن أحكام وشروط خاصة وعليه سنعالج هذه القواعد مبرزين دورها في حماية البيئة و المجال العمراني.

تشمل هذه القواعد مقتضيات الأمن والصحة (مطلب الأول) وكذا القواعد المتعلقة بمظهر البناءات (مطلب الثاني) والقواعد المتعلقة بالبيانات ذات الاستعمال السكني (مطلب الثالث).

المطلب الأول: القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة

سننتظر من خلال هذا المطلب إلى التعريف القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة (الفرع الأول) مع تحديد مضمونها (فرع الثاني) وإلى جانب دورها في حماية البيئة (فرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة

لم يعرف المشرع الجزائري القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة، حيث أنه وفيما يتعلق بمقتضيات الأمن نجد عدة مواد أكدت على هذا الجانب، والتي وردت في المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ضمن المادة 02 حتى المادة 04، حيث تفرض على طالب رخصة البناء التأكد من كون البناية المراد إقامتها لا تكون من جراء موقعها أو حجمها أو حتى بسبب استعمالها المساس بالسلامة و الأمن العمومي².

أما فيما يخص القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة فقد تحدث عنها المرسوم المذكور أعلاه ضمن المواد 05 و 06 وكذا المادة من 13 إلى 18³ والتي تهدف إلى الحفاظ على سلامة والأمن المتعلق بالبناءات من حيث طبيعتها ومن جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، مع ضمان مقتضيات الصحة من خلال نصها على إلزامية ضمان تزويد البيانات ذات الاستعمال السكني بالماء الصالح للشرب والتطهير أو بنايات ذات طابع آخر، مع ضمان الصرف الصحي.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1975 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير ج ر رقم 26

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91

³ المواد من 05، 06 - 13 إلى 18 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91

و يعرف احد الباحثين هذه القواعد بأنها " مجموعة القواعد العامة و الوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة و التعمير و المتضمنة الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء ، بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر علي منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية و حماية الأراضي الفلاحية و الغابات و المساحات الخضراء و غيرها من المناطق ذات المميزات البارزة لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به و بموقعه و الهندسة المعتمدة في تشييده ، و تهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها و تنظيمها".¹

الفرع الثاني: مضمون القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة

نجد فيما يتعلق بالقواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن عدة مواد أكدت على هذا الجانب لاسيما المادة الثانية (02) إلى المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، بحيث أنها تفرض على طالب على رخصة البناء التأكد من أن البناءات المراد تشييدها لا تمس بالسلامة والأمن العمومي سواء بسبب موضعها أو موقعها أو استعمالها.

ومتى كانت هذه البناءات مقررة على أرضية معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات والانجراف و انزلاق التربة و غيرها فلا يمكن في هذه الحالة منح رخصة البناء ، أو منحها بالشروط الخاصة² كما أنه لا يمكن منح رخصة البناء لبناية تخصص للسكن إذا كان بعدها يقل عن "خمسين متر" من كلا جانبي الطريق السريع، أو ثلاثين مترا من كلا جانبي الطرق المسجلة في قائمة تحدد بمرسوم أما إذا كانت هذه البناءات غير مخصصة للسكن فتعاد هذه المسافة إلى "أربعين مترا" أو "عشرون مترا".³

أما بخصوص القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة فقد تحدثت المادتين الخامسة (05) و السادسة (06) و كذا المواد من " 13 " إلى " 18 " من نفس المرسوم، على ضرورة مراعاة مقتضيات الصحة من خلال تزويد البناءات ذات الاستعمال السكني أو ذات طابع آخر بالماء الصالح للشرب والتطهير وإعداد قنوات الصرف للمياه المستعملة.⁴

¹ - منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة سعد دحلب - البليدة، جوان 2008، ص124

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 السالف الذكر .

³ - مجاجي منصور، " أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث و الدراسات العلمية ، المركز الجامعي يحي فارس المدينة- الجزائر ، العدد الاول، نوفمبر 2007، ص17.

⁴ - المواد من 13-18 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 175/90.

الفرع الثالث: دور القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة في حماية البيئة

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهئية والتعمير والبناء المذكور سابقا فيما يتعلق بمقتضيات الأمن العمومي، ينص في المادة 13 منه على أنه يمكن رفض منح رخصة البناء أو التجزئة في حالة ما إذا كانت البناءات أو التهئية المقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات وانخفاض في التربة وانزلاقها والزلازل والجرف.

وبذلك يمكن القول أن المشرع الجزائري كان يهدف إلى الوقاية من الأخطار المتصلة بأمن وسلامة وصحة الإنسان والحيوان و النباتات عند تنظيمه للقواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة والأمن العمومي.

و من أهم الأهداف التي تصورها المشرع من خلال وضعه لهاته القواعد هو حماية البيئة من مختلف أشكال التلوث الجوي والأرضي أو البحري أو المائي وكذا الوقاية من حرائق الغابات.¹

وفي هذا الصدد نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهئية والتعمير على إمكانية رفض منح رخصة البناء وذلك في حال ما إذا كانت البناءات تشكل خطرا محققا على البيئة، كما أنه تضمنت المادة نقطة مهمة وهي الاعتماد على دراسة مدى التأثير في انجاز المشاريع العمرانية وذلك بغية التأكد من مدى صلاحية وعدم تشكيل المشروع لأي خطر على البيئة.²

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري اعتمد نظام دراسة مدى التأثير كوسيلة قانونية من أجل تنظيم مختلف الأنشطة الصناعية والزراعية والعمرانية وغيرها من الأنشطة التي تشكل تهديد التلوث على البيئة.

وبالرغم من أن المشرع الجزائري نظم القوانين المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة وأبرز دورها في حماية البيئة مع اعتماده لنظام دراسة مدى التأثير على البيئة، إلا أن هذه القواعد لم تحقق الأهداف المسطرة لحماية البيئة هذه الحقيقة يبرزها الواقع وذلك من خلال الأضرار الماسة بالأمن العمومي والصحة بسبب البناءات في المناطق المعرضة لتهديد ، بحيث كشفت دراسة معدة في سنة 2003 أكثر من

¹ - القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة

² - مجاجي منصور، " دراسة مدى تأثير على البيئة كأداة لحمايتها من الأخطار التوسع العمراني في التشريع الجزائري "مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة الدكتور يحي فارس-المدية - الجزائر، العدد، 03 ديسمبر 2009، ص 19.

10.000 بناية في الجزائر مشيدة في الأراضي المعرضة لخطر الفيضانات¹. إلا أنه في السنوات الثلاثة الأخيرة انخفضت هذه النسبة ولكن بنسبة قليلة فقط.

المطلب الثاني: القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها

بالنظر إلى طبيعة وخصوصية ميدان البناء والتعمير، ومن أجل المحافظة على جمال ورونق المدينة والنسق العام لها، الأمر الذي دفع المشرع إلى إصدار قانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها². حتى يتم ضبط استغلال أو شغل البناءات من أجل السيطرة على التزايد الكبير الذي يشهده الميدان العمران.

ومن خلال هذا المطلب سنتناول مفهوم هذه القواعد (فرع الأول) وتحديد رخص واعتبارات الخاصة بتحقيق المطابقة وإتمام إنجازها (فرع الثاني) وفي الأخير نعرض إلى إبراز دورها في حماية البيئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم القواعد المتعلقة بمظهر البناءات وإتمام إنجازها

هي تلك القواعد المتعلقة بمظهر البناءات والتي تهدف في مجملها إلى تحقيق تناسق في عمران المدينة وضمان جمالها و رونقها بما يحقق حماية البيئة والمحافظة عليها³. وهي تلك القواعد التي تطبق على البناءات عموما التي انتهت بها أشغال البناء أو هي طور الانجاز، فهي تهدف إلى المحافظة وحماية البيئة وذلك بالحد من حالات عدم إنهاء البناءات، وتحديد شروط و/أو شكل استغلال البناءات، وترقية إطار مبني ذو مظهر جمالي مهياً بانسجام، بالإضافة أخذها التدابير في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير⁴.

¹ - عليان بوزيان " النظام العام العمراني في ظل قانون الترقية العقارية 04/11 " الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر- الواقع والاتفاق"، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، فيفري 2007، ص 23.

² - القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44، لسنة 2008، ص 19.

³ - شوق مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام تخص قانون البيئة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد الامين دباغين -سطيف-الجزائر، السنة الامعية 2015/2016، ص 75.

⁴ - أنظر المادة 01 من قانون رقم 15/08 المصدر نفسه .

الفرع الثاني: الرخص والاستثناءات الخاصة بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

بالرجوع إلى قانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008¹ المتضمن قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ومرسومه التنفيذي رقم 159/09 المؤرخ في 02/05/2009² الذي يحدد إجراء تنفيذ التصريح بمطابقة البناء حيث جاء بأربع رخص جديدة متمثلة في:

- رخصة الإتمام: وهي تمنح لأصحاب البناء غير المكتملة في الآجال القانونية، وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.
- شهادة المطابقة: وهي مختلفة عن شهادة المطابقة السابقة، بحيث تمنح لأصحاب البناء المتممة، وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.
- رخصة البناء على سبيل التسوية: تسلم لأصحاب البناء المتممة التي أنجزت بدون رخصة بناء.
- رخصة الإتمام على سبيل التسوية: تسلم لأصحاب البناء غير المكتملة التي أنجزت بدون رخصة بناء.³

- الاستثناءات الواردة على تحقيق المطابقة :

لقد استثنى المشرع ضمن المادة 16 من قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها بعض البناءات من تحقيق المطابقة وهي تتمثل في :

- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها .
- البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والعالم التاريخية والأثرية وحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات، وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.
- البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

¹ - القانون رقم 15/08 المصدر نفسه .

² - المرسوم التنفيذي رقم 159/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد اجراء تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية عدد 27، لسنة 2009 ، ص 30 .

³ - رقيقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق - دراسة حالة مدنية باتنة- مذكرة مكملة لنيل ماجستير في الهندسة المعمارية تخصص المدينة والمجتمع، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية- جامعة الحاج لخضر- باتنة، الجزائر السنة الجامعية 2010 - 2011، ص 54.

- البنايات المشيدة حرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع وشدت على هذا المنع المادة الثانية من القانون 05/04 المعدل لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹.
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

الفرع الثالث: دور القواعد المتعلقة بمطابقة البنايات و إتمام إنجازها في حماية البيئة

تساهم القواعد المتعلقة بمطابقة البنايات في المحافظة على جمال ورونق المدينة وتحقيق المنفعة العامة، وتجنب الفوضى العمرانية²، مما يخلق تجانس في النسق العمراني.

بالإضافة إلى الدور البارز للقواعد المتعلقة بمظهر البنايات في المحافظة على التراث الحضاري والمعالم الأثرية والتاريخية.

كما أن لها دور مهم في حماية البيئة والمحافظة عليها وذلك عن طريق الرقابة القبلية، بحيث أنه يمنع منح الرخص التي تشمل تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها³، في حالة مخالفتها للقواعد مع إلزامية إدراج المساحات الخضراء مع كل مشروع بناء وترقية توسيع المساحات الخضراء بالنسبة للمساحات المبنية⁴

وتهدف هذه القواعد إلى تسوية وضعية أصحاب البنايات غير المطابقة للقانون، أو الذين لا يملكون رخص بناء أو شهادات مطابقة.

المطلب الثالث: القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني

نظمها المشرع ضمن المواد من 32 إلى 45 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

ومن خلال هذا المطلب سنطرق إلى تعريف هاته القواعد (الفرع الأول) ومن ثمة نبرز مضمونها (الفرع الثاني)، وأخيرا نحاول تبيان دورها في حماية البيئة (الفرع الثالث).

¹ - أنظر المادة الثانية من قانون 05/04 المصدر السابق .

² - عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر- باتنة-الجزائر، ص40.

³ - حلبي خير، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرياح - ورقلة - الجزائر، السنة الجامعية 2012-2013، ص14.

⁴ - قانون رقم 06-07 مؤرخ في 13 مايو لسنة 2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها - ج.ر العدد 31 ص06.

الفرع الأول: مفهوم القواعد المتعلقة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني

لقد أوضحت المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، بأن هذه القواعد تتعلق بالعمارات ذات الاستعمال السكني التي عرفها بأنها المحلات التي تستعمل للسكن ليلا و نهارا ماعدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق و الداخليات و المستشفيات والملاجئ والمدارس والمحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئيا على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية، ويمكن أن تشمل هذه العمارات السكنية على مايلي:

✓ غرف رئيسية مخصصة للاستراحة والتسلية ولإطعام شاغليها وللنشاط المنزلي المتواصل مثل الغرف وقاعات المقام والمطابخ.

✓ غرف ثانوية معدة لأعمال حفظ صحة السكان مثل قاعات المياه المغاسل والمراحيض، ومساحات المرور مثل: بهو المدخل و الكوليس والأروقة الداخلية والخارجية والأدراج وغرف المهملات.

✓ ملاحق مثل: الدهاليز والعليات ومغاسل الثياب والجحافف والمرائب و السقيفات¹.

كما تعد البديل في حالة غياب مخططات التهيئة والتعمير².

الفرع الثاني: مضمون القواعد المتعلقة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني

لقد نص عليها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 175/91 حيث تحدث عنها بالتفصيل من المادة 32 إلى المادة 45، ومن أمثلة هذه القواعد نجد:

- ما نص عليه في المادة 13 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه بضمنان تزويد البيانات ذات الاستعمال السكني بالماء الصالح للشرب والتطهير، أو بنايات ذات طابع آخر³.

- كما اشترط أن لا تقل مساحة كل غرفة رئيسية عن عشرة أمتار (10م²)، لا يقل علوها انطلاقا من الأرضية على مترين وستين سنتيمترا (2,60م²)، أما في حالة السقف المائل، فيجب أن لا يقل العلو عن مترين وعشرين سنتيمترا(2,20م²)⁴.

¹ - أنظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي 175/91 مرجع سابق.

² - مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المركز الجامعي بجي فارس المدينة- الجزائر- العدد نوفمبر 2007. ص12.

³ - المادة 01/13 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المصدر السالف الذكر .

⁴ - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

- يجب أن تكون حوائط الغرف الرئيسي وأراضيها والغرف الثانوية وملحقاتها سهلة الصيانة.¹
- يجب أن تكون الجدران والسقوف في المطابخ عازلة وقابلة للغسل.²
- إضافة إلى ضرورة توفر البناء على فتحات للتهوية و الإضاءة 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.³

الفرع الثالث: دور القواعد المتعلقة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني في حماية البيئة

تساهم هذه القواعد المتعلقة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني في حماية البيئة من خلال اشتراط توفر كل بناية على فتحات للتهوية والإضاءة المناسبة وضرورة توافر كل عمارة جماعية هي بناية مغلقة تخصص لرمي القمامات، ولا بد أن تشيد بكيفية تمنع تسرب الرائحة الكريهة والغازات المضرة إلى داخل المساكن.⁴

كما اهتمت هذه القواعد بالنص على الإطار العام المنظم لكيفية التزويد بالمياه الصالحة للشرب وصرف المياه المستعملة، على نحو يضمن المحافظة على صحة السكان والبيئة⁵ إذ تقضي بضرورة تزويد البنائيات ذات الاستعمال السكني أو غيرها بالماء الصالح للشرب والتطهير، مع ضرورة خضوع صرف المياه الناتجة عن النشاطات الصناعية وتصفيتها للأحكام المنظمة لها.⁶

وحفاظا على الصحة العمومية ومنع انتشار الأوبئة نص المشرع ضمن هذه القواعد على ضرورة تزويد التجمعات السكانية بشبكة من البالوعات تمكن من صرف المياه المستعملة بطريقة صحية.

من خلال ما تقدم يظهر جليا أن المشرع الجزائري قد قطع شوطا كثيرا في سن النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم التجمعات السكانية والعمرانية، بحيث تتعلق في مجملها بمشتملات العمارات والمساكن،

¹ - المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

² - المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

³ - حليمي بلخير، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مرجع السابق، ص16 .

⁴ - مرجع نفسه، ص16.

⁵ - عادل بن عبد الله، "تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خيضر بسكرة - الجزائر، 2009، ص05.

⁶ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 السالف الذكر .

وبالتالي فان هذه القواعد ليس لها دور فعال في ظل غياب الصرامة و الرقابة اللازمة، وغياب إرادة حقيقية للارتقاء بالمظهر العام للعمران.

المبحث الثاني: السياسة الوطنية للتخطيط العمراني و دوره في حماية البيئة

يعتبر التخطيط العمراني أسلوب علمي يتبع لمواجهة مقتضيات العمران الحديث لاسيما من حيث ضمان الكثافة السكانية المتجانسة وتوفير المرافق والمسكن بكافة أنواعها، و انسجام المباني من حيث مظهرها وحجمها و حماية الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء¹.

حيث تتجسد فكرة التخطيط العمراني في الجزائر من خلال أدوات التهيئة والتعمير، كما تجدر الإشارة هنا إلى أن قانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، قد حدد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وكذا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ والأهداف السياسية الوطنية للتهيئة العمرانية².

و تتحدد أدوات التعمير في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، و تكمن الغاية من وجود هذه المخططات في ضبطها لتوقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص ترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية³.

وعليه من اجل إبراز دور هاته المخططات في حماية البيئة سنتطرق لكل مخطط على حدى كمايلي :
مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير (المطلب الأول) مخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني)، إضافة إلى ذلك استحداث المشرع المخطط الوطني للتهيئة الإقليمي (المطلب الثالث).

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد أقر المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/11 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 والمتضمن قانون التهيئة والتعمير و النصوص والتطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/28 والذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05.

وعليه سوف نحاول التطرق إلى النظام القانوني للمخطط التوجيهي من خلال مفهوم المخطط التوجيهي (الفرع الأول) وإجراءات إعدادده (الفرع الثاني) وأخيرا دوره في حماية البيئة (الفرع الثالث).

¹ - مجاحي منصور، مرجع سابق، ص 04.

² - أنظر المادة الأولى من قانون 29/90 مصدر السابق

³ - سلطان زنفلة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية مجلد 09 العدد 2020 ص 181.

الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير -PDAU-

من خلال هذا العنوان سنتطرق إلى تعريف المخطط التوجيهي، من ثم نعرض محتوى هذا المخطط، وفي الأخير نحدد أقسام هذا المخطط.

أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لقد عرفته المادة 16 من القانون 29/90 المعدل و المتمم على أنه " أداة التخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية وبضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي."

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، ومن ناحية أخرى يترجم هموم وانشغالات التخطيط المجالي في محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف الوظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية وحتى الثقافية والبنائية¹.

كما يقدم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التوجهات العامة للسياسة العمرانية، وذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية و الوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه².

ثانياً: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

باستقراء المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ووثائقه نجد انه يتكون من:³

1- التقرير التوجيهي: يشمل مايلي:

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

¹ - عباس راضية، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، العدد 20/ المجلد 01، ص 179.

² - زروال معروزة، دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم القطاع العمراني المستدام، مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد 04 ديسمبر 2017 ص 164.

³ - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد لاجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر، العدد 26

وقد عدلت المادة 17 في المرسوم التنفيذي 05-317 وأضفت مايلي:

- قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل و الحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

2-التقنيين: يحدد القواعد المطبقة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد من 20 إلى 23 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ويحدد فيها:

- جهة والتخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال عند الاقتضاء وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل¹.

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي pos.

- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

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

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.

- تحديد شروط البناء الخاصة لبعض الأجزاء من التراب الوطني المحددة في الفصل 04 من قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما التصدعات الزلزالية و الانزلاق أو انهيارات التربة والتدفقات الوحلية و ارتصاص التربة والفيضانات.

- مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية و قنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة .

- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.

- الأخطار الكبرى المبينة في مخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

¹ - القانون رقم 02/02 المؤرخ في 25 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل و تميمينه الصادر بتاريخ 12 فبراير جريدة الرسمية رقم 10 .

3- وثائق بيانية(الخرائط):هي عبارة عن مخططات التي توضح ما هو موجود في الملف الكتابي بيانيا

ويجب أن تعد وفق مقياس ملائم بحيث تكون واضحة ومقروءة وتشمل مايلي:

أ - مخطط الوضع القائم (الوضعية الحالية): يبرز فيه الإطار المشيد حاليا واهم للطرق والشبكات المختلفة

ب - مخطط التهيئة:يبين حدود مايلي:

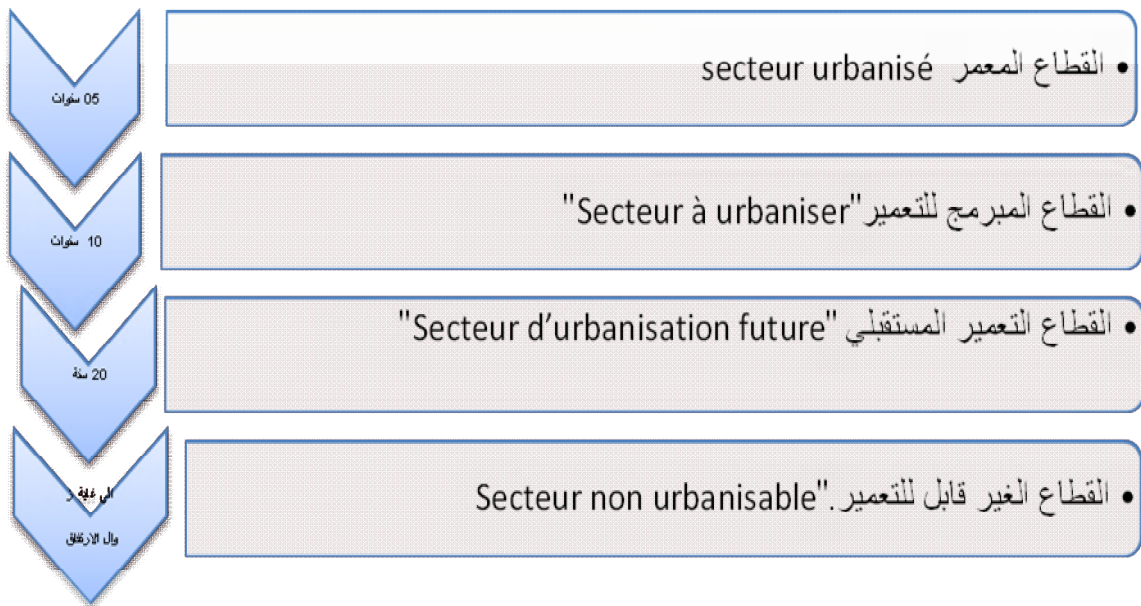
- القطاعات المعمرة القابلة للتعمير وذلك المخصصة للتعمير في المستقبل.
- بعض أجزاء الأرض: الساحل والأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصيغة الطبيعية والثقافية.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

ج - مخطط اتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها.

د - مخطط تحديد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة.

هـ- مخطط التجهيز : يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال الماء الصالح للشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية .

ثالثا: أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:



المصدر : رفيقة سنوسي ، مذكرة لنيل ماجستير في الهندسة المعمارية أدوات التهيئة و التعمير بين التشريع و التطبيق " دراسة حالة مدينة باتنة " ص 39

ويشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تقسيم البلدية أو المنطقة إلى قطاعات محددة ليضمن الربط بين سياسة تهيئة الإقليم وسياسة التعمير والرقابة عليها في كل تجمع سكاني¹.
وقد حددت المادة 19 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير هذه القطاعات وهي :

1. القطاعات المعمرة: Secteur urbanises

ويرمز له بالحرفين اللاتينيين "SU" وقد نصت عليه المادة 20 من القانون 29/90 وهي عبارة عن أراضي كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات متجمعة والمساحات الفاصلة ما بينها و والمساحات الخضراء، والحدائق والغابات الحضرية، كما تشمل أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها و حمايتها².

2. القطاعات المبرمجة للتعمير: Secteurs A Urbanisés

يرمز لها بالحرفين اللاتينيين "SU" قد نص عليها المشرع في المادة 21 من القانون رقم 29/90 وهي تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³.

3. قطاعات التعمير المستقبلية: Secteurs d'Urbanisations future

تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق عشرين سنة، و يرمز لها بالرمز "SUF" بحيث يكون الهدف من وراء تخصيص هذه الأراضي الحفاظ على القدرات الكامنة من اجل توسع عمراني مستقبلا، و بالتالي بات من الضروري التطبيق الصارم للإجراءات على كل الأراضي المتواجدة في

¹ - انظر المادة 19 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير السالف الذكر .

² - المادة 20 من قانون 29/90 المصدر نفسه .

³ - المادة 21 من قانون 29/90 المصدر نفسه .

هذه القطاعات، و التي جب أن تخضع من حيث المبدأ إلى ارتفاقات مؤقتة بعدم البناء إلا انه يمكن الترخيص أو الإذن بالبناء في حالة غياب مخطط شغل الأراضي¹.

4. القطاعات الغير القابلة للتعمير :

لقد تناولتها المادة 33 من القانون 29/90 و يرمز لها بالرمز "SNU" و هي تلك القطاعات التي يمنع فيها كأصل عام أي شكل من أشكال البناء سواء كان بناء جديد أو تعديل أو تغيير في بناية قائمة بالإضافة الأفقية أو العمودية ، إلا انه و في حالة خاصة جدا يمكن منح رخصة البناء، حيث تكون حقوق البناء منصوصا عليها و محددة بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.²

الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد إتباع مجموعة من المراحل حددها المرسوم التنفيذي رقم 91_177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل المتمم³.

أولا: إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية:

يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، حيث تتضمن المداولة ما يلي⁴:

- التوجهات الأساسية التي تحدها الصورة الإجمالية للتهيئة ومخطط التنمية للبلدية المعنية وقيمة التجهيزات ذات الفائدة العامة.
- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجماعات المعنية بإعداده.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العمومية.

¹ - لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون اداري و

ادارة عامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ص29

² - المادة 33 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المحدد لاجراءات إعداد المخطط التوجيهي المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05_317 المؤرخ في 10 سبتمبر

2005 ج.ر 62 لسنة 2005.

⁴ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91 /177 المصدر نفسه .

و الملاحظ من خلال نص المادة الثانية (02) من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به أن المشرع وسع من دائرة التشاور لإعداد المخطط وذلك من خلال جمع مختلف آراء الهيئات والإدارات والمصالح العمومية، وكذا اشتراك المواطنين عن طريق الجمعيات في أخذ القرار¹.

ثانيا: تبليغ المداولة

تبلغ المداولة حسب المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المختصة. وحسب المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 91 / 177 المتعلق بإجراء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، فإنه إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل تراب بلدين أو أكثر يسمح لرؤساء المجالس الشعبية البلدية بإسناد مهمة إعدادها إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات².

ووفقا للمادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، تستشار وجوب كل الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة التهيئة العمرانية والسياحة³. تكون لها مهلة 60 يوما من تاريخ تبليغ مشروع المخطط الموافق عليه بمداولة المجلس الشعبي أو البلديات المعنية من أجل إبداء رأيها، وإذا لم تجب خلال هذه المدة عد رأيها مرافقا حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91_177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير والمصادقة عليه.

ويمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يستشير اختياريا بعض الهيئات الأخرى إذا كان ذلك يدعم فائدة الدراسة، قد حدد القانون هذه الهيئات في رؤساء غرفة التجارة، رؤساء غرفة الفلاحة ورؤساء

¹ - شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، اطروحة لنل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة - الجزائر، السنة الجامعية 2015-2016، ص 23.

² - المادة 09 من القانون 11-10 المتعلق بالبلدية، المادة 12 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

³ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177.

المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية و على هؤلاء المرسل إليهم الإفصاح عن إرادتهم في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم، وذلك في مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة.

إن هذا المخطط يعد ضمن مسار تشاوري ومنسق بين مختلف الهيئات ضمانا لمبدأ التنسيق والتشاور فبموجب تساهم مختلف القطاعات والفاعلين المعنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منظمة منسجمة وناجعة انطلاقا من خيارات محددة من طرف الدولة وبتحكيم مشترك¹.

ثالثا: إجراء التحقيق العمومي

يعد التحقيق العمومي صورة من صور مشاركة الجمهور من أجل إعطاء رأيه كفاعل رئيسي في هذا المشروع حيث يتبنى رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة الاعتماد، ولاطلاع الرأي العام عليه و تمكين السكان من إبداء آرائهم و ملاحظاتهم حوله ، حيث يوضع الاستقصاء العمومي المدة 45 يوما . و يكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177²، يتضمن ما يلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها.
- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- تبيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

وينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على التحقيق العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليميا حسب نص المادة 14 من القانون 29/90.

¹ - المادة 02 من القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 المؤرخ في 20/2/2006، ج ر العدد 15 حول المبادئ العامة لسياسة المدينة والذي يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أحد أدوات آليات عمل هذه السياسة.

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المصدر السابق .

بعد انقضاء مهلة 45 يوما يقفل سجل التحقيق ويوقع عليه من قبل المفوض المحقق، يقوم هذا الأخير خلال 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل التحقيق ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للتحقيق مع استنتاجاته¹.
بعد الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من قبل المجلس الشعبي البلدي يوجه للسلطة المختصة من أجل المصادقة عليه.

رابعاً: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد المصادقة عليه بمداولة في المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليمياً، وذلك من أجل تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوماً الموالية لتاريخ استلام الملف².

بعد تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفقاً لما نصت عليه المادة 27 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177-91 كالتالي:

➤ بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ألف ساكن يقل 500.000 ألف ساكن .

➤ بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين ببناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 500.000 ساكن.

ويتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما يلي:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجلس الولائي المعنية.
- سجل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

¹ - عوايد شهرزاد، مصدر سابق ، ص 25 .

² - أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 177/91 المصدر السابق .

● الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط المبنية في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يبلغ الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالتعمير، ومختلق الأقسام الوزارية ورؤساء المجالس الشعبية والمجالس الولائية المعنية، وفي الأخير يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور وينشر في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين بالبلديات وتلتزم السلطة التي وضعته باحترام محتواه¹.

وبمجرد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يصبح له قوة ملزمة في مواجهة الإدارة والمواطن والذي ستنبنى عليه جميع قواعد التهيئة والتعمير. فيما بعد خاصة الحصول على الرخص العمرانية ولا يمكن أن تسلم أي رخصة أو شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في المخطط².

الفرع الثالث: دور المخطط التوجيهي في حماية البيئة.

يلعب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، دورا مهما حيث أنه يساهم في المحافظة على الجانب الجمالي العمراني للمدينة. وذلك باحترام قواعد البناء وإضفاء الجمالية من كل شيء يحيط بنا من أبنية إلى طرق وأرصفة ومساحات خضراء .

كما يعد المخطط التوجيهي أداة تتضمن قواعد ترمي إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير والموازنة بين حاجات السكان، وحماية البيئة على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية في ظل مقتضيات التنمية المستدامة³.

ويسعى المخطط التوجيهي إلى حماية البيئة والموارد الطبيعية، عن طريق الوقاية من أشكال التلوث والمضار و مكافحتها ، لأن التنمية الوطنية تقتضي التوازن بين متطلبات النمو الاقتصادي ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على الإطار المعيشي للسكان.

¹ - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-177 .

² - عوايد شهرزاد، مرجع سابق، ص28 .

³ - بودريوة عبد الحكيم، اعتبارات البيئة في مخططات التعمير المحلية، مجلة الحقوق والحريات، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر يومي 17 و18 فيفري 2013 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2013، ص154.

كما يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها بحيث يسمح بترشيد المساحات الخضراء ووقاية الأراضي والنشاطات الفلاحية، وحماية الأراضي ذات الطابع الغابي باعتباره ثروة وطنية لا بد من المحافظة عليها، إضافة إلى حماية المناطق ذات الطابع الثقافي والتاريخي باعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية، وفي هذا الصدد فإن هذا المخطط يحدد المناطق الحساسة والأراضي الفلاحية الخصبة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، كما يتولى مسؤولية تنظيم العقار الصناعي والأخذ بالاحتياطات اللازمة لحماية البيئة¹.

كما يعمل على تخطيط المجال وتنظيم وتطور المدن وأنواع البناء المختلفة ومن خلالها يتم تقليص مشاكل التعمير وتحديد التوازن بين التطور العمراني ومختلف النشاطات الأخرى لاسيما الفلاحية منها، ويوسع في مجال مشاركة الإدارات والمصالح العمومية².

كما له دور في تقليص الفوارق بين الأحياء والقضاء على السكنات الهشة وغير الصحية والتحكم في مخططات النقل وضمان الخدمة العمومية وحماية البيئة يعمل على تحقيق التوازن بين ضرورات التنمية الاقتصادية والاجتماعية وحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة. وفي ذلك نباح للإستراتيجية الوطنية لحماية البيئة. والعمل على انسجام العمران مع اعتبارات البيئة العمرانية ومراعاة قواعد الفن الجمالي والصحة العمومية في إطار حماية البيئة الطبيعية و التراث الثقافي مع التوازن العادل للتنمية واستدامتها³.

وعليه فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتولى تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة بلديات حسب القطاع وتحديد توسيع المباني وتحديد المناطق الواجب حمايتها فهو بذلك أداة لتنظيم التوسع العمراني ومراقبته ويهدف إلى تنمية الفضاء الوطني في إطار التنمية المستدامة.

¹- نبيل صقر، العقار الفلاحي-النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي- دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، 2008، ص154.

²- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السابق الذكر.

³- معيني محمد، آليات حماية العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر، 2013-2014، ص110.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي ودوره في حماية البيئة.

يعد مخطط شغل الأراضي من المخططات المحلية للتهيئة والتعمير التي يلجأ إليها المشرع من أجل التخطيط لتوجيهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹ وهذا المخطط هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري.

وقد نظم القانون 29/90 مخطط شغل الأراضي بصفة عامة، وفصل موضوعه في المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-318، ومن أجل تبيان القواعد المنظمة له، سنتطرق إلى مفهوم مخطط شغل الأراضي (الفرع الأول) إجراءات إعدادده (الفرع الثاني)، وأخيرا إبراز دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي - POS -

أولاً: تعريف المخطط شغل الأراضي

عرفته المادة 31 من القانون 29/90 المعدل المتمم بأنه "المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط توجيهات التوجيهي للتهيئة والتعمير قوائم استخدام الأراضي والبناء عليها²".

والمقصود بما ورد في هذا النص: أن مخطط شغل الأراضي هو عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي، وكذا تبيان كيفية استخدامها وفقا لتوجيهات المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³.

ثانياً: محتوى مخطط شغل الأراضي

يعتمد هيكل مخطط شغل الأراضي على لائحة التنظيم والوثائق والمستندات البيانية، فهو يتكون من جزء تنظيمي مكتوب، وجزء بياني (مخططات):

أ. **لائحة التنظيم:** تعد هذه اللائحة التنظيمية الأساس المرجعي والقانوني للوثائق البيانية، لذلك لا بد أن تكون محددة بشكل مفصل واستثنائي لكل الوضعيات وتعلق مجال التفسيرات التي تمس بالوضعية

¹ - زهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التخطيط والتعمير، مذكرة: ماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية-جامعة بن عكنون، الجزائر، 2010-2011، ص 27.

² - أنظر المادة 31 من القانون 90-29 السالف الذكر.

³ - منصور مجاحي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 13.

الحقيقية على الواقع لأنها تحدد حقوق البناء والكثافة المقررة لها والأهداف المسطرة لها وتشمل لائحة التنظيم حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم مايلي:

- 1- مذكرة تقييم يثبت فيها تلاؤم أحكام " مخطط شغل الأراضي " مع أحكام " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.
 - 2- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب مثلا: نوع المباني المرخص لها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي، ومعامل مساحة ما يأخذ من الأرض مع جميع الارتفاعات المحتملة.
 - 3- تبين لائحة التنظيم إضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية، ومواقعها ويحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذا آجال إنجازها¹. لكن يعاب على المخطط شغل الأراضي أن المشرع الجزائري لم ينص على التقرير التوجيهي رغم أهميته في الوثائق الكتابية والمرجعية للمخطط فقد نص عليه في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وأغفل ذكره في مخطط شغل الأراضي لأن التقرير جد مهم في إعداد المخطط كونه يحدد وضعية البلدية، ويعرض الجزء المعني بعملية التعمير ويسهل تحديد السياسة المحلية للتعمير وتهيئة الإقليم المعني².
- ب. الوثائق والمستندات البيانية: وتتمثل في المخططات البيانية المرفقة وهي كالتالي³:
1. مخطط بيان الموقع (Plan de Situation): يبين هذا المخطط بيان كل موقع حسب طبيعته سواء منطقة عمرانية أو طبيعية ويكون بمقياس 1/200 أو 1/5000.
 2. مخطط طبوغرافي (Plan Topographique): مقياس 1/2000 أو 1/5000
 3. خريطة بمقياس 1/500 أو 1/100: تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك وكذا الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام الوقاية.

¹-أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 السالف الذكر .

²- عوايد شهرزاد، مرجع سابق، ص 32

³-أنظر المادة من الرسوم التنفيذي 05-318. المتمم للمادة 18 من مرسوم 91/178.

4. مخطط تهيئة عامة: يحدد هذا المخطط الذي يعد بمقياس 1/500 أو 1/1000 المناطق القانونية المتجانسة، موقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة، المساحات الواجب احترامها لخصوصيتها، وكذا حظر مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها، كما هو محدد في مخطط التوجيهي وما تتحمله الجماعات المحلية.

5. مخطط التركيب العمراني: يعد بمقياس 1/500 أو 1/1000 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم وبيان الأشكال التعميرية والمعمارية لكل قطاع.

الفرع الثاني: إجراءات الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي

من أجل تبيان مختلف إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي، تتناول في هذا الفرع كيفية إعداد مخطط شغل الأراضي أولاً، عرض مخطط للتحقيق العمومي (ثانياً) و المصادقة على مخطط شغل الأراضي (ثالثاً) .

أولاً: إعداد مخطط شغل الأراضي إجراء المداولة

تستند عملية إعداد مخطط شغل الأراضي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتحت مسؤوليته عن طريق المداولة التي تتوج بصور قرار لإعداد المخطط لشغل الأراضي ويجب أن تتضمن المداولة وفقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ما يلي¹ :
- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

- بيان لكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي و بهذا يظهر أن المشرع وسع من دائرة التشاور في إعداد هذا الأخير كما عمل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير² .

¹ - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 178/91 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

² - عوايد شهرزاد، مرجق سابق، ص33.

حيث وتبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجلس الشعبية البلدية المعنية¹. ويتم بعد ذلك إصدار قرار يتضمن ترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي وذلك كما يلي:

- وفقا للمادة 12 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، يصدر قرار يتضمن ترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم و من المخطط الذي يعد مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و يعين حدود التراب المطلوب الذي يشمله مخطط شغل الأراضي²

و الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار هي :

✓ **الوالي** إذا كان تراب المعني تابع لولاية واحدة .

✓ **الوزير الكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية** إذا كان التراب المعني تابعا لعدة ولايات .

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات³.

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية باطلاع رؤساء الغرف التجارية ورؤساء غرف الفلاحة وكذا رؤساء الجمعيات المحلية والمنظمات المهنية كتابيا، وتمنح لهم مهلة 15 يوما للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط⁴. يقوم بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء مهلة المحددة (15يوما) بإصدار قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي،

كما تستشار وجوبا كل من الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية والطبيعية،البريد و المواصلات

¹ - المادة 03 مرسوم تنفيذي 178 /91 السالف الذكر .

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 و المادة 12 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

³ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

⁴ - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

،البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، بالإضافة إلى كل الهيئات و المصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي بتوزيع الطاقة ، توزيع المياه.

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ الإدارات العمومية والهيئات والمصالح، وللجمعيات التابعة للدولة المعنية¹.

كما يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة التي قبلت المشاركة وتمهل لها مدة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها².

ثانيا: عرض مخطط التحقيق العمومي

يعرض مشروع المخطط للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوما عكس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الذي يدوم فيه الاستقصاء العمومي 45 يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد يتضمن ما يلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي.
- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين
- بيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا.

وبعد انتهاء مدة 60 يوما يقفل سجل الاستقصاء ويوقع عليه من قبل المفوض المحقق، طبقا لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، و خلال 15 يوما يقوم المفوض المحقق بإعداد قفل الاستقصاء، ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء.

¹ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 318/05

² - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 178/91 .

ويرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء، وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي استخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انتهت هذه المدة عد رأي الوالي موافقا طبقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد المخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

ثالثا: مرحلة المصادقة

يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي بعد أخذ رأي الوالي باعتباره أداة لامركزية في مراقبة أشغال التهيئة والتعمير¹. وبعدها يبلغ إلى الوالي المختص والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة الفلاحية، الغرفة التجارية².

وبناء على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-178 فإن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه يوضع تحت تصرف الجمهور مع قائمة الوثائق والبيانات التي يتكون منها، عن طرق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي إن لم يكن هناك اعتراض، و بعد المصادقة عليه يصبح أداة قانونية مكتملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وقابلة للمعارضة بها أمام الغير، فلا يمكن القيام بأي تدخل سواء من قبل السلطات العمومية أو الموظفين إلا في حدود ما جاء به هذا المخطط³.

الفرع الثالث: دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة

يعد مخطط شغل الأراضي من ضمن المخططات الرئيسية التي نص عليها المشرع في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث يسمح بالتحكم في التعمير ومراقبته من خلال التطور المنظم لكل مدينة أو تجمع سكاني.

كما يعد ويوفر الأراضي المراد بناؤها فهو يجسد سياسة السكن والإسكان وتنظم الأطر الحضرية وامتدادها كما أن لمخطط شغل الأراضي دور في حماية البيئة وفي المحافظة على الجانب العمراني البيئي،

¹ - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-178.

² - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.

³ - مزهود عميروش و خوني توفيق، دور أدوات التهيئة و التعمير في انشاء عمار مستدام في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستري القانون العام، تخصص الادارة و المالية العامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة آكلي محند والحاج-البويرة-الجزائر، نوقشت بتاريخ 2016/10/02، ص

ويظهر من خلال تحديده للمساحات العمومية والمساحات الخضراء في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.

يعد مخطط شغل الأراضي أداة مهمة لحماية البيئة العمرانية، وخلق نسيج عمراني متناسق، من خلال الاقتصاد في التعامل مع المجال والعمل على حماية الأراضي الفلاحية والمعالم التاريخية والثقافية² إضافة إلى حماية المساحات الخضراء والمناظر والمواقع.

كما يعمل هذا المخطط على تنظيم العقار الصناعي ويأخذ في الحسبان الإجراءات الضرورية والطرق الصحيحة لحماية البيئة والتخلص من النفايات أثناء تنظيم هذا النوع من العقار.

ويظهر دور مخطط شغل الأراضي من خلال مساهمته في ضبط حركة البناء والتعمير عن طريق تنظيم شهادات ورخص التعمير ووضع معاملات لشغل الأراضي³.

وبصفة عامة يعتبر مخطط شغل الأراضي آلية تفصيلية تنظم الأراضي ولا تترك فجوة أو مجالا شاغرا في المساحة التي يغطيها، وهو يهتم بالإطار المبني وغير المبني بطريقة تمنع من نشوء كل مظاهر البناء الفوضوي وانتشاره، ويظهر الطابع التفصيلي لمخطط شغل الأراضي من خلال رسم المبادئ الخاصة للتهيئة والتعمير، وتقسيم القطاعات المحددة في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير إلى مناطق.

ولكن بالرغم من أهمية هذا المخطط في مجال حماية البيئة إلا أنه تعثره مجموعة من النقائص نتيجة لتضخم الأهداف المرجوة منه في مجال السياحة والزراعة والسكن والتعليم والصحة والنقل، والطرق مما أدى إلى نقص فعاليته في مجال حماية البيئة وحماية المساحات الخضراء⁴ والمحافظة على الأشجار فإننا نلاحظ اختفاء المساحات الخضراء في العديد من المدن الجزائرية نتيجة زحف الاسمنت و التهامه للعديد منها ، إضافة إلى قلع عدد كبير من الأشجار لإقامة مشاريع تنمية بها قلص هذا في دور مخطط شغل الأراضي في مجال حماية البيئة⁵.

¹ - بوسماحة الشيخ، البيئة والترقية العقارية، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، فيفري 2007، ص195.

² - جبري محمد، التأطير القانوني في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون فرع إدارة مالية. كلية الحقوق-جامعة الجزائر، 2005، ص47.

³ - معاملات لشغل الأراضي: يهدف من وراء معامل شغل الأراضي الاستغلال الحسن والمنسجم للبيانات من حيث الطول والعرض والارتفاع، وبناء على ذلك وحفاظ على القطاعات الغير قابلة للتعمير أو القطاعات المخصصة للتعمير المستقبلي، يلزم تثبيت معامل شغل الأراضي.

⁴ - جبري محمد، مرجع نفسه ، ص60

⁵ - حلبي بلخير، مرجع سابق ، ص27

حيث تجد أغلب المدن تعاني من التشوه العمراني نتيجة مخالفة قوانين العمران الأمر الذي أدى إلى التوسع العشوائي على حساب الأراضي الفلاحية والمناطق الغير قابلة للتعمير.

المطلب الثالث: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

تم استحداث المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بموجب أحكام القانون 20/01، وما يميز هذا المخطط أنه مخطط مركزي وطني فهو يشمل كافة التراب الوطني وجاء لسد النقائص والثغرات التي عرفتتها المخططات المحلية (مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط لشغل الأراضي).

وعليه من أجل الإمام بأهم النقاط المتعلقة بمخطط الوطني لتهيئة الإقليم سوف نتطرق من خلال هذا المطلب إلى مفهوم المخطط الوطني للتهيئة الإقليم (الفرع الأول) إستراتيجية المخطط الوطني للتهيئة الإقليم (الفرع الثاني) وانتهاء بدوره في حماية البيئة (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

سنتناول في هذا الفرع تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مع تحديد أهدافه.

أولاً: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

اعتبر القانون رقم 20/01 المتضمن قانون تهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أداة تعمل على تنمية الفضاء الوطني تنمية مستدامة ومنسجمة لمواجهة الاستحقاقات الكبرى للمستقبل¹، فله دور رئيسي في تنظيم وتوزيع السكان على الإقليم بالتناسب و التناسق مع الموارد الطبيعية و الإمكانيات المتوفرة و بالتالي يعد بمثابة قانون التخطيط و البرمجة على المدى المتوسط و البعيد²

كما عرف المشرع الجزائري المخطط الوطني لتهيئة الإقليم من خلال أحكام قانون 20/01 المذكور أعلاه بأنه " يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني التوجيهات والترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة"³، فهو يبين الطريقة التي تعتم من خلالها الدولة ضمان التوازن الثلاثي المتمثل في الإنصاف الاجتماعي الفعالية الاقتصادية والإسناد البيئي في إطار التنمية المستدامة على مستوى التراب الوطني بالنسبة ل 20 سنة المقبلة، وبهذا يعد أداة تعكس وتشكل

¹ -المادة 01 من القانون 20-01 لتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة الجريدة الرسمية رقم 77 المؤرخة في 2001/12/15.

² - قناة سيلية، جردى الويزة، قانون التعمير (قانون لحماية البيئة)، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون الجماعات لاقليمية، كلية الحقوق العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية

³ -المادة 07 من القانون 20-01 لتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة الجريدة الرسمية رقم 77 المؤرخة في 2001/12/15.

التوجيهات الإستراتيجية للتنمية المستدامة¹، كما يعتبر أيضا أداة قانونية تكتسب القوة القانونية بعد المصادقة عليه، حيث تلتزم به كل القطاعات الوزارية، الجماعات الإقليمية والمؤسسات الوطنية والمحلية في إعداد مشاريعها ومخططاتها².

إن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لا يقدم حلول للمسائل المحلية، بل يعتمد على عناصر أساسية أو ذات اهتمام وطني فهو يقوم بدور موحد للسياسات العمومية ويحترم صلاحيات كل قطاع، باعتبار أن التهيئة الإقليمية لا تحل مشاكل القطاعات بل تسهر على تفعيلها³، حيث يطمح المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى تحقيق الازدهار والإنصاف عبر كافة التراب الوطني من خلال برامج العمل تشمل مختلف القطاعات .

ثانيا: الأهداف البيئية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم

تعد من الرهانات الأساسية المخطط الوطني لتهيئة إقليم بناء إقليم مستدام يقيم علاقة متينة بين تهيئة الإقليم والاستدامة، ويجعل من هذه الأخيرة انشغالا مسبقا لأي تدخل في ميدان التهيئة⁴ أين تبرز البيئة كعامل أساسي لتحقيق التنمية المستدامة، فسياسة تهيئة الإقليم تتطلب حماية البيئة من أجل تحقيق التنمية المستدامة من خلال السعي إلى عقلنة استغلال الثروات الطبيعية والمحافظة الرأسمال الطبيعي والثقافي والمساهمة في تدارك نقائصها الطبيعية والجغرافية على كافة الإقليم، ومن بين الأهداف البيئية للمخطط الوطني لتهيئة والإقليم ما يلي⁵:

- دعم الأوساط الريفية والأقاليم والمناطق والجهات التي تعاني صعوبات وتفعيلها.
- حماية التراث الايكولوجي والتاريخي وتنمية.
- الحماية والتممين العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة.
- حماية الأقاليم والسكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية.

¹ - قانون 20/01 المتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة .

² -المادة 02 من قانون 20/01،المصدر نفسه

³ - القانون رقم 02/10، ص09.

⁴ - القانون رقم 02/10، ص 45.

⁵ -المادة 4و9 من قانون رقم 20/01.

- حماية الفضاءات والمجموعات الهشة ايكولوجيا وتأمينها بتحديدده لكيفية ضمان المحافظة عليها كالمناطق الساحلية والجرف القاري والمناطق الرطبة و المناطق المحمية والمرتفعات الجبلية والتراث الغابي، المناطق السهبية من خلال مكافحة التصحر وحماية المساحات الرعوية كما يسعى إلى حماية المنظومات البيئية في المناطق الصحراوية¹.

من الواضح أن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أعطى أهمية كبرى للإشكالات البيئية حيث يسعى إلى تحقيق الموازنة بين الحفاظ على البيئة وحمايتها انطلاقا من مراعاة خصوصيات المناطق الحساسة وكما هو الحال بالنسبة للمناطق الساحلية، الجبلية ومناطق الهضاب العليا، والمناطق الصحراوية، مراعىا بذلك خصوصيتها الطبيعية والثقافية والاجتماعية والاقتصادية بشكل يرمي إلى استغلالها بطريقة عقلانية والحفاظ على التنوع البيولوجي².

الفرع الثاني: إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مختلف الأقاليم الوطنية

تشمل الأقاليم الإستراتيجية في الفضاءات الحساسة، الساحل، والمرتفعات الجبلية والسهوب والجنوب، المناطق الحدودية وتأمينها³.

أولا: إستراتيجية المخطط الوطني للتهيئة الإقليم في الإقليم الساحلي

تكمن إستراتيجية المخطط هنا في احترام شروط تمدن المناطق الساحلية وشغلها كما تعمل على تنمية تنشيط الصيد البحري بما فيها حماية المناطق الساحلية والجرف القاري ومياه البحر من أخطار التلوث، فضلا عن حماية المناطق الرطبة⁴.

ثانيا: أقاليم المرتفعات الجبلية

تتحلى إستراتيجية في حشد الموارد المائية بواسطة تقنيات المناسبة، تطوير الزراعة وتربية المواشي بالمناطق الجبلية، مع إيجاد مساحات المسقية وتحسينها، بالإضافة إلى إعادة تشجير الغابات والحفاظ على التراث الغابي واستغلاله العقلاني، حماية التنوع البيولوجي مع فك العزلة بتحسين الشبكات المواصلات

¹ - مواد من 13، 14، 15، 16 من قانون 20/01

² - عبد الغاي حسونة، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2012-2013، ص55.

³ - بلخير حليمي، مصدر سابق، ص29.

⁴ - المادة 13 من القانون رقم 20/01، المصدر السابق.

والاتصال السلوكية واللاسلكية، توفير الخدمات الضرورية للعيش في هذه المناطق، ترقية الصناعة الصغيرة والمتوسطة الملائمة للاقتصاد الجبلي¹.

ثالثا: إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بإقليم الهضاب العليا والسهوب:

تركز على نظام الاستغلال الريفي للخصوصيات السهبية، الاستغلال العقلاني لكل الموارد المائية السطحية والباطنية المحلية وتحقيق التحويلات الضرورية لها انطلاقا من الشمال والجنوب، فضلا عن مكافحة التصحر والاستغلال الفوضوي للأراضي، زيادة عن حماية المساحات الرعوية وتجهيزها، حث سكان السهوب على المشاركة في التنمية، الترقية الاجتماعية في مجالي التربية والصحة، كما تعمل على رصد ومتابعة تطور المجال السهبي باستمرار².

رابعا: إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بإقليم جنوب

تعتمد الى ترقية الموارد الطبيعية خاصة المائية الباطنية منها والحفرية والسطحية زيادة على حماية المنظومات البيئية في الواحات والصحاري وترقية الزراعة عن طريق اعداد برنامج عقلاي لاستغلال الموارد المائية الباطنية استغلالا طويل الأمد، حماية المناطق الرعوية و تجهيزها مع تطوير أنشطة اقتصادية توائم ظروف هذه المناطق وخاصة الصناعات المرتبطة باحتياجات السكان وتأمين المحروقات والموارد المنجمية، فضلا عن مكافحة التصحر والتزمل وصعود المياه والحفاظ على التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي في هذه المناطق وتأمين التراث السياحي الصحراوي، مع رصد حالة مواد حقول المياه الجوفية ومتابعتها باستمرار³.

الفرع الثالث: دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة

يتجلى دور المخطط الوطني في حماية البيئة من خلال حماية الفضاءات الحساسة التي نص عليها المشرع في القانون رقم 20/01 المتضمن تهيئة الإقليم وتنمية المستدامة وهي الساحل والمرتفعات الجبلية والسهوب والجنوب والمناطق الحدودية وتأمينها.

كما يضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم حماية البيئة من خلال الارتكاز على أسس رئيسية تهدف إلى الحفاظ على رأس مالي طبيعي والتراث الثقافي، وتفعيل التنمية في السوق العالمية التنافسية، والإنصاف في تقاسم التنمية وحسن توزيعها بين مناطق الوطن.

¹ - المادة 14، المصدر نفسه.

² - المادة 5 من قانون 20-01، المصدر السابق.

³ - المادة 16 قانون 20-01. الرجوع نفسه.

كما يساهم هذا المخطط في المحافظة على البيئة في مناطق الساحل من خلال حماية المناطق الساحلية والجرف القاري ومياه البحر من أخطار التلوث.

أما في المناطق الجبلية فيعمل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مجال حماية البيئة على تطوير الزراعة وتربية المواشي، ويهدف إلى إحداث المساحات المسقية الموائمة وتجسيدها وإعادة تشجير الغابات، والحفاظ على التراث الغابي واستغلاله العقلاني وحماية الممتلكات الثقافية والتاريخية والأثرية، كما أن قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة نص على نقطة مهمة وهي حماية التنوع البيولوجي والذي يعد من مقتضيات حماية البيئة¹.

يساهم مخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية المعالم الأثرية حيث نصت المادة 09/14 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة على حماية مناطق الجنوب و ذلك لكون أن لهاته المناطق لها خصوصية و مميزات طبيعية فهو يأخذ بعين الاعتبار هذه الخصوصية من أجل الحفاظ على التراث الثقافي و التاريخي و تامين التراث السياحي الصحراوي باعتبار أن المعالم الأثرية عرضة لعوامل تدهور عديدة تنتج من مختلف الاستعمالات للأراضي إما عن إهمال أو جهل، لذا استدعى الأمر تدخل المشرع من اجل فرض حماية على هذه المعالم عن طريق مخططات التهيئة و التعمير سواء على المستوى المحلي أو الوطني من اجل الموازنة بين مختلف الوظائف التي من شأنها تحسين ظروف معيشة الإنسان و ضمان حماية الأوساط الطبيعية و المعالم الثرية و حفظها للأجيال القادمة باعتبارها ثروة عقارية غير متجددة.²

يعتبر مخطط الوطني لتهيئة الإقليم الانطلاقة الحقيقية التي تبنها المشرع الجزائري من أجل استعادة البعد الإقليمي في الجزائر.

كما أن لهذا المخطط دور فعال وأهمية بالغة كونه يركز على خمس محاور في السياسة العمرانية فهو يحدد بانسجام السياسات و الاستثمارات ، و يرسم خريطة الهياكل القاعدية، و خريطة المنظومة الحضرية . كما تجدر الإشارة إلى ضرورة التأكيد على أهمية إستراتيجية التنمية العمرانية المستدامة و التي يجب أن تجسد في ضوء توجيهات التخطيط الإقليمي الذي يعتبر اللبنة الأساسية للتنمية الإقليمية المستدامة و التي

¹ - قانون 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد: 43 / 2003، ص 14.

² - خوادجية سمسة، دور مخططات التهيئة و التعمير في حماية المعالم الأثرية ، مجلة جامعة الامير عبد القادر للعلوم الاسلامية -قسنطينة- الجزائر، المجلد 32، العدد 02 ، ص 635 .

بدورها تمثل صورة مصغرة عن التنمية المستدامة و يتحقق ذلك بتضافر الجهود على جميع الأصعدة و المستويات من اجل المحافظة على أحقية الأجيال القادمة في الموارد الطبيعية.¹

¹ - بشاينة وفاء ، استراتيجية التنمية العمرانية المستدامة أداة لتجسيد الاندماج الاقليمي "حالة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم"، مجلة الفكر القانوني السياسي،،مجلة دولية دورية ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة عمار ثليجي -الاغواط- الجزائر،العدد 03 ،ص216

الفصل الثاني

الآليات القانونية لرقابة عملية التهيئة والتعمير ودورها
في حماية البيئة

تمهيد:

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

فهي عبارة عن وثائق عمرانية و رخص تمنحها الجهات المختصة من أجل بسط الرقابة القبلية و البعدية. حيث نجد أن المشرع قد ألزم المعني بضرورة الحصول عليها عند إنشاء أي بناء جديد أو إحداث تغيير في بناء قائم أو هدمه.

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

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

المبحث الثاني: حماية البيئة من خلال شهادات التعمير

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

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

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

المطلب الأول: رخصة البناء ودورها في حماية البيئة

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

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

أولا: تعريفها:

باستقراء النصوص القانونية المتعلقة بالعمران يتبين لنا أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء، ففي الأمر رقم 67/75 المتعلقة برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الملغى¹، والقانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الملغى² وأخيرا القانون رقم 29/90 المعدل المتمم بموجب القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير³، وكل النصوص التنفيذية المتعلقة به، والمتمثلة في المرسوم

¹ - الأمر رقم 67-75 المؤرخ في 26 / 10 / 1975 المتعلق برخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83 الصادرة بتاريخ 1975/10/27.

² - القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 / 02 / 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة للأراضي للبناء ج ر: عدد 83 بتاريخ 1982/02/30.

³ - قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 / 12 / 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 1990 / 12 / 02 المعدل المتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ 14/08/2004 ج.ر عدد 22 الصادرة بتاريخ 1991/6/1.

التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة للهدم وتسليم ذلك¹ الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها².

بل اكتفى المشرع بذكر ضرورة الحصول على رخصة البناء قبل بدأ أي عملية تشيد أو حتى تحويل للبنىات الموجودة، أو أي تعديلات تمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المقابلة للساحة العمومية³. وبالرجوع إلى الفقه نجد أنه قد وردت العديد من التعاريف والفقهية والقضائية لرخصة البناء من بينها:

1- تعريف القضاء المصري: فلقد عرف رخصة البناء من خلال الحكم الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 08/01/1980 عن محكمة القضاء الإداري بأنها: "صورة من صور لنشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسب ما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات"⁴.

2- تعريف الفقهي: "وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري تمنح بمقتضاها الإدارة لطالبا الحق في إنجاز مشروعه، بعدما أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا المخططات الخاصة والبيئة والمناطق المحمية"⁵.

ثانيا: خصائصها:

1- صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة:

باعتبار أن رخصة البناء عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية مختصة منحها القانون سلطة الإصدار طبقا لشروط وإجراءات قانونية شكلية وموضوعية⁶، وطبقا لنص المادة 65 من القانون

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

² مرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، عدد 07 المؤرخ في 12/02/2015.

³ المادة 52 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر .

⁴ بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء مذكرة لنيل شهادة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، الجزائر- عنابة، السنة الجامعية 2011/2012، ص13.

⁵ -نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص34.

⁶ -عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري- رخصة الهدم والبناء" مجلة الفقه والقانون"، مجلة شهرية إلكترونية، العدد 01 جانفي 2013، المملكة المغربية، ص03.

29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، يعود اختصاص منح رخصة البناء لرئيس م. ش. ب وهو ما أكدته المادة 95 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية¹، وأمن اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتهيئة².

2- رخصة البناء قرار إداري قبلي:

تعد إجراء يسمح لإجراء رقابة السابقة من قبل السلطة المختصة على احترام القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وتمنح رخصة البناء قبل البناء، لأجل أن لا يفتح المجال للأفراد أو المؤسسات لإقامة أبنية دون رخصة، ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع، لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، بحيث يجب على الإدارة احترام شروط الإجراءات الخاصة بمنح هاته الرخصة.

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

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

الفرع الثاني: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

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

أولاً: إجراءات الحصول على رخصة البناء:

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

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

¹ - قانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، ج ر، ع 37.

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

- شروط طلب رخصة البناء: يرسل طلب البناء بما يحتويه من وثائق في خمسة نسخ إلى رئيس م. ش. ب محل وجود قطعة الأرض للدراسة وتمثل هاته الوثائق¹ في:
 - وثائق إدارية تثبت صفة طالب رخصة البناء: حسب نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم تتمثل في:
 - طلب رخصة بناء موقع عليه.
 - نسخة من الوثيقة التي تبين صفة الطالب والمتمثلين في:
 - 1- مالك العقار: تثبت صفة المالك حسب الأحكام القانونية المعمول بها بحيث يجب على المالك تقديم عقد ملكية رسمي ومشهر. كما يعتبر الدفتر العقاري سنداً لإثبات ملكية العقار الذي يشمل المسح العقاري بموجب الأمر 274/75.
 - 2- بالنسبة للحائز: نسخة من شهادة الحيازة³.
 - 3- بالنسبة لوكيل مالك العقار: يقدم كإثبات وكالة خاصة، يتم فيها تحديد موضوعها والالتزامات التي تقع على الوكيل طبقاً لنص المادة 571 من القانون المدني.
 - 4- بالنسبة للمستأجر المرخص له قانوناً: يمكن للمستأجر الذي يرغب في إنجاز أعمال البناء أن يطلب رخصة بناء حيث يشترط إرفاق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة.
 - 5- الهيئة أو المصلحة صاحبة حق التخصيص: يقع على الأشخاص الاعتبارية التابعة للدولة من أجل تخصيص أراضي لإنشاء بناءات لصالحها تقديم قرار التخصيص.
- 3- وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران : وقد فرضها المشرع لضمان احترام قواعد العمران وكذا الناحية الجمالية للمدينة و ليكون النسق العام منسجماً.

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

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

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

وحسب نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 103/06¹ تتمثل هذه الوثائق في:

- تصميم الموقع على مقياس السلم 1/2000، أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكة الخدمة مع بيان طبيعتها، و تسميتها، ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
- مخطط كتلة البناءات والتهيئة، المعدل سلم 1/200 أو 1/500 والذي يحدد (القطعة الأرضية، مساحتها، وتوجيهها، ورسم للأسيجة عند الاقتضاء، نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها، ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية والغير المبنية، المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية للأرض، بيان شبكة قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرجة على المساحة الأرضية.
- تصاميم معدة على سلم 50/1 لتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة المياه الصالحة للشرب، صرف المياه القذرة، الكهرباء، التدفئة والواجهات بما في ذلك واجهة الأسيجة والمقاطع الترشيدية.
- مستندات رخصة التجزئة وذلك بالنسبة للبناءات المبرجة على قطعة أرضية مجزأة لغرض السكن أو غرض آخر.
- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية، وتتضمن البيانات التالية: (وسائل العمل، طاقة استقبال كل محل، طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة، شرح مختصر لاجهزة التموين بالكهرباء، و الغاز و التدفئة والمياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية،الوسائل الخاصة بمكافحة الحرائق).

¹-المرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 07/جانفي 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1976 الحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 01 لسنة 2001.

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

- حددت المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 و المعدلة و المتممة بموجب المادة الثالثة (03) من المرسوم التنفيذي 03/06 على مجموعة من الوثائق التي تبين ضرورة مراعاة البعد البيئي في أعمال البناء والتي يشترط أن يتم إعدادها من طرف مهندسين معتمدين¹ حيث تتمثل هذه الوثائق في:
- قرار من الوالي المختص يتعلق بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة والغير صحية والمزعجة.
 - مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية يبين فيها نوع المواد السائلة، الصلبة والغازية، وكمياتها المضرة بالصحة والبيئة وأساليب المعالجة أيضا.
 - دراسة مدى التأثير على البيئة، التي تعتبر شرط أساسي في بناء أي مشروع تنموي.

ثانيا: التحقيق والدراسة والجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء:

1- إجراءات الدراسة والتحقيق:

- أول إجراء تبدأ به عملية منح رخصة البناء هو استلام طلب هذه الرخصة وفق نموذج مرفقا بالملف والمشمول على الوثائق والمستندات والبيانات والرسومات المعمارية الإنشائية المطلوبة، والتحقق من استجماعها كلها، ومن مدى صحتها من قبل السلطة الإدارية المختصة بمنحها مقابل ذلك وصل استلام بتاريخ إيداع الطلب.
- فقد أسند المرسوم 176/91 مهمة التحقيق إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وهي الهيئة المؤهلة من الناحية الفنية للتأكد من مدى مطابقة مشروع طلب رخصة البناء مع أدوات التعمير².
- ويهدف التحقيق في ملف طلب رخصة البناء كإجراء مهم إلى التأكد من مدى مطابقة طلب مشروع البناء والملف الذي يدعمه لتوجيهات مخططات التعمير³.

¹ - المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91.

² - المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91.

³ - عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، الجزائر، 2006/2005 ص 596.

وتختلف طريقة دراسة الملف إذا كانت الأرض موجود فيها مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹ و هنا نميز بين حالتين :

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

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

2- الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء:

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

أ - اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء:

أ-1 بصفة ممثلا للبلدية: في هذه الحالة تدرس مصلحة التعمير الملف، ويمكنها أن تطلب معلومات من مصلحة التعمير على مستوى الولاية، من قبل مصالح أخرى. وتكون في الحالات التي تكون فيها البناءات موضوع طلب رخصة البناء تقع في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، ويصدر الرئيس قراره خلال 3 أشهر².

أ-2 بصفة ممثلا للدولة: يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء بصفة ممثلا للدولة، عندما يكون القطاع لا يغطيه مخطط شغل الأراضي³ وفي هذه المرحلة يرسل ملف رخصة البناء إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها حول المطابقة خلال ثمانية (8) أيام ويتبع برأي رئيس البلدية خلال شهر من إرسال الطلب.

¹ - المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

² - المادة 43، 40 من المرسوم التنفيذي 176/91، المصدر السابق.

³ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري " مجلة العلوم الإنسانية " ، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر بسكرة- الجزائر-

بعد دراسة الملف تعد هذه المصلحة تقرير خلال شهرين من استلامها الملف وترسله إلى رئيس البلدية مشفوعاً برأيها الذي يتخذ قراره بناء عليه¹.

أما بالنسبة للمرسوم الجديد 19/15 فقد وسع من اختصاص رئيس مجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء، مع وجوب تبليغ القرار خلال 20 يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب في جميع الحالات، وفقاً لنص المادة 49 و 50².

ب - اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء:

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

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية أو مصالحها العمومية.
 - منشآت لإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة، وكذا المواد الإستراتيجية.
 - البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-47-49-98 من قانون 29/90 المتعلقة بالتهيئة والتعمير وهي المناطق المحمية.
 - و بالرجوع إلى نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 نجد أنها حددت اختصاص الوالي في منح رخصة البناء و حصرت في نقطتين :
 - التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية .
 - مشاريع السكنات الاجتماعية التي يفوق عدد سكانها 200 و يقل عن 600 وحدة سكنية³.
- وبعد موافقة الهيئات المعنية يتم تحضير الملف حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالمادة 42 من المرسوم التنفيذي 176/91⁴.

¹ - المادة 41 من المرسوم التنفيذي 176/91.

² - المادة 49، 50 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

³ - راجع المادة 49 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلقة بكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها .

⁴ - المادة 42 من المرسوم التنفيذي 176/91.

ج - اختصاص الوزير المكلف بالتعمير:

طبقا للمادة 67 من القانون 29/90¹ لوزير المكلف بالتعمير والبناء سلطة تسليم رخصة البناء وذلك بالنسبة للمشاريع الهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

الفرع الثالث: دور رخصة البناء في حماية البيئة

تعتبر رخصة البناء من أكثر الوسائل القانونية فعالية في حماية البيئة من مخاطر التعمير وتوسعه، وبذلك تعد وسيلة أساسية التي يتم من خلالها ضمان استخدام الأرض وفقا لتوجهات أدوات التعمير، التي تهدف إلى ترشيد المساحات والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومراعاة المعايير الخاصة بالتنمية المستدامة بشكل فعال على المستوى البيئي والعمراي على حد سواء.

كما تعد من أهم أدوات تفعيل قوانين التهيئة العمرانية على ارض الواقع، ذلك انه من خلال هذه الرخصة يمكن لنا أن نوازن ما بين مصلحتين، مصلحة الفرد في البناء باعتبارها مصلحة مشروعة و مصلحة المجتمع في أعمال قدر معين من الرقابة على أعمال البناء²

رخصة البناء هي أهم وسيلة رقابية على إنجاز البناءات، وضمان تجانس مشاريع الإسكان سواء فردية أو جماعية مع إلزامية تطبيق أحكام القوانين والتنظيمات³.

كما تظهر فعالية هذه الرخصة من خلال الدراسات القبلية والحمائية التي تقوم بها المصالح التقنية، فلا شك أن قانون البيئة هو الذي يهتم بحماية المجالات الطبيعية، غير أن ذلك لا يمنع قانون التهيئة والتعمير من العمل على حماية بعض المناطق نظرا لقيمتها الايكولوجية، وهذا ما جعل المشرع يتدخل كي يوجب على الإدارة ضرورة مراعاتها لبعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البناءات عند تحضير رخصة البناء، وفي ذات الإطار فإن المشرع يمنع السلطات الإدارية من منح رخصة البناء إذا كان البناء المراد تشييده يهدد المساحات الخضراء الموجودة في الموقع (أو يفرض ضرورة أو يلزم التخلص أو إتلاف المساحات الخضراء)

¹ - المادة 67 من القانون 29/90.

² - منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، المركز الجامعي يحي فارس - المدينة، ص 211

³ - سلطان زنفيلة، أهمية أدوات وعقود التعمير في المحافظة على البيئة" مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية" المجلد 09 العدد 01 لسنة

2020، ص 186.

وبالتالي تعد رخصة البناء وسيلة لممارسة الرقابة الإدارية في المجال العمراني. وأما في حالة البناء من دون رخصة يعد هذا من أخطر الجرائم الواقعة على العقار والبيئة¹.

كما تقوم الإدارة المختصة بدور هام عند قيامها بمنع أو توقيف رخص البناء للمصانع والمنشآت ومختلف البناءات التي تنتج غازات وأدخنة تضر بالصحة العامة، أو النباتات أو الحيوان أو التربة...² وقيد المشرع إجراء الحصول على رخصة البناء بدراسة بيئية مسبقة بحيث تنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 على إلزامية إرفاق طلب الرخصة البناء في وثيقة دراسة التأثير على البيئة، مما يسمح بالتوفيق بين الاعتبارات التنموية ومقتضيات المحافظة على البيئة، هذا من جهة ومن جهة أخرى أعطى المشرع الجزائري للإدارة المختصة بمنح هاته الرخصة صلاحية رفض تسليمها إذا كان البناء المراد تشييده من شأنه المساس بالمعالم الأثرية والثقافية أو بالنسبة للمناطق الساحلية، فقد تعرضها إلى أخطار التلوث³.

كما تقوم الجهة المختصة بمنح رخصة البناء بدور فعال وهام في المحافظة على البيئة من خلال منع أو توقيف رخص البناء للمنشآت والمصانع التي ينتج غازات وأدخنة تضر بالصحة العمومية و بالبيئة ككل⁴ وبالتالي تعد رخصة البناء من أهم التراخيص التي تعبر عن الرقابة القبليّة على المحيط الطبيعي البيئي. وعلى الرغم من سعي المشرع في حماية المحيط عن طريق وضعه لإجراءات صارمة التي تمنح السلطات الإدارية سلطة ممارسة رقابة واسعة من أجل المحافظة على الطابع الجمالي للعمران.

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

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

¹-الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة الجزائر، 2006، ط1، ص105.

²- علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيميائية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 260.

³- عفاف حبة، " دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران"، مجلة المفكر" جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، ص 330.

⁴- علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيميائية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 260.

كما أن رخصة البناء تبقى غير فعالة في مجال حماية البيئة بالرغم من الدور الذي أبرزه المشرع في القوانين الخاصة، وهذا راجع إلى نقص في بعض الكفاءات على المستوى المحلي بإعداد ودراسة هذه الرخصة¹، وعدم أخذها بعين الاعتبار الإجراءات الضرورية الكفيلة بحماية البيئة أثناء دراستها ومنحها لرخصة البناء، وهذا يعود إلى ضعف تكوينهم كما أنهم لا يقومون بدراسة ملف الطالبين الرخصة بشكل دقيق وعدم أخذهم بعين الاعتبار مجال حماية البيئة خاصة عند إنجاز مشاريع تنموية التي تكون على حساب المساحات الخضراء والمناظر الطبيعية .

المطلب الثاني: رخصة التجزئة و دورها في حماية البيئة

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

- الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة (فرع أول)
- إجراءات وإصدار قرار المتعلق برخصة التجزئة (فرع ثان)
- وأخيرا نبين دور رخصة التجزئة في حماية البيئة (فرع الثالث)

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة

أولا: تعريف رخصة التجزئة

نظم المشرع الجزائري رخصة التجزئة في المواد 57 و58 من قانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث نصت المادة 57 منه على أن رخصة التجزئة "تتطلب لكل عملية تقسيم لأثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"²، كما ورد في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث يشترط أن تكون القطعة أو مجموع القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن

¹ - حليمي بلخير، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، المرجع سابق، ص 42

² - المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

تستعمل في تشييد بناية، وعليه فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض إلى قطعتين أو أكثر لتشييد بناية معينة¹.

فرخصة التجزئة هي قرار إداري يصدر من السلطة الإدارية المختصة ترخص بموجبها لملك وحدة عقارية غير مبنية تقسيم أرضه إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية قصد تمكينه من إنجاز بناء جديد².

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

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

وقد نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه " لا يسلم الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الأرض موافقة لمخطط شغل الأراضي، المصادق عليه، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك"³.

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

كما أكدت الفقرة الثانية من المادة 18 من المرسوم التنفيذي 176/91 أنه يمكن للإدارة المختصة أن تقدر عدم منح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه، إذا كانت الأرض الجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير⁴.

¹ - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر، 2006، ص 107.

² - منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، 2010، ص 58، 59.

³ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 176/91.

⁴ - سيف الدين نوادي، دور التهيئة العمرانية في حماية المحيط والبيئة، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر شعبة حقوق تخصص منازعات عمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي، السنة الجامعية 2015-2016، ص 75.

الفرع الثاني: إجراءات إصدار رخصة التجزئة

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

أولا: شروط الحصول على رخصة التجزئة

وضع المشرع الجزائري شروط وإجراءات لمنح رخصة التجزئة بعضها يتعلق بطلب الرخصة، وأخرى تتعلق بنوع ووضعية البناء، حيث نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على أنه يقوم بتحضير طلب رخصة التجزئة، المالك الأصلي للبناء أو موكله القانوني¹ وعلى المالك إثبات ملكيته بواسطة عقد ملكية، الذي يجب أن تتوفر فيه مميزات السند المقبول لإثبات حق الملكية².

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

التجزئة³.

ثانيا: الشروط المتعلقة بمحتويات الملف وإجراءات الإعداد والتسليم

1) محتوى الملف⁴:

- يرفق طلب الحصول على رخصة التجزئة بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة، وتصاميم ترشيديّة تسمح ببيان القطعة وتعيين مساحتها ومواصفات الظاهرية والتقنية لها.

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

المجاورة⁵.

¹ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

² - حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات القانونية (طبعة جديدة في ضوء التعديلات وأحدث الأحكام) الطبعة 12، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 326.

³ - المادة 09 من المرسوم 176/91.

⁴ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁵ - حللمي بلخير، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مرجع سابق، ص 44

2) إجراء دراسة الطلب وكيفية التسليم:

يرسل الملف الخاص بطلب رخصة التجزئة مرفقا بالوثائق الضرورية في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويكلف رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير بالتحقيق في الملف، والبحث في مدى مطابقتها لقواعد التهيئة والتعمير المعمول بها، وتقوم بدراسة مدى التأثير البيئي على المحيط وعلى المصالح ذات المنفعة العمومية¹.

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

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

نصت المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 91-176 على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية و ممثلا للدولة.

بالرجوع للمادة 95 من قانون البلدية 10/11 تبين اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة حيث جاء فيها: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة... حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما"².

1. اختصاص رئيس مجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية:

إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في المجال الذي يغطيه مخطط شغل الأراضي، في هذه الحالة يرسل الرئيس الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لإيداع الطلب، التي تقوم بدراسته وتبدي رأيها حول التجزئة، وبعدها خلال 03 أشهر الموالية لتقديم الطلب تسلم رخصة التجزئة³.

2. اختصاص رئيس مجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة:

إذا اختصاص رئيس مجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، و بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي، فانه في هذه الحالة يرسل الملف في أربع (04) نسخ إلى

¹ - المواد 08-09-11- و 15 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² - قانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37، لسنة 2011.

³ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

مصلحة التعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها في أجل 08 أيام من إيداع الطلب، وتعد هذه المصلحة تقريرها خلال شهرين من استلامها الملف، وبناء على هذا التقرير يقرر رئيس البلدية منح الرخصة من عدمه ويكون ذلك خلال أجل أربعة (04) أشهر¹.

ب. اختصاص الوالي في تسليم رخصة التجزئة: يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التالية²:

- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع و تخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45، 46، 48، 49 من قانون 29/90 والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي و المتمثلة في الساحل و الأقاليم ذات المورد الفلاحي العالي و الجيد³.

ترسل مصلحة التعمير بالولاية عقب تحضير الملف في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف في أربعة (04) نسخ من ملف طلب الرخصة مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة .
ويبلغ قرار رخصة التجزئة إلى المعني خلال شهرين (03) الموالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره ممثلاً للبلدية، و خلال 04 أشهر في جميع الحالات الأخرى.

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

ج - اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة :

تحدد المادة 67 من القانون رقم 29/90 اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح هذه الرخصة في المشاريع المهيكلّة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بشرط أن يطلع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين .

¹ - لأكثر تفصيل انظر عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق، الجزائر 2005-2006، ص 592

² - المادة 66 من قانون 29/90 السابق الذكر .

³ - عزري الزين، المرجع السابق، ص 52.

ويتم تبليغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب و ذلك في حالة ما إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، و في مدة ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى¹ و كذلك جاء في المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر على أن يسلم الوزير المكلف بالتعمير هذه الرخصة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية².

الفرع الثالث: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة:

التجزئة هي العملية التي تتم بإرادة المجرى وبترخيص من السلطة العمومية. إذ تعد رخصة التجزئة أحسن وسيلة في يد السلطات الإدارية لتوجيه ومراقبة مختلف العمليات التي تمس مجال السكن والتعمير وإلى تفادي الممارسات اللاقانونية وانتشار التجزئات الفوضوية³.

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

كما قيد المشرع الجزائري إجراءات الحصول على رخصة التجزئة بدراسة بيئة مسبقة (دراسة مدى التأثير على البيئة)، وتبرز أهميته بأنه إجراء هام يسمح بالتوفيق بين اعتبارات التنمية ومقتضيات المحافظة على البيئة⁴.

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

كما أن لها دور تساهم من خلاله في حماية النظام الإيكولوجي وذلك بإتباع والتقيد بمختلف الإجراءات والشروط المطلوبة لاستصدار هذه الرخصة، ويظهر دورها من خلال التوفيق بين وظيفة السكن

¹ -المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² -المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

³ -كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 09، العدد 01، ص433.

⁴ -أقلولي، أولاد رباح صافية، "رخصة البناء الية لحماية البيئة في القانون الجزائري"، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر-الواقع و الأفاق -، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، فيفري 2007، ص52.

والفلاحة، وترشيد استعمال المساحات، وحماية المحيط والوسط الطبيعي والعمل على تحقيق مقتضيات التنمية المستدامة.

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

كما أننا لا يمكن الحكم أو الجزم بمدى فاعلية هذه الرخصة في حماية النظام العام الجمالي مقارنة مع رخصة البناء، لكن يمكن القول أن رخصة التجزئة يشوبها سوء التسيير والمحسوبة وضعف تكوين المختصين قانونا بمنحها.

المطلب الثالث: رخصة الهدم

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

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لرخصة الهدم

أولا: تعريفها: استحدث المشرع رخصة الهدم بموجب قانون التهيئة والتعمير¹ وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 176/91، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها³.

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

وهو بذلك يستهدف حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية، أو المعمارية، أو السياحية أو عندما تكون البناية محل الهدم تمثل سندا لبنايات مجاورة.⁴

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

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

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

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

و في ظل عدم وجود تعريفات تشريعية لرخصة الهدم، فبرزت اجتهادات فقهية سعيًا منها إلى تحديد تعريف دقيق لها ، فتم تعريفها: "بأنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه المستفيد حق إزالة البناء كليًا أو جزئيًا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"¹.

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة الهدم

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

حيث تكون هذه البنايات محمية بأحكام القانون رقم 04/98² المتعلق بحماية التراث الثقافي، أو في حالة ما إذا اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم

لا تختلف إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم عن إجراءات إصدار القرارات الفردية الأخرى (كالبناء والتجزئة)، فهي تبدأ بإيداع طلب مرفق بملف لدى المجلس الشعبي البلدي، لتباشر إجراءات الدراسة والتحقيق، ومن ثمة إصدار قرار وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى نقطتين هما:
أولا: تقديم طلب رخصة الهدم :

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

1- صفة الطالب: حددت المادة 72 من المرسوم 15-19 صفة طالب رخصة الهدم في ثلاث فئات

وهم: مالك البناية، الوكيل، الهيئة العمومية المخصصة لها البناية.

¹ -عزري الزين، قرارات العمران الفردية، وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، 2005، ص57.

² - قانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.رعدد 44 مؤرخة في 17 جوان 1998.

فيحوز ممالك البناية أن يقدم طلبا للترخيص بهدمها، لكن يجب عليه أن يقدم وثائق تثبت ملكيته أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري¹.

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

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

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

- تصميم للموقع يعد على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 بالنسبة للأبنية الآيلة للهدم.
- تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- مخطط مراحل الهدم وآجالها.

ثانيا: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم:

1- الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم:

حصر المشرع الاختصاص بمنح رخصة الهدم كأداة للرقابة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب نص المادة 68 من القانون رقم 29/90²، وكذا المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15³، و بذلك استبعد الوالي ووزير التعمير.

2- دراسة طلب الترخيص بالهدم والتحقق فيه:

بعد تقديم طلب رخصة الهدم مرفوقا بالملف الكامل على ثلاث نسخ إلى المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية مقابل وصل إيداع⁴.

¹ - قانون 25/90 ، المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري .

² - المادة 68 من القانون 29/90.

³ - المادة 78 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - المادة 73 من المرسوم التنفيذي 19/15.

ويتم تحضير رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع ملف الطلب، ومن أجل استكمال التحقيق تجمع المصلحة المكلفة بتحضير دراسة الطلب رخصة الهدم الآراء والموافقات طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها¹.

3- إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم:

وبعد التحقيق في الملف خلال المدة القانونية وهي ثلاثة (03) أشهر على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار إما بالموافقة أو بالرفض أو التحفظ، وعليه إذا كان القرار بالموافقة فعليه أن يبلغه إلى صاحب الطلب خلال أجل شهر ابتداءً من تاريخ إيداع ملف الطلب².

كما نص المرسوم على 19/15 في حالة واحدة تتعلق بالمنح الوجوبي لرخصة الهدم وهي تتعلق بكون عملية الهدم هي الحل الوحيد لتجنب انهيار البناية الآيلة للسقوط³.

الفرع الثالث: دور رخصة الهدم في حماية البيئة

سعي المشرع الجزائري إلى تنظيم مجال العمران بمختلف الآليات القانونية ومن بينها رخصة الهدم⁴. رخصة الهدم هي آلية قانونية بموجبها تتمكن الإدارة أو المصالح المختصة بمباشرة عملية الهدم لكل بناء لم يحترم مقاييس وقواعد التهيئة والتعمير.

تساهم رخصة الهدم في المحافظة على الطابع الجمالي العمراني للمدينة بحيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول على رخصة الهدم، عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية⁵. أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا للبنىات المجاورة.

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

¹ - المادة 74 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 75 و 79 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

⁴ - بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس 2018، ص 115.

⁵ - منصور نور، المرجع سابق، ص 55.

كما تعتبر رخصة الهدم من ميكانزمات الرقابة التي تمارسها الإدارة من أجل حماية البيئة من الأخطار التي تنجم عن عملية هدم بنايات، إلا أن التطبيق الميداني لا يزال ضعيفا، حيث أننا نرى الانتشار الواسع للبنايات المخالفة للقانون الغير مرخصة الأمر الذي أدى إلى تدهور البيئة الحضرية و إلى تشوه النسق العام للبنايات في المدينة حيث نرى معظم الأبنية الحديثة لا تخدم الطابع الجمالي العمراني. ورغم كل هاته الآليات الحمائية التي أوجدها المشرع والتي سعى بموجبها إلى تنظيم العمران في الجزائر إلا أنها لم تنجح بصفة فعلية وتامة.

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

المبحث الثاني: حماية البيئة من خلال شهادات التعمير

نتيجة تسارع النمو العمراني الذي تشهده بلادنا الجزائر لاسيما في السنوات الأخيرة، وفي ظل التحولات الجذرية في التركيبة العمرانية الناتجة عن الإجراءات المتبعة في كنف السياسات التعمير المنتهجة¹، تدخل المشرع الجزائري من أجل إزالة الغموض وتوضيح الإطار العام القانوني والتقني من أجل تنظيم عملية البناء والتعمير.

حيث يتطلب الأمر قبل مباشرة أي نوع من الأشغال المتعلقة بالتعمير الحصول على معلومات مسبقة التي تحدد الحقوق المقررة للمعني على العقار، وعدم مخالفة الأحكام و القواعد المنصوص عليها في إطار الرقابة على أشغال البناء و التعمير

من أجل ذلك و في إطار الرقابة على أشغال البناء تبنى المشرع مجموعة من الشهادات الخاصة كأدوات رقابة وتمثل في شهادة التعمير، شهادة التقسيم و شهادة المطابقة، من أجل ضبط مجال العمران بصورة دقيقة. وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى هذه الشهادات على التوالي: شهادة التعمير(مطلب الأول)، شهادة التقسيم (المطلب الثاني)، شهادة المطابقة(المطلب الثالث).

المطلب الأول: شهادة التعمير

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

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير

أولا: تعريف شهادة التعمير

تعد شهادة التعمير من أدوات الرقابة المسبقة على عملية التعمير، وذلك بهدف التعرف على حقوقه في البناء وكذا جميع الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية².

¹ - مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد ملين دباغين، سطيف 02-الجزائر. ص 149.

² - قاسي نجاة، عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 19/15، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، جامعة وهران - 2017، ص173.

وتناولها المشرع بموجب المادة 51 من القانون 29/90، حيث أنه لم يخصها بأهمية بالغة، باعتبارها إجراء شكلي.

و أردف المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بأن شهادة التعمير: هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني بتعيين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية¹.

وتعرف شهادة التعمير بأنها: شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور مدى انسجام غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك².

ثانيا: محتوى شهادة التعمير

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

- 1- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- 2- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- 3- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- 4- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك كالانزلاق، الانهيار، و انسياب الوحل...
- 5- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.
- 6- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

¹ - أضافت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، على ما جاء في المادة 02 رقم 176/91 أنه: "زيادة على ذلك يمكن كل شخص معني بنفس الحقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة، لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من أحوال أن تحل محل شهادة التعمير".

² - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 64.

و رغم الطابع الجوازي للحصول علة شهادة التعمير، إلا أن الواقع العملي يتطلب الحصول عليها¹.

الفرع الثاني: إجراءات إعدادها وتسليمها

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

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

1. طلب خطي ممضي من مقدم الطلب.
2. أسم مالك الأرض. (نسخة من بطاقة التعريف الوطنية+ شهادة ميلاد المعني)
3. تصميم حول الوضعية يحدد القطعة الأرضية
4. تصميم يوضح حدود الأرض المتواجدة في المحيط العمراني².

ثانياً: إيداع الملف و دراسته

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

وبعد استلام الملف تقوم مصالح التعمير للبلدية بدراسته وفقاً لأحكام التعمير المعمول بها، كما يمكن أن تستعين بمصالح الدولة المكلفة بالعمران أو بأي مصلحة تقنية تراها ضرورية³.

ثالثاً: البت في طلب شهادة التعمير وتسليمها:

تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً الذي يجب أن يحترم أجل (15) يوماً من تاريخ الإيداع من أجل تبليغها للمعني⁴.

كما أنه في حالة عدم رد السلطة المختصة في هذه الآجال أو في حالة عدم اقتناع مقدم الطلب بالرد الذي تم تبليغه به، فهذا الأخير أن يقوم بتقديم طعن إداري (سلمي) يودعه لدى الولاية، وفي هذه

¹ - مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مرجع سابق، ص152.

² - المادة 03 من المرسوم من التنفيذي 19/15 السابق الإشارة إليه.

³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 نفسه.

⁴ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الحالة للسلطة المختصة أجل (15) يوما أخرى من أجل التسليم الشهادات أو رفض ذلك مع تسبب قرار الرفض.

والجدير بالذكر أن المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم كان قد نص على أن تسلم شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين من إيداع الملف فالملاحظ هنا قد قام المشرع بتقليص المدة من شهرين إلى (15) يوما وحسنا ما فعل¹.

ورغم الطابع الجوازي للحصول على هذه الشهادة إلا أن الواقع العملي يتطلب الحصول عليها، ذلك أن أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية تحدد من خلال المعلومات الواردة في هذه الشهادة، حيث تحدد شهادة التعمير على سبيل المثال: عدد الطوابق المسموح به في البناء على تلك القطعة الأرضية، ومن ثمة فهي تعبر عن الرقابة التي تمارسها الجهات الإدارية على استعمال الأفراد لممتلكاتهم وحقوقهم العينية على العقارات بالبناء عليها².

الفرع الثالث: دور شهادة التعمير في حماية البيئة

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

حيث أنها تساهم في المحافظة على الجانب العمراني الجمالي والجانب البيئي، حيث أنه قبل بدء في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء، يقوم صاحب البناء بطلب شهادة التعمير، فإن كان المشروع يمس سلبا بالمساحات الخضراء والوسط الطبيعي ويؤدي إلى قطع الأشجار وتجريد الأرض معها، فإن السلطات ترفض منح هذه الشهادة لطالبتها³ وهذا حفاظا وحماية على البيئة من كل الأضرار التي كانت ستتمسها.

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

¹ - قاسي نجة "عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. ص 174. مرجع سابق.

² - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، المرجع سابق، ص 124.

³ - يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التعمير والتهيئة في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس مارس 2018، ص 75.

إلا أنه وبالرغم من الدور الذي تقوم به شهادة التعمير في حماية البيئة والمحافظة على الطابع الجمالي العمراني الذي يظهر من خلال النصوص التي وضعها المشرع، إلا أن الواقع يثبت العكس تماما حيث أن شهادة التعمير لا تشكل آلية رقابية فعالة لحماية البيئة وهذا راجع لعدة أسباب لعل أبرزها عدم كفاءة الجهات المحلية المختصة بإعداد وتسليم شهادة التعمير هذا من جهة، ومن جهة أخرى كونها مجرد وثيقة معلومات وإجراء إداري اختياري، فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول عليها بصفة إلزامية وهو ما أدى إلى عدم فعاليتها ميدانيا¹.

المطلب الثاني: شهادة التقسيم العمرانية

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

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

الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم

أولا: تعريفها:

شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة لأقسام، فهي شهادة تعني بالعقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات الشاغرة²، لأن المشرع أزم مالك البناية الراغب في تقسيم العقار المبني أن يقوم بإبلاغ الإدارة بما يريد القيام به مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا لتفادي الأخطار أو إضرار المعني³، وبالتالي تعتبر شهادة التقسيم

¹ - أقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 74.

² - جبري محمد، "التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر"، مذكرة ماجستير، في القانون فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2005، ص 106.

³ - منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، دون طبعة الجزائر 2010، ص 69.

ضرورية قبل البدء في أشغال وعمليات التقسيم، لأنها تقسم الحدود المبنية والمراد تجزئتها وعليه لا يمكن القيام بعملية تقسيم البناء إلا الحصول على هذه الشهادة¹.

ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم العمرانية

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

و بالرجوع إلى قانون التهيئة و التعمير وفي المادة 59 منه نجد أن المشرع قد تطرق إلى طبيعة هذه الشهادة باعتبارها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية إلى قسمين أو عدة أقسام² إضافة إلى المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 كقاعدة عامة أما الاستثناء ما تعلق بالعمارات ذات الملكية المشتركة فيتم بشأنها إعداد جدول وصفي للتقسيم³

الفرع الثاني: الإجراءات إعداد و تسليم شهادة التقسيم العمرانية

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

أولا: تقديم طلب شهادة التقسيم

يجب توفر مجموعة من الشروط لتقديم طلب شهادة التقسيم منها ما يتعلق بصاحب العقار(الطالب) ومنها ما يتعلق بالعقار(موضوع الطلب)⁴.

أ-الشروط المتعلقة بصاحب العقار:

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

- إذا كان المالك أصلي فيدعم طلبه بنسخة من عقد ملكية.

¹-عبادية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 15/19، مجلة التشريعات التعمير والتعمير، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص208.

² - المادة 59 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير

³ - عبادية سارة، المرجع السابق، ص 208

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، سالف الذكر.

- إذا كان موكلا قانونيا من المالك الأصلي بتوكيل طبقا للأحكام الأمر 58/75¹.
- وبنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

ب- الشروط المتعلقة بال عقار موضوع الطلب:

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

- تصاميم الموقع أي تحديد القطعة الأرضية الإجمالية مع معرفة مساحتها وكيفية استغلالها ومدى تطابقها مع المواصفات التقنية المتعلقة بالقطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم².

ثانيا: دراسة طلب شهادة التقسيم

يودع طلب شهادة التقسيم والملف المرفق به لدى الجهات الإدارية المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في مجال اختصاصه العقار المبني المراد تقسيمه على خمس نسخ مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس ش ب³ في نفس اليوم بعد التحقق من اكتمال جميع الوثائق المطلوبة. ومن ثمة تتم دراسة طلب شهادة التقسيم من طرف الجهات المختصة بذلك والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين أوكل المشرع مهمة تحضيرها على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال التي نص عليها من المرسوم التنفيذي 19/15 بخصوص رخصة البناء⁴.

لم يحدد المشرع الجزائري الجهة المختصة بإصدار هذه الشهادة و لكن بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 نجد أنه قد أحالها⁵ إلى النصوص المتعلقة برخصة التجزئة، فيما يتعلق بإجراءات تقديم الطلب وتسليم شهادة التقسيم. وعليه يمكن القول أن الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة هي نفسها الجهة

¹- الأمر 58 /75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

²- ديرم عابدة، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر و التوزيع، الطبعة الاولى، الجزائر، 2011، ص102

³ - المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

⁴ - المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁵ - المادة 30 و 66 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 (السالف الذكر)

المختصة بمنح هذه الشهادة¹. وتمنح شهادة التقسيم بقرار يبلغ إلى صاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب² وتحدد مدة صلاحية الشهادة بثلاث سنوات إبتداء من تاريخ تبليغها³.

الفرع الثالث: دور شهادة التقسيم في حماية البيئة

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

والجدير بالذكر بأن هذه العملية لا تغير حقوق البناء لأن العقار مبني في الأساس، وغالبا تطلب هذه الشهادة من طرف الورثة من أجل تقسيم العقار الموروث فهي تسهل عملية قسمة العقار المبني على المحيط العمراني⁴.

كما تساهم شهادة التقسيم في حماية البيئة بكونها وسيلة قانونية أقرها المشرع للجهات المختصة لمعاينة العقار موضوع التقسيم، والتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير⁵.

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

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

¹- ديم عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار القانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص104.

²- المادة 38 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³- المادة 39 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴- أفلولي أولاد، رايح صافية، المرجع السابق، ص210.

⁵ - سيف الدين نوادي، دور التهيئة العمرانية في حماية المحيط والبيئة، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، شعبة الحقوق تخصص منازعات عمومية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، السنة الجامعية 2015-2016 ص106.

المطلب الثالث: شهادة المطابقة

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

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة

إن مراعاة النسق العام للبناءات وشكلها و احترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي يعد منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة كحد سواء، ولتحقيق ذلك تدخل المشرع لتسوية حالات بعض المباني بمجموعة من القواعد القانونية المتضمنة لشروط و إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها¹.

ونص المشرع على شهادة المطابقة يقول: " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة وتسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي أو من قبل الوالي² ."

كما أشار إليها أيضا بالقول: "... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر استخراج شهادة المطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء³ ."

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع عندما استعمل عبارة (إن اقتضى الأمر) تبين لنا أن مسألة الحصول على شهادة المطابقة هي أمر غير إلزامي . كما عرفها بقوله: " هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها

¹ - جميلة دوار، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر يومي 17 و18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013، ص 307.

² - المادة 75 من القانون 29/90.

³ - المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

تسوية كل بناية يتم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير¹.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد ومنح شهادة المطابقة

أولاً: تقديم طلب شهادة المطابقة.

من خلال نص المادة 54 من المرسوم 176/91 وهو نفس نص المادة 63 من المرسوم 19/15 والتي نصت على "...يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء." وعليه فقد حدد المشرع صفة طالب شهادة المطابقة في كل مستفيد من رخصة البناء، كما تم (تحديثهم سابقاً في رخصة البناء) ووفقاً للمادة 57 من المرسوم 176/91 فإن المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال يقوم بتقديم طلب شهادة المطابقة والذي يتضمن تصريحاً في نسختين بانتهاء الأشغال بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع.

كما أضافت المادة 66 من المرسوم 19/15 زيادة على التصريح في حالة البنائيات ذات الاستعمال السكني، محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني أو البنائيات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي بمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.

ثانياً: دراسة طلب شهادة المطابقة

بعد إيداع الملف بمقر المجلس الشعبي البلدي ترسل نسخة منه إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة². ويتم التحقيق من قبل لجنة لدراسة المطابقة وتحقيقها، وإجراء الرقابة الميدانية للبناء يكون من قبل ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى لاسيما للحماية المدنية مع مثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، وتجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من

¹ - المادة 07/02 من قانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2006 يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها.

² - المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15.

رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في اجل خمسة عشر يوما(15) بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال¹.

بعد إجراء التحقيق والدراسة في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وإعداد محضر للجرد الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة، يتم تسليم شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أما إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء، فيصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار رفض منح الشهادة، وعلى اللجنة أن تبلغ المعني بضرورة استكمال واستدراك أوجه أو مظاهر عدم المطابقة، و تمنحه أجل 03 أشهر² للقيام بإجراءات المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل تسلّم السلطة المختصة شهادة المطابقة.

الفرع الثالث: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة

باعتبار أن شهادة المطابقة وسيلة وقائية بعدية لمطابقة البناء المنجزة لرخصة البناء فبذلك لها دور فعال في حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي حيث يظهر ذلك الدور من خلال رفض منح هاته الشهادة إذا كانت المشاريع المنجزة أو البناءات تمس بالبيئة والمحيط وأمن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء ولا تتوافق مع رخصة البناء³.

كما أنها تعد آلية حماية يمكن تطبيقها على البناءات والمنشآت المبنية خاصة إذا تعلق الأمر بالمساحات بأحد عناصر البيئة والنظام الإيكولوجي والعمراني، الأمر الذي يؤدي حتما إلى رفض منح هاته الشهادة⁴.

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

¹ - المادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

³ - سي ماربوط شهرزاد، شهادة المطابقة للبناءات طبقا لقانون 11/08: من شهادة الاستغلال المبني إلى شهادة تسوية، مجلة تشريعات التعمير

والبناء، العدد الثاني، جوان 2017، ص 203.

⁴ - يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير على حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، المرجع سابق، ص 76.

خاتمة

الخاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع يظهر لنا جليا أن المشرع الجزائري أصبح يولي إهتمام كبير للمجال العمراني، ويظهر ذلك من خلال الترسانة القانونية التي خصها به، حيث قام بإعداد ضوابط وآليات لتنظيم الحركة العمرانية ومراقبة كافة النشاطات الواردة في مجال البناء والتعمير من خلال فرض الرخص والشهادات وتقييدها بجملة من الإجراءات من أجل ضمان إحترام تطبيق قواعد التهيئة والتعمير، والمحافظة على البيئة وحمايتها من كافة الأخطار والمشاكل العمرانية وتكيف مخططات التهيئة مع المقاييس البيئية لأجل إرساء نسيج عمراني متناسق ومنسجم بشكل يضمن تحقيق التوازن بين التنمية الحضرية والمحافظة على النظام الإيكولوجي.

يشكل موضوع حماية البيئة ككل موضوع مهم جدا وهدف تسعى لتحقيقه جميع الدول داعمة في ذلك كل البرامج والجهود في كل المجالات. وبإعتبار أن التعمير من ضمن المجالات ذات الصلة والأولية، بالنظر إلى العلاقة التي تربطه بمجال البيئة؛ لأنها المجال الذي يحتوي مختلف عمليات البناء والتعمير وتتأثر بها، الأمر الذي يتطلب وضع قواعد تضمن الحفاظ على البيئة وعناصرها، بما في ذلك مختلف الأنظمة البيئية والمساحات الخضراء والأراضي الزراعية.

على الرغم من كل ذلك فلا زال المجال الحضري في الجزائر يعاني من ضروب مختلفة من الاختلال الخطير جراء الحركة العمرانية العشوائية التي يشهدها لاسيما بعد سنوات الاستقلال، حيث شكل النزوح الريفي السبب الرئيسي في تفشي الظاهرة، الأمر الذي أسهم في الانتشار الواسع للأحياء القصديرية والبنائيات التي لا تستجيب لأدنى قواعد التهيئة العمرانية، و لا تحترم مقاييس وشروط السلامة والصحة و هذا ما لاحظناه في زلزال ميله الأخير الذي كشف عن الآثار التي يخلفها عدم مراعاة الشروط المتعلقة بالبناء و التعمير، إضافة إلى عدم احترام الأنظمة البيئية، والاستحواذ على الأراضي الزراعية الذي أصبح البناء يشكل عنصر تهديد لها والذي يشكل السبب الأول لتقلصها.

كما نجد أن ما يميز قانون التعمير هو الاهتمام بالبيئة وإدراج الاعتبارات البيئية ضمن أدوات التعمير وذلك بمراعاة التوازنات المطلوبة بين متطلبات حماية البيئة و التنمية العمرانية الحضرية.

ومن أجل تجسيد الإستراتيجية العمرانية للجزائر التي تهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة من خلال التخطيط العمراني الذي يشكل حلقة وصل بين التنمية الحضرية والريفية مع تحقيق الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ضمن إطار وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي. حيث لا يمكن تحقيق الأهداف المرجوة من اعتماد هذه السياسة العمرانية إلا بتكافل الجهود للنهوض بها، كما يتطلب الأمر المشاركة الاجتماعية في اتخاذ القرار .

من خلال ما سبق يظهر أن تجسيد إستراتيجية التنمية المستدامة يتطلب تضافر جهود كل الفئات الفاعلة في المجتمع، كما يتطلب الأمر متابعة ورقابة من قبل السلطات المختصة، مع ضرورة تفعيل دور الجماعات المحلية في تطبيق قواعد وأحكام العمران إضافة إلى تفعيل دور المجتمع المدني وإشراكه في عملية التنمية المستدامة والقيام بحملات توعاوية من أجل إدراك الأخطار التي يسببها الانتشار اللاقانوني للبنىات. وعلى ضوء ما توصلنا إليه في دراستنا من إستنتاجات يمكن أن نقدم جملة من الاقتراحات التي ربما قد تكون جديرة بالدراسة من أجل حل المشكلات وتذليل العقبات:

- 1- ضرورة اللجوء إلى اللامركزية واشتراك كل الفاعلين والهيئات على كافة المستويات مع التنسيق الفعلي بين مختلف هذه الهيئات.
- 2- وجوب إعادة النظر في القواعد العامة للتهيئة والتعمير وذلك بجعلها قواعد محلية بدلا من قواعد وطنية مع مراعاة خصوصية كل منطقة.
- 3- تفعيل دور أدوات التعمير كوسيلة للتحكم في التنمية الحضرية والتوسع العمراني مع الحرص على وجود هاته المخططات في كل بلدية من بلديات الوطن.
- 4- تبسيط إجراءات إعداد أدوات التعمير مع ضرورة إشراك المواطنين في إعدادها مع تدعيم آليات تكييفها وتحسينها.
- 5- تفعيل دور الشرطة العمران مع إعطاءها سلطات أوسع من أجل محاربة البناء الغير القانوني الذي يعيق النهضة العمرانية ويشوه النسق والوجه الجمالي للمدن والمحيط.
- 6- برمجة دورات تكوينية للموظفين القائمين في هذا المجال الميدان على كافة المستويات من أجل تحسين المستوى في المجال ومواكبة التطورات التقنية والقانونية.
- 7- تدعيم وتحديث الإدارة بالوسائل المعلوماتية الضرورية من أجل تقديم خدمة ترقى للمجال.

-
- 8- العمل على نشر الوعي المجتمعي في المجال على كافة المستويات من أجل إرساء ثقافة عمرانية.
 - 9- ضرورة إعادة الاعتبار للمناظر الطبيعية و المعالم التاريخية و الثقافية للنهوض بالسياحة و ترقيتها.
 - 10- إعطاء صلاحيات أوسع للبلديات من أجل مكافحة البناء الفوضوي من خلال إعادة النظر في قانون البلدية.
 - 11- ضرورة وجود قضاء ردي و صارم في تطبيق القوانين المتعلقة بالتعمير و يأتي ذلك من خلال توفر قضاة مؤهلين و متخصصين للنظر في القضايا التي تخص المساس بالبيئة.
 - 12- تشديد العقوبات المقررة في مجال العمران و تطبيقها دون هوادة خاصة في حالة إنجاز مشاريع و بيانات تشكل تهديد و خطر للبيئة.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

• الأوامر:

- 1- الأمر 58 /75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- 2- الأمر رقم 67-75 المؤرخ في 26 /10 /1975 المتعلق برخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83 الصادرة بتاريخ 1975/10/27.

• القوانين:

- 3- القانون 01-20 لتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة الجريدة الرسمية رقم 77 المؤرخة في 2001/12/15.
- 4- قانون 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد: 43 /2003.
- 5- قانون 25/90 ، المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري .
- 6- القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 المؤرخ في 20/2/2006، ج ر العدد 15 حول المبادئ العامة لسياسة المدينة والذي يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أحد أدوات آليات عمل هذه السياسة.
- 7- القانون رقم 02/02 المؤرخ في 25 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل و تثمينه الصادر بتاريخ 12 فبراير جريدة الرسمية رقم 10 .
- 8- القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.
- 9- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها ، الجريدة الرسمية رقم 44، لسنة 2008 .
- 10- قانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية ، العدد 37 ، لسنة 2011.

قائمة المصادر والمراجع

- 11- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 /02 /1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة للأراضي للبناء ج ر: عدد 83 بتاريخ 1982/02/30.
- 12- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 02/12/1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ 14/08/2004 ج.ر عدد 22 الصادرة بتاريخ 1/6/1991.
- 13- قانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر عدد 44 مؤرخة في 17 جوان 1998.
- 14- قانون رقم 07-06 مؤرخ في 13 مايو لسنة 2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها - ج.ر العدد 31.
- 15- قانون رقم 75/74 المؤرخ في 12/1/1975، يتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج.ر- رقم 92.
- 16- القانون 11-10 المتعلق بالبلدية، والمادة 12 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- المراسيم:
- 17- الرسوم التنفيذي 05-318. المعدل للمرسوم 178/91.
- 18- المرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 07/جانفي 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1976 الحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 01 لسنة 2001.
- 19- المرسوم التنفيذي 178/91 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 09/159 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد اجراء تنفيذ التصريح بمطابقة البيانات، الجريدة الرسمية عدد 27، لسنة 2009 .

قائمة المصادر والمراجع

22- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1975 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير ج ر رقم 26

23- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المحدد لاجراءات إعداد المخطط التوجيهي المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317_05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ج.ر. 62 لسنة 2005.

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

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

ثانيا: المراجع

• الكتب:

26- أقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

27- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر، 2006.

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

29- ديم عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار القانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

30- عزري الزين، قرارات العمران الفردية، وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، 2005.

31- علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيماوية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

32- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة الجزائر، 2006، ط1.

33- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، دون طبعة، عين مليلة، الجزائر 2010.

34- نبيل صقر، العقار الفلاحي-النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي- دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، 2008.

• مذكرات وأطروحات:

35- بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء مذكرة لنيل شهادة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، الجزائر- عنابة، السنة الجامعية 2011/2012.

36- جبيري محمد، التأطير القانوني في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون فرع إدارة مالية. كلية الحقوق- جامعة الجزائر، 2005.

37- حللمي خير، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة - الجزائر، السنة الجامعية 2012-2013.

38- رفيقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق- دراسة حالة مدنية باتنة- مذكرة مكملة لنيل ماجستير في الهندسة المعمارية تخصص المدينة والمجتمع، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية- جامعة الحاج لخضر- باتنة، الجزائر السنة الجامعية 2010 - 2011.

39- زهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التخطيط والتعمير، مذكرة: ماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية- جامعة بن عكنون، الجزائر، 2010-2011.

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

41- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر- باتنة - الجزائر، السنة الجامعية 2015-2016.

42- شوق مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد الأمين دباغين - سطيف - الجزائر، السنة الامعية 2015/2016.

- 43- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2012.
- 44- عبد الرحمن عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، الجزائر، 2006/2005.
- 45- عبد الغاني حسونة، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه، تخصص قانون الاعمال،، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2012-2013.
- 46- عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الاداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة-الجزائر.
- 47- قنانة سيلية، جردى الويزة، قانون التعمير (قانون لحماية البيئة)، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون الجماعات لاقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية.
- 48- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق، الجزائر 2005-2006.
- 49- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري و ادارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة.
- 50- مزهود عميروش و خوني توفيق، دور أدوات التهيئة و التعمير في انشاء عمارات مستدام في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص الادارة و المالية العامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة آكلي محمد اولحاج-البويرة-الجزائر، نوقشت بتاريخ 2016/10/02.
- 51- مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 02- الجزائر.

52- معيني محمد، آليات حماية العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر، 2013-2014.

53- منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة سعد دحلب - البليدة، جوان 2008.

• المجالات والدوريات:

54- بربح محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس 2018.

55- بشاينية وفاء، استراتيجية التنمية العمرانية المستدامة أداة لتجسيد الاندماج الاقليمي "حالة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم"، مجلة الفكر القانوني السياسي، مجلة دولية دورية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي - الاغواط - الجزائر، العدد 03.

56- جميلة دوار، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر يومي 17 و18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013.

57- خوادجية سمسة، دور مخططات التهيئة و التعمير في حماية المعالم الاثرية، مجلة جامعة الامير عبد القادر للعلوم الاسلامية - قسنطينة - الجزائر، المجلد 32، العدد 02.

58- زروال معزوزة، دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم القطاع العمراني المستدام، مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد 04 ديسمبر 2017.

59- سلطان زنقلة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية مجلد 09 العدد 2020.

60- سلطان زنقيلة، أهمية أدوات وعقود التعمير في المحافظة على البيئة" مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والاقتصادية" المجلد 09 العدد 01 لسنة 2020.

61- سي مرابط شهرزاد، شهادة المطابقة البناءات طبقا لقانون 11/08: من شهادة الاستغلال المبني إلى شهادة تسوية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017.

62- عادل بن عبد الله، "تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خيضر بسكرة - الجزائر، 2009.

- 63- عبادية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة التشريعات التعمير والتعمير، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
- 64- عباس راضية، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، العدد 20/ المجلد 01.
- 65- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري " مجلة العلوم الإنسانية " ، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر بسكرة- الجزائر.
- 66- عفاف حبة، " دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر " جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس.
- 67- عفاف حبة، " دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر " جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس.
- 68- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري- رخصة الهدم والبناء" مجلة الفقه والقانون" ،مجلة شهرية إلكترونية، العدد 01 جانفي 2013، المملكة المغربية.
- 69- قاسي نجاة، عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 19/15، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، جامعة وهران- 2017.
- 70- كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 09، العدد 01.
- 71- مجاجي منصور، " أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري"،مجلة البحوث و الدراسات العلمية ، المركز الجامعي يحي فارس المدية- الجزائر ، العدد الاول، نوفمبر 2007.
- 72- مجاجي منصور، " دراسة مدى تأثير على البيئة كأداة لحمايتها من الأخطار التوسع العمراني في التشريع الجزائري "مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة الدكتور يحي فارس- المدية - الجزائر، العدد، 03 ديسمبر 2009.
- 73- يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التعمير والتهيئة في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس مارس 2018.

74- منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، المركز الجامعي يحي فارس - المدية.

• الملتقيات:

75- أقلولي، أولاد رابح صافية، "رخصة البناء الية لحماية البيئة في القانون الجزائري"، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر-الواقع و الأفاق -، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، فيفري 2007.

76- بودريوة عبد الحكيم، اعتبارات البيئة في مخططات التعمير المحلية، مجلة الحقوق والحريات، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر يومي 17 و18 فيفري 2013 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2013.

77- بوسماحة الشيخ، البيئة والترقية العقارية، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، فيفري 2007.

78- عليان بوزيان " النظام العام العمراني في ظل قانون الترقية العقارية 04/11 " الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر- الواقع والافاق "، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، فيفري 2007.

ملخص:

تحضى أدوات التهيئة العمرانية بأهمية بالغة في إطار حماية البيئة نظرا للدور المهم الذي تقدمه من خلال إنتهاج سياسة التخطيط العمراني والمجالي التي تعتمد على ضوابط ومقاييس مضبوطة التي تراعي في كل مراحلها إدراج الابعاد البيئية التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية من جهة ومقتضيات حماية البيئة من جهة أخرى.

وحفاظ على الجانب الفني والجمالي للمدينة ومقوماتها من خطر البناء الفوضوي أدرج المشرع مجموعة من الرخص والشهادات التي تضبط الإطار القانون للنشاط العمراني والتي تعد بمثابة رقابة قبلية وبعدهة على مختلف عمليات البناء والتعمير.

الكلمات المفتاحية:

أدوات التعمير، الرخص والشهادات، التنمية المستدامة، السياسة العمرانية، حماية البيئة.