



## دور عقود التعمير في تحقيق التنمية المستدامة

### *The role of construction contracts in achieving sustainable development*

د/ قاصدي فايزة، أستاذ محاضر قسم أ، جامعة ابن خلدون تيارت (الجزائر)

*faiza.kasdi@univ-tiaret.dz*

نقاز عمر، طالب دكتوراه، جامعة الجيلالي اليابس، سيدي بلعباس (الجزائر)

*negzamir38@gmail.com*

تاريخ القبول: 2021/12/25

تاريخ الإرسال: 2021/10/6

#### الملخص:

لقد أصبحت حركة العمران مقيدة بمقتضيات حماية البيئة، إذ لم تعد التشريعات البيئية تقتصر لوحدها على هذه الحماية، بل حتى التشريعات الخاصة بالعمران أو ذات الصلة به، ضمنمت أحكامها مراعاة الجانب البيئي، عن طريق وسائل قانونية محددة، بما يضمن حماية البيئة والمحافظة عليها، خاصة في ظل انتشار حركة التوسع العمراني والبناء غير الشرعي. وعليه فإن موضوع قواعد التهيئة والتعمير في تحقيق التوازن بين حماية البيئة والتنمية المستدامة هو موضوع حساس يقتضي مراعاة هذه القواعد للموازنة بين عمليات التهيئة والتعمير قصد الوصول إلى تنمية عمرانية مستدامة.

#### الكلمات المفتاحية:

عقود التعمير؛ التوازن البيئي؛ مخططات التعمير؛ الرخص الإدارية

#### Abstract:

*The movement of urbanization has become restricted by the requirements of environmental protection, as the environmental legislation is no longer limited to this protection alone, but even the legislation related to or related to urbanization, its provisions guaranteeing the consideration of the environmental aspect, through specific legal means, to ensure the protection and preservation of the environment, Especially in light of the spread of urban expansion and illegal construction. Accordingly, the issue of the rules of preparation and reconstruction in achieving a balance between environmental protection and sustainable development is a sensitive topic that requires observance of these rules to balance the processes of development and reconstruction in order to reach sustainable urban development.*

#### Keywords:

*construction contracts, environmental balance, urbanization plans, administrative licenses*



## مقدمة

نظرا لأهمية البيئة كعامل أساسي في استمرار الحياة على الأرض، فإنه قد تم تأطيرها بترسانة قانونية، سواء على المستوى الداخلي أو الدولي، وهذا باعتبار أن التدهور يتجاوز كل الحدود، إذ لا تحكمه لا الحدود السياسية ولا الطبيعية، ودليل ذلك التلوث الكبير الذي تحدثه الدول الصناعية، وما نجم عنه من خلل في طبقة الأوزون، الأمر الذي انجر عنه خلل غير مسبوق في التوازن البيئي.

من هذا المنطلق، فقد اختار المشرع الجزائري رفع التحدي بإصداره للقانون 03-10 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، إذ يعتبر نقطة تحول إيجابية في إطار التكفل بحماية البيئة من خلال ما تضمنته من مبادئ وأهداف تجسد حماية أفضل بما يتناسب مع متطلبات التنمية المستدامة ومبادئها، كما أدرج آفاق متنوعة للتنمية البيئية.

وباعتبار أن التهيئة والتعمير هو جزء من التنمية، فإنه لا بد من استحضار البعد البيئي فيه للوصول إلى تنمية عمرانية مستدامة تستجيب لمتطلبات حياة الأفراد سواء في مجال السكن أو الصناعة أو الحرف أو الخدمات التي عادة ما تتطلب إنشاء مباني وبنى تحتية، لكن هذا كله في ظل احترام البيئة بجميع عناصرها.

وعليه فإن الجزائر وعلى غرار بعض الدول الأخرى قد سارعت إلى تحيين منظومتها القانونية في مجال التهيئة والتعمير والبناء بما يتوافق ومقتضيات حماية البيئة لتحقيق بنية عمرانية مستدامة، حيث اهتم المشرع الجزائري في ظل هذه المنظومة القانونية بالبعد البيئي أكثر منه تنموي، وعليه فإن معالجة هذا الموضوع تقتضي منا طرح الإشكالية التالية:

**إلى أي مدى وُفق المشرع الجزائري بين حماية البيئة والتنمية المستدامة من خلال قواعد التهيئة والتعمير؟**

ولإجابة على هذه الإشكالية قمنا بدراسة الموضوع عامة باستعمال المنهج التحليلي الذي يظهر من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير وكذا القوانين ذات الصلة المتعلقة بالجانب البيئي والتنموي، فضلا عن الاستعانة بالمنهج الوصفي الذي تتوضح من خلاله المفاهيم والأبعاد والأدوار والشروط الخاصة بالموضوع.



ففي ظل أهمية الموضوع ارتأينا دراسته في خطة ثنائية على النحو التالي:

حيث خصصنا المبحث الأول للبعد البيئي للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، وتطرقنا في المبحث الثاني إلى البعد البيئي لقرارات التهيئة والتعمير.

### المبحث الأول: البعد البيئي للقواعد العامة لتهيئة والتعمير

وهو ما سنوضحه من خلال المطلبين التاليين: الأول: دور القواعد العامة في ظل القانون 90-29 في حماية البيئة، والثاني: دور القواعد العامة لمطابقة البناءات وإتمام إنجازها في ظل القانون رقم: 15/08 في حماية البيئة.

### المطلب الأول: دور القواعد العامة في ظل القانون 90-29 المؤرخ في 01/11/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير في حماية البيئة

جاء النص على هذه القواعد من خلال القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

والجدير بالذكر أن هذه القواعد تطبق في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير، هذا ما نصت عليه المادة الثالثة من القانون المذكور أعلاه بقولها: "...وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البناءات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة...". وقد تم النص على هذه القواعد من المادة الرابعة إلى غاية المادة التاسعة من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، إذ نصت المادة الرابعة منه على ما يلي: "لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية:

- التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.
- التي تكون في الحدود الملائمة... على أراضي فلاحية.
- التي تكون في الحدود الملائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية".

من خلال تفحص هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري سمح بالبناء؛ إلا على الأراضي التي تراعي الاقتصاد الحضري، وكذلك الحفاظ على الأراضي الفلاحية ووجوب حماية المعالم الأثرية والتاريخية، ونراه قد أهمل النص على حماية البيئة. وبعد مرور حوالي أربع عشر سنة من صدور



القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أصدر المشرع الجزائري القانون رقم: 05/04<sup>(1)</sup> المؤرخ في: 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29، وحسنا فعل المشرع عندما تم أحكام المادة 04 من القانون 90-29 وأصبحت في القانون 04-05 كما يلي: "الفقرة الثالثة تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية". ما نلاحظه على الفقرة السابقة الذكر هو أن المشرع حدد المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية، وبالتالي حصرها في المواقع الطبيعية؛ وكان الأجدر أن تكون أحكا. الفقرة "...مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية"، لأن المشرع تبني المفهوم الموسع للبيئة<sup>(2)</sup> وليس المفهوم الضيق.

الفقرة الأخيرة "تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية".

الملاحظ والمستنتج من القانون الجديد 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير؛ أن المشرع الجزائري نحى منحى جديد وهو التركيز على حماية البيئة، من خلال إعطاء البعد الأمني في معايير البناء عندما منع تشييد أي بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة من البلدية، إلا إذا ابتعد بأربعة أمتار من محور الطرق المؤدي إليه<sup>(3)</sup>.

أما المادة السابعة من نفس القانون 90-29 فقد نصت عمى توفر الشروط الواجبة في السكنات من مياه وصرف صحي، كذلك الحال بالنسبة للمادة الثامنة والتاسعة من نفس القانون

<sup>1</sup> - القانون 05-04 المؤرخ في: 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير. المواد 2، 4، 60، 44، 39 من القانون 03-10 المؤرخ في: 19 جويلية 2003، يتلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43 سنة 2003.

المادة 5 من القانون 90-29 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 52 سنة 1990.

<sup>2</sup> - المواد 2، 4، 60، 44، 39 من القانون 03-10 المؤرخ في: 19 جويلية 2003، يتلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43 سنة 2003.

<sup>3</sup> - المادة 5 من القانون 90-29 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 52 سنة 1990.



نصت على وجوب توفر الشروط الصحية والبيئية للأماكن ذات الاستعمال المهني، أو بالنسبة لأماكن التفريغ، وهو ما سنتناوله في الفروع التالية:

### الفرع الأول: القواعد المتعلقة بالأمن العمومي والصحة

جاء النص على هذه القواعد، من خلال المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المتضمن القواعد<sup>(4)</sup> العامة للتهيئة والتعمير والبناء، بدءا من المادة 2 وإلى غاية المادة 20 منه.

### أولا: القواعد المتعلقة بالأمن العمومي

يظهر النص عليها جليا من خلال المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 91-175 المذكور أعلاه بالنص "إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحه شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

والملاحظ على هذه المادة أن المشرع استعمل لفظ البناءات وبالتالي يتبادر إلى الذهن أن هذه البناءات موجودة، وبالتالي إذا كانت مخالفة للمعايير القانونية والتنظيمية، فعلى الجهات الإدارية المخولة قانونا كجهات ضبط إداري أن تأمر بالهدم تطبيقا لنص المادة 76 مكرر 04 من القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(5)</sup> المعدل والمتمم؛

### ثانيا: القواعد المتعلقة بالصحة

يجب ضمان تزويد بنايات ذات الاستعمال السكني بالماء الصالح للشرب والتطهير، أو بنايات ذات طابع آخر، أما إذا وقعت بناية على حافة طريق عمومي فيه قنوات للمياه الصالحة للشرب، أو على حافة طريق خاص... فإن الربط يصبح إجباريا ويوزع الماء في كل أجزاء العمارة،

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد 26 سنة 1991، ص 953.

<sup>5</sup> - القانون 04-05 المؤرخ في: 14 أوت سنة 2008، المتضمن التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 6.



يجب أن تزود التجزئات والمجموعات السكنية بشبكة لتوزيع الماء الصالح للشرب بواسطة الضغط وبشبكة من البالوعات تمكن من صرف المياه المستعملة من كل نوع مباشرة<sup>(6)</sup>.

ومن ضمن القواعد المتعلقة بالصحة أيضا، وفي حالة انعدام الشبكة العمومية يجب اتخاذ التدابير الخاصة الآتية، شريطة أن تكون النظافة والحماية الصحية مضمونتين:

- يجب أن تكون شبكة توزيع الماء الصالح للشرب مزودة بنقطة ماء واحدة أو عند الاستحالة، بأقل عدد ممكن من نقاط الماء.

- يجب أن تنتهي شبكة البالوعات إلى منشأة واحدة للتصفية وتنصب في وسط طبيعي أو تنتهي إلى أقل عدد ممكن من هذه المنشآت، عند الاستحالة.

- يجب أن تنجز التجهيزات الجماعية بكيفية تمكن ربطها في المستقبل بالشبكات العمومية المستقبلية<sup>(7)</sup>.

### الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بالعمارات ذات الاستعمال السكني

نص المشرع على هذا النوع من المباني في المرسوم التنفيذي 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء من المادة 32 إلى المادة 45 وحدد مفهومه.

### أولاً: تعريف العمارات ذات الاستعمال السكني<sup>(8)</sup>

وتخص العمارات ذات الاستعمال السكني أي المحلات التي تستعمل للسكن ليل النهار، ما عدا المساكن المعدة للحياة الجماعية ماعدا الفنادق والداخليات والمستشفيات والملاجئ والمدارس والمحلات المخصصة للمحلات المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئياً على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية، وتتكون هذه العمارات من غرف رئيسية مخصصة للاستراحة والتسليّة ولإطعام شاغليها، بالإضافة إلى غرف ثانوية، كما تضم هذه القواعد زيادة على

<sup>6</sup>- المرجع نفسه، ص 956.

<sup>7</sup>- المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-175.

<sup>8</sup>- المادة 32 من نفس المرسوم.



ذلك تحويل البناء السكنية الموجودة، عندما يلحق هذا التحويل الأعمال الكبرى أو الاقتصاد العام للمعمارات<sup>(9)</sup>.

**ثانيا: أثر القانون 90-29 المؤرخ في 01/11/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير في حماية**

## البيئة

اهتم المشرع الجزائري بالبيئة المشيدة، أو ما يعرف بالإطار المعيشي، والتي من صنع الإنسان كالعمران والطرق والمنشآت، وهي بيئة ليست منسقة ومنظمة كما هو الحال للبيئة الطبيعية، وبالتالي فهي تحتاج إلى ضوابط حتى لا تتحول إلى فوضى، وقد تبني المشرع الجزائري المفهوم الموسع للبيئة ضمنا، حيث لم يتعرض لذلك صراحة عندما عرف مصطلح البيئة وهذا ما أشار إليه قانون البيئة إلى أن دون الإخلال بالأحكام المعمول بها والمتعلقة بالعمران.

وعليه نجد المشرع من خلال القانون 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 91-175 المحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، والمنظم له وبالتالي فهو تأكيدا وتجسيذا لما جاء به هذا القانون، حيث نص على أنه يمكن رفض الترخيص بالبناء في حال مس هذا البناء بأي شكل من الأشكال على البيئة، بسبب موقعه أو حجمه أو أن تمنح الرخصة بشرط اتخاذ التدابير الضرورية لحماية البيئة<sup>(10)</sup>.

**المطلب الثاني: القواعد العامة لمطابقة البناء وإتمام إنجازها في ظل القانون 08-15**

نظرا للفوضى العارمة في ميدان البناء والتعمير، وبالرغم من وجود عدة قوانين منظمة، إلا أنها غير كافية، مما اضطر المشرع إلى إيجاد حلول وخاصة فيما يتعلق بتسوية وضعية البناءات المنجزة أو غير المنجزة، ولتسوية هذه الوضعية أصدر المشرع القانون 08-15 المؤرخ في: 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها<sup>(11)</sup>.

<sup>9</sup>- حللمي بلخير، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل ماستر قانون إداري، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2013، ص 15، 16.

<sup>10</sup>- مهري أميرة، دور رخصة البناء في حماية البيئة بالتشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص قانون إداري، مذكرة غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2014/2015.

<sup>11</sup>- القانون 08-15 المؤرخ في: 20 جويلية 2008، المتضمن قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 سنة 2008.



## الفرع الأول: أهداف إجراء مطابقة البناء وإتمام إنجازها

### أولاً: تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها

والمتمثلة في القواعد العامة التهيئة والتعمير وفق التشريع والتنظيم المعمول به.

### 1-وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء:

بالنسبة للأشخاص الذين لم يتموا بناءاتهم لسبب أو لآخر، على الخصوص بسبب المسألة الوطنية التي دامت أكثر من عشر سنوات متواصلة منذ سنة 1990.

### 2-تحقيق مطابقة البناء المنجزة أو في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون:

تسوية الوضعيات العالقة بالنسبة للأشخاص الذين لم يتحصلوا على رخص بناء قبل صدور القانون 08-15 المتضمن قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

### ثانياً: إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

جاء النص على هذه الإجراءات وفق المادة 15 من القانون المذكور أعلاه، التي حددت الحالات التي يشملها التحقيق والحالات المستثناة وهي:

### 1-الرخص المشمولة بتحقيق المطابقة

### 2-البناءات غير القابلة للمطابقة

### 3-إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء:

على الشخص الذي يريد تنفيذ التصريح بمطابقة البناء إتباع الإجراءات وفقاً لما نص عليه المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في: 02 ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء<sup>(12)</sup>.

<sup>12</sup>- المرسوم التنفيذي 09-154، المؤرخ في: 02 ماي 2009، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، الجريدة الرسمية العدد 27 سنة 2009.



## الفرع الثاني: دور قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها في حماية البيئة

دور جميع التشريعات التدخل لحل المشاكل والأزمات وهذا ما قام به المشرع الجزائري، الذي أوجد قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها رقم: 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، كحل استثنائي لوضعية دامت عدة سنوات دون حل، ويهدف على الخصوص إلى:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء.
  - تحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
  - تحديد شروط شغل واستغلال البناء.
  - ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام.
  - تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد البناء<sup>(13)</sup>.
- يتضح جليا من هذه الأهداف أن المشرع يصبوا إلى تحقيق أو تحسين إطار معيشي لائق للسكان جراء إعطاء فرصة للمواطنين في إتمام مشاريعهم العمرانية قبل صدور هذا القانون.
- ترجم المشرع حماية البيئة بإصدار هذا القانون من خلال مادته الرابعة التي نصت على: "يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة".

## المبحث الثاني: البعد البيئي لقرارات التهيئة والتعمير

تنظيما للنشاط العمراني اقر المشرع الجزائري مجموعة من الرخص العمرانية التي تنظم النشاط العمراني المتزايد، وكذلك سعيا منه لتحقيق حماية للبيئة الطبيعية المحيطة وهي عبارة عن وثائق إدارية تكون على شكل قرار إداري تمنحها السلطات الإدارية المختصة الممثلة وتخص الوزير المكلف بالعمران، والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، وتجسد في مجملها الرقابة القبلية، ونظرا للدور الرقابي لهذه الرخص فإنها أصبحت لها دور في حماية البيئة والمحافظة على الجانب العمراني،

<sup>13</sup>- المادة الأولى من القانون 08-15، المؤرخ في: 20 جويلية 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.



ولذلك سنتناول هذا المبحث رخصة التجزئة في المطلب الأول ورخصة البناء في المطلب الثاني ورخصة الهدم في المطلب الثالث، وسوف نبرز دورها في حماية البيئة.

### المطلب الأول: البعد البيئي لرخص التهيئة والتعمير

نقسم هذا المطلب إلى ثلاث فروع، الأول رخصة التجزئة والثاني رخصة الهدم وأخيرا رخصة البناء، مع تبيان أهميتهم كأداة لحماية البيئة.

#### الفرع الأول: رخصة التجزئة

لقد نظم رخصة التجزئة كل من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة والعمران المعدل والمتمم، والمرسوم البيئي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>(14)</sup>، لذا ولتوضيح هذه الرخصة نتطرق في بادئ الأمر إلى تعريفها، إجراءات إعدادها وتسليمها وأهميتها كأداة لحماية البيئة.

نظرا لخطورة عملية التجزئة، لأنها المرحلة الأولى التي توحى بعملية البناء والتصرف في العقار لغرض تهيئته واستغلاله لمختلف أغراض البناء، فإن المشرع الجزائري قد نظمها في إطار قانوني يسمح من خلاله الموازنة بين حقوق الأفراد والصالح العام، لاسيما لتحقيق النظام العام البيئي، فبالتالي من خلال التدقيق في أحكام هذه الرخصة نعرف مدى دور رخصة التجزئة في حماية البيئة والذي يتبين في عدة مظاهر مثل

مانصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء على أنه<sup>(15)</sup>: "إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها وحجمها أو استعمالها، يمكن رفض التجزئة أو منحها شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها لاسيما إذا تعلق الأمر بالنظام العام البيئي.

<sup>14</sup>- الجريدة الرسمية العدد 07 سنة 2015.

<sup>15</sup>- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.



إذا كانت البناءات أو التهيئات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها، من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، يمكن رفض رخصة التجزئة أو منحها شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة<sup>(16)</sup>.

### الفرع الثاني: رخصة الهدم

إن مصطلح الهدم مرتبط بالعقار المبني، إذ لا يمكن تصور عملية الهدم دون وجود عقار مبني، حيث أنه وتطبيقا لنص المادة 60 من القانون 90-29 والمادة 56 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم: حيث تعتبر رخصة الهدم كقيد من قيود التصرف في حق الملكية، كما تكون عملية الهدم إجراء وقائي للحفاظ على الأمن العام والصحة العامة لتحقيق أهداف الضبط الإداري، أو إجراء ردعي عند مخالفة قواعد البناء والتعمير أي عقوبة وجزاء إدارية.

للأشخاص الحرية في هدم بناياتهم كأصل عام دون قيد أو شرط إلا ما استثني بنص، فإن المشرع الجزائري قد قيد هذه الحرية لعدة اعتبارات، لاسيما الحفاظ البيئة وحمايتها وهذا ما يعكس الدور البيئي الذي تلعبه هذه الرخصة .

### الفرع الثالث: رخصة البناء

تختلف رخصة البناء عن باقي الرخص الإدارية السالفة الذكر تبعا لمفهومها وكذا التطور القانوني لأحكامها ونطاق تطبيقها، وهذا بغض النظر عن نظامها القانوني الذي قد يتشابه مع باقي أنظمة الرخص الأخرى في إجراءات الدراسة والتسليم.

### المطلب الثاني: البعد البيئي لشهادات التهيئة والتعمير

#### الفرع الأول: شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير وسيلة إعلامية تميز من خلالها معرفة حقوق البناء والارتفاعات التي تخضع لها قطعة الأرض، فإنها تتضمن مجموعة من المعطيات تتمثل في<sup>(17)</sup>:

16- المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي.

17- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كميّات إعداد عقود التعمير وتسليمها.



1. مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية .
2. الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
3. خدمة القطعة الأرضية بشبكات من لهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
4. الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني (صدور زلزالية نشطة على السطح تحركات القطعة الأرضية كالانزلاق والانهييار، انسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط الفيضانات.
5. الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

### الفرع الثاني: شهادة التقسيم

إن شهادة التقسيم تخص العقارات المبنية، إلا أنه ونظرا لخطورة عملية التقسيم أوجب القانون على كل راغب في تقسيم ملكيته العقارية المبنية، أن يلجأ إلى طلب هذه الشهادة كون هذه الأخيرة تفرز ملكيتين عقاريتين مستقلتين أو أكثر، الأمر الذي يستوجب مجموعة من الشروط تتجلى في الوثائق المطلوبة في طلب هذه الشهادة، كبيان شبكة التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك<sup>(18)</sup>.

### الفرع الثالث: شهادة المطابقة

تلعب شهادة المطابقة دورا في حماية البيئة وهذا من خلال مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء المسلمة، وتتجلى أهم مظاهر حماية البيئة من خلال هذه الشهادة في مطابقة أشغال البناء للمعايير والمواصفات الفنية والتقنية المبنية في رخصة البناء المسلمة، ومدى التقيد بمضمون دراسة أو موجز التأثير على البيئة المنجزة وكذا احترام مقتضيات حماية البيئة، بالإضافة إلى حق الغير للطعن في قرار شهادة المطابقة المخالف للنظام البيئي.

### المحور الثاني السياسة التشريعية لتهيئة الإقليم ودورها في تحقيق التنمية المستدامة

18- المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضر عقود التعمير وتسليمها.



## المبحث الأول: البعد البيئي للمخططات المركزية للتهيئة والتعمير في تحقيق التنمية

### المستدامة

تتمثل المخططات المركزية في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة<sup>(19)</sup>، وكننتيجة لقصور المخططات المحلية في أداء وظيفتها، اضطر المشرع للبحث على حلول أخرى تمثلت في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وهو ما سنوضحه كالاتي:

### المطلب الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

**الفرع الأول: التعريف المخطط:** يقوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على توجيهات أساسية تتمثل في الاستغلال العقلاني للعقار الوطني والموارد الطبيعية وتثمينها، والتوزيع العقاري الملائم للمدن والمستوطنات البشرية، وحماية التراث الإيكولوجي الوطني وتثمينه، وتناسق الاختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية، فهو مخطط ذو بعد وطني أو مخطط مشترك بين الأقاليم ومختلف الجهات ويتم تسييره مركزيا.

يعرفه أحد الباحثين بأنه "أسلوب أو نهج يهدف إلى حصر ودراسة كافة الإمكانيات والموارد المتوفرة في الإقليم أو الدولة أو أي موقع آخر على كافة المستويات، ابتداء من الشركة وحتى المدينة أو المؤسسات أو القرية أو الإقليم أو الدولة، وتحديد كفاءات استغلال هذه الموارد والإمكانيات لتحقيق الأهداف المرجوة خلال فترة زمنية معينة"<sup>(20)</sup>.

### الفرع الثاني: أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

تهدف توجهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة إلى:

- تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي، وخلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية والتشغيل، مع تساوي الفرص في الترقية والأزدهار بين جميع المواطنين بمراعاة النجاعة الاقتصادية والعدالة الاجتماعية وحماية البيئة.

<sup>19</sup>- القانون 01-20 المؤرخ في 12/12/2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77 سنة 2001.

<sup>20</sup>- بوسطر نور الدين، المخطط الوطني لنهضة الإقليم، مجلة الحقوق و الحريات-جامعة بسكرة ص 434.



- تخفيف الضغط على الساحل والحواسر والمدن الكبرى، وترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب، من خلال التوزيع المناسب بين الأقاليم، بالإضافة إلى دعم الأوساط الريفية والجهات التي تعاني من صعوبات، قصد استقرار سكانها والمحافظة على الفضاءات الهشة إيكولوجيا واقتصاديا وتثمينها.

- حماية الأقاليم والسكان من أخطار الكوارث الطبيعية، بالإضافة إلى الحماية والتثمين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة<sup>(21)</sup>.

- إرساء دعائم الوحدة الوطنية فضلا عن متطلبات السيادة الوطنية والدفاع عن الإقليم<sup>(22)</sup>.

- الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وخاصة توزيع السكان والأنشطة على كافة الإقليم الوطني وتثمين الموارد الطبيعية واستغلالها العقلاني<sup>(23)</sup>.

لتجسيد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتحقيق مبادئه وأهدافه المذكورة أعلاه، لابد من توفر مجموعة من الأدوات متمثلة في المخططات والأدوات المالية والاقتصادية.

### الفرع الثالث: المخططات المعتمدة لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة

يتطلب تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مجموعة من الأدوات ما هي بشرية وبها المالية تم اعتمادها لتفيد المخطط الوطن وهي مخططات قطاعية، إقليمية ومخططات المناطق الخاصة.

<sup>21</sup> - المادة 04 من القانون 01-20 المؤرخ في 12/12/2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتثمينه المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77 سنة 2001.

<sup>22</sup> - المادة 05 من نفس القانون.

<sup>23</sup> - المادة 09 من نفس القانون.



## أولاً: المخططات القطاعية.

- لإعداد هذه المخططات صدر المرسوم التنفيذي 05-443 المؤرخ في 04/11/2005 المتضمن كفاءات تسبق المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية<sup>(24)</sup> والتي أنشأت بموجبه لجنة مركزية لكل قطاع مهتما إعداد مشروع المخطط وتنظيم مختلف الاستشارات<sup>(25)</sup>.

## ثانياً: المخططات الإقليمية

تتمثل المخططات الإقليمية المعتمدة لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في ثلاث مخططات وهي كالاتي:

1. المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم:

2. المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى

3. مخططات تهيئة الإقليم الولائية:

## ثالثاً: مخططات المناطق الخاصة

وهي تخص مناطق ذات طبيعة خاصة ومميزات مختلفة عن باقي المناطق كمنطقة الساحل، والمناطق المعرضة للتصحّر والمناطق الجبلية.

<sup>24</sup>- الجريدة الرسمية العدد 75 سنة 2005.

<sup>25</sup>- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 94/05.



## المبحث الثاني: البعد البيئي للمخططات المحلية للتهيئة والتعمير في إطار التنمية

### المستدامة

استندت توجهات سياسة التهيئة والتعمير إلى آليات قانونية محددة في أدوات التهيئة والتعمير، المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU، الذي نتناوله في المطلب الأول ومخطط شغل الأراضي POS الذي نتطرق إليه في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

**الفرع الأول: تعريفه:** عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المادة 16 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم<sup>(26)</sup> الذي جاء فيها "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط ألمجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"، أما من ناحية الباحثين فنذكر بعض التعاريف كالاتي: "يمكن القول أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حلقة وسطى بين المخططات التنموية بكل مستوياتها من جهة، وبين مخطط شغل الأرض من جهة ثانية، بحكم أنه يستوعب برامج المخططات التنموية ويشكل مرجعية مخطط شغل الأرض<sup>(27)</sup>."

إذن نستخلص أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو وسيلة تخطيطية، جاء كنتيجة حتمية لفشل المخططات السابقة في مجال تنظيم العمران والتي انجر من خلالها جملة من المشاكل في تخطيط المدن بسبب الافتقار إلى النظرة التصورية لتنظيم المجال المعماري والعمراني وانعدام النظرة الجمالية والفنية في الإنشاء المعماري<sup>(28)</sup>، وعليه فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يعتبر الأداة التخطيطية الحالية لتنظيم المجال والتسيير الحضري بحيث يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة

<sup>26</sup>- الجريدة الرسمية العدد 52 سنة 1990.

<sup>27</sup>- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه في الحقوق جامعة باتنة، 2014-2015، ص 70.

<sup>28</sup>- بشير ريبوح، تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية، دار مداد، ط1، 2009، ص 5.





العمرانية<sup>29</sup> لبلدية أو لمجموعة من البلديات المتجاورة ومنتشرة في نسيج عمراني محدد أو مشتركة في هياكل وتجهيزات رئيسية<sup>30</sup> وهذا بعد الأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، دون إغفال جانب

### الفرع الثاني: أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة لحماية البيئة

تبرز الأهمية البيئية وراء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU من خلال ضبطه للرؤية الإستراتيجية العمرانية والتحسيس للجانب البيئي، وفي هذا الصدد يعمل المخطط على وضع توجيهات شغل المجال بالاعتماد على معطيات الدراسة التحليلية، لوضع المجال المعني وتقديرات التنمية المحتملة في ظل التحولات الاقتصادية والديمقراطية والاجتماعية والثقافية، بتنظيم استخدامه بعد التمييز بين القطاعات المعمرة (SU)، القطاعات المبرمجة للتعمير (SAU)، قطاعات التعمير المستقبلية (SUF) والقطاعات غير القابلة للتعمير (SNU).

ويساهم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الحفاظ على البيئة، من خلال المحافظة على الجانب الجمالي والعمراني من جهة، كذلك حماية الموارد الطبيعية بالوقاية من أخطار التلوث ومكافحتها من جهة أخرى، ولتحقيق توازن عاجل بين متطلبات السكان الاقتصادية والاجتماعية في إطار التنمية المستدامة والحفاظ على البيئة، يعمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تحقيق ذلك التوازن بفرض عدة أطر وميكانيزمات لتحقيق هذه الأهداف والمتطلبات.

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

بعد تحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية والصيغ المرجعية عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يأتي دور الأداة الثانية للتهيئة والتعمير المتمثلة في مخطط شغل الأراضي "POS"، حيث نص عليه القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ونظمه المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي

<sup>29</sup> - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، نوقش في 2007/6/2، ص 598.

<sup>30</sup> - التيجالي بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000، ص 67.



والمصادقة عليها محتواى الوثائق المتعلقة به<sup>(31)</sup> المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-315 المؤرخ في 10/09/2005<sup>32</sup>، وبالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05/04/2012<sup>(33)</sup>.

لذا سوف ندرس النظام القانوني لهذا المخطط حيث نتطرق في الفرع الأول تعريف مخطط شغل الأراضي ثم بعد ذلك إلى وظيفته.

### الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي وأهميته

#### أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي

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

#### ثانياً: أهمية مخطط شغل الأراضي كأداة لحماية البيئة

يتمثل دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة من خلال الاهتمام بوضع آليات وأطر قانونية مما تسمح بخلق توازن بين متطلبات السكان من جهة والمحافظة على البيئة من جهة أخرى. كما يحدد الأحياء التي يعاد هيكلتها وإجراء تحديثها وتطويرها، حيث يعد هذا التدخل العمراني كإجراء جديد لم يكن يؤخذ به في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويدخل ضمن هذه الدائرة الأحياء الشعبية والسكنات الهشة والأحياء الفوضوية، وبعض الأحياء القصدية التي تتواجد على أراضي يمنع فيها البناء نتيجة لخطورة كامنة أو مباشرة طبيعية، أو تكنولوجية والقابلة لإعادة الهيكلة والإدماج.

31- الجريدة الرسمية العد 26 سنة 1991.

32- الجريدة الرسمية العد 62 سنة 2005.

33- الجريدة الرسمية العد 21 سنة 2012.

## خاتمة :

مما تقدم يتبين لنا أن حياة الفرد تتوقف على البيئة والمحيط العمراني المستدام، إذ لا يمكن تحقيق حياة مستقرة في ظل البيئة ومحيط عمراني متدهور، لأن ذلك ينعكس على جميع النواحي اللصيقة بهذه الحياة، من أمن وصحة ورفاهية، ومن هنا تظهر معادلة بين متغيرين اثنين هما العمران والبيئة، بحيث كلما تدهور العمران كانت لذلك نتيجة تبعية، هي تدهور البيئة، وكلما كان العمران أكثر انسجاما واستدامة تجلت حماية البيئة وصيانتها، وبالتالي فإن الاهتمام بالعمران القائم والرقابة على التهيئة والتعمير المزمع القيام به يعد صورة من صور حماية البيئة، وهذا لما لهذا الأخير من أثر على عناصر البيئة بمختلف مكوناتها، بحيث نلمس حصيلة ذلك فيما وصلت إليه بعض المدن العالمية من اختلال بيئي نتيجة تدخلات الإنسان في مجال التهيئة والتعمير.

لاسيما في ظل التطور الصناعي الذي عرفته بعض الدول وتوظيف هذه المنشآت الصناعية والتجارية على حساب الأراضي الفلاحية، والمساحات الخضراء والمحميات الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي وكذا على الفراغات العمرانية، وبالتالي كان حتما إيجاد إستراتيجية لضبط عمليات التهيئة والتعمير والوقاية من التدهور البيئي الذي خلفته هذه الرعونة في تجسيد المشاريع العمرانية، لذلك لابد من ظهور واعتماد سياسات عمرانية مستدامة لتحقيق التوازن البيئي.

وعليه فإن المشرع الجزائري لم يترك عملية التهيئة والتعمير للصدفة، بل نظمها بترسانة قانونية متخصصة وذات الصلة، بحيث حددت القواعد الخاصة بالتهيئة والتعمير، وهذا انطلاقا من عملية التهيئة التي تضبطها المخططات الإقليمية بصفة عامة وأدوات التهيئة والتعمير بصفة خاصة، إلى التعمير العملي الذي يستوجب مجموعة من القرارات قبل المباشرة الفعلية لعملية البناء، بحيث تصب جمعا في ضبط حركة العمران وحماية البيئة.

ومع أنه لا يمكن إنكار البعد البيئي لقواعد التهيئة والتعمير، فإننا من خلال هذا البحث سجلنا بعض النقائص والاختلالات والعوامل التي قد تؤثر في تطبيق هذه القواعد، مما ينعكس بصفة مباشرة على تحقيق كل الطموحات البيئية المستدامة، بحيث نلخصها فيما يلي:

1. إن تحويل الأراضي الفلاحية والغابية وتغيير وجهتها نحو أراضي قابلة للتعمير بموجب مرسوم تنفيذي، يدفعنا إلى القول بأن هذا الأمر لابد من الوقوف عنده متسائلين، كون أنه مهما كانت



الحجج في تحويل وجهة هذه الأراضي، فإنها ليست مبررا لتحويلها إلى مناطق عمرانية، وإنما هو اللجوء إلى الأمور السهلة، باعتبار أن معظم هذه الأراضي مساحات مستوية ولا تكلف تهيئتها مبالغ كبيرة ووقتا طويلا.

2. إن نشر قرار مشروع أدوات التهيئة والتعمير للاستقصاء العمومي يعتبر غير كاف لمشاركة المواطنين، وبالأخص أصحاب الأراضي والذين قد لا يعلمون به أصلا، وبالتالي كان لابد من توجيه دعوات لأصحاب الأراضي عن طريق رسائل موصى عليها وإخبارهم بحقهم في الاعتراض على ذلك، لاسيما المستفيدين من أراضي فلاحية عن طريق عقود الامتياز.

3. عدم مراعاة الجانب الجمالي والتقني في التصاميم العمرانية، لاسيما من طرف المرقين العقاريين وجزء من طرف المقاولين.

4. ضعف الرقابة الآنية واللاحقة على أعمال البناء، رغم الترسانة القانونية لهذه الأخيرة، مما يجعل المبنى لا يتوافق مع مضمون رخصة البناء وبالتالي عدم تحقيق حماية للبيئة.

5. اهتمام القوانين الخاصة بالعمران بالبعد البيئي أكثر منه تنموي مستديم.

6. عدم وجود خبرات كافية من المهندسين المعماريين في إطار الهندسة البيئية للمساكن، بحيث يعتمد معظمهم على التصاميم الكلاسيكية التي لا تركز على مبدأ الاستدامة في إعدادها، وبالتالي المساس بالنظام العام البيئي الذي ينعكس بالسلب على صحة شاغلي البناية.

6. وضعية قطاع العقار في الجزائر التي تعيش جدلا واسعا بين أهل الاختصاص من المهندسين ومستثمرين عقاريين وكل الأشخاص المعنوية الخاصة والعامّة التي لها علاقة بمجال البناء، لاسيما أزمة السكن التي مازالت تشكل هاجسا يهدد بانفجار اجتماعي، وأن السياسات المتبعة لاحتواء ذلك ليست إلا سياسات ترقيع.

7. لازالت سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر تقليدية، مقارنة بما وصلت إليه بعض الدول الأخرى من تطور، لاسيما الدول الخليجية والغربية، وهذا في ظل ما أصبح يعرف بالبناء الأخضر والمباني الذكية، التي أصبحت تساهم في رفاهية شاغلي البيئات، وكذا حماية البيئة والحفاظ على مواردها كالطاقات الناضبة مثل الكهرباء والغاز.



8. عدم إجبارية مرافقة مهندس الهندسة المدنية المختص لصاحب رخصة الهدم، وبالأحرى تفويض عملية الهدم لمقاوله متخصصة، الأمر الذي قد ينجر عنه مساس بالأمن العام والصحة العامة وحتى السكنية العامة، بما في ذلك إمكانية المساس بحقوق الجوار.
9. عدم إلزامية مرافقة ومتابعة المهندس المصمم لأعمال البناء الخاصة بالأفراد واقتصار عمله على إعداد التصميم فقط، الأمر الذي يؤدي بصاحب رخصة البناء أن يغير فيه أو يفهمه بالخطأ، وهذا ما قد ينجر عنه المساس بشكل المبنى وبالتالي المساس بالبعد البيئي المراد تحقيقه. إذن هذه أهم الملاحظات المستخلصة من خلال بحثنا، لذا يجدر بنا أن نشير إلى جملة من المسائل والمعطيات ينبغي مراعاتها في قواعد التهيئة والتعمير لتحقيق التوازن بين حماية البيئة والتنمية المستدامة، وهذا من خلال ما يلي:
1. الابتعاد عن تحويل وجهة المناطق الخاصة إلى مناطق عمرانية مهما كانت الحجج في ذلك، لاسيما الأراضي الفلاحية التي هي في حالة استنزاف متواصل ومتسارع، وهذا حتى تتحقق الحماية الدستورية لهذه الأراضي طبقا للمادة 2/19 من دستور 1996 المعدل والمتمم والتي تنص على "تحمي الدولة الأراضي الفلاحية".
2. العمل بقدر الإمكان على توجيه المؤسسات الصناعية نحو الهضاب العليا والجنوب وتقديم تحفيزات فعالة في ذلك.
3. تكوين المهندسين في مجال التهيئة والتعمير على الهندية البيئية المستدامة.
4. نأمل في المشرع الجزائري أن يحدث ثورة تشريعية لتطوير منظومته في مجال التهيئة والتعمير محدثة والتحول من السياسة التقليدية إلى السياسة التشريعية الحديثة في التنظيم العمراني الأخضر والذكي لما له من فائدة تنموية.
5. وجوبية تفكير المشرع الجزائري في المستقبل العقاري صديق البيئة، بناء على إستراتيجية تنموية بعيدة المدى وبمنظرة تكاملية مع حماية البيئة، ومن بين هذه الإستراتيجية التي تبناها العالم الحديث إستراتيجية المباني الخضراء والذكية، لما لها من مواصفات علمية وفنية تضمن التنمية المستدامة وتحمي البيئة.



إذ من خلال هذا البحث المتواضع نستنتج أن المنظومة التشريعية العمرانية الكلاسيكية في الجزائر لم توفق في إحداث تكامل للسياسة التنموية مع السياسة الحمائية للبيئة، بل اقتصر على تحقيق أبعاد بيئية أكثر منها تنموية، وهذا بالمقارنة مع ما تعرفه الآن المنظومة العمرانية العالمية في مجال التنمية العمرانية المستدامة في إطار البيئة العمرانية الخضراء والذكية.



## قائمة المصادر والمراجع:

### أولاً: الكتب:

1. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
2. مؤمن محمد ديب نصر، التخطيط العمراني من منظور جغرافي، المرجع السابق.
3. عزري الزين، قرار العمران الفردية وطرق الطعن فيها.
4. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس لشعبي البلدي في مجال العمران.
5. أقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري.
6. عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري.
7. عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران، حالة شهادة المطابقة.
8. بوسطر نور الدين، المخطط الوطني لنهضة الإقليم، مجلة الحقوق والحريات-جامعة بسكرة.
9. مدحت محمد أبو النصر، التخطيط الاستراتيجي المتميز-المجموعة العربية للتدريب، القاهرة، مصر.
10. أحمد حمادوش، طرق ووسائل وأدوات التحليل الاستراتيجي، الجزائر، 1997.
11. محمد عبد الغني حسن هلال، دلالات التفكير والتخطيط الاستراتيجي.
12. كمال تكواش، لآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء في الجزائر.
13. أمال الحاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى.



14. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه في الحقوق جامعة باتنة، 2014-2015.
15. أمال حاج جب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس، ط 2014.
16. بشير ريبوح، تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية، دار مداد، ط1، 2009.
17. عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، نوقش في 2007/6/2.
18. التيحالي بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000.
- ثانيا: الرسائل والمذكرات**
19. براهيبي موفق، التنفيذ النسبي لنظرية التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون الإدارة.
20. حلومي بلخير، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل ماستر قانون إداري، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2013.
21. مهري أميرة، دور رخصة البناء في حماية البيئة بالتشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص قانون إداري، مذكرة غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2014/2015.
22. مذكرة تخرج البعد البيئي.
23. قماري إلياس، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، 2013.





### ثالثا: المقالات

24. لعويجي عبد الله، الرقابة العمرانية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، المقال الوطني حول إشكالات العقاري الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، منشورة في مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الميقتدة يوم 17-18 فيفري 2013، ص 257.