



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ابن خلدون تيارت
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الوظيفة البيئية لأدوات التعمير

أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث
تخصص القانون البيئي

تحت إشراف:
أ.د. حمر العين عبد القادر

من إعداد الطالب:
بن ديدة محمد

أمام لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة تيارت	أستاذ التعليم العالي	بوسماحة الشيخ
مشرفا ومقررا	جامعة تيارت	أستاذ التعليم العالي	حمر العين عبد القادر
عضوا مناقشا	جامعة تيارت	أستاذ التعليم العالي	ولد عمر الطيب
عضوا مناقشا	جامعة تيارت	أستاذ محاضر-أ-	شارف بن يحي
عضوا مناقشا	جامعة سعيدة	أستاذ التعليم العالي	حمداوي محمد
عضوا مناقشا	جامعة سعيدة	أستاذ محاضر-أ-	بن فاطيمة بوبكر

السنة الجامعية: 2022م/2023م الموافق لـ 1443هـ/1444هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"ظَهَرَ الْفَسَادُ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ بِمَا كَسَبَتْ أَيْدِي النَّاسِ لِيُذِيقَهُمْ بَعْضَ الَّذِي عَمِلُوا لَعَلَّهُمْ

يَرْجِعُونَ"

الآية 40 من سورة الروم

شكر وتقدير

الشكر موصول للأستاذ المشرف الدكتور حمر العين عبد القادر على نصائحه وحرصه وصبره.

الشكر موصول أيضا للجنة التكوين في الدكتوراه تخصص القانون البيئي بكلية الحقوق والعلوم

السياسية لجامعة تيارت

الشكر موصول أيضا لرئيس لجنة الدكتوراه الأستاذ بوسماحة الشيخ

كل الشكر والتقدير لفضيلة الدكتور حمداوي محمد أستاذ بجامعة سعيدة

إلى كل من ساعدني ولو بكلمة مشجعة لإنجاز وإتمام هذه الدراسة المتواضعة

الشكر موجه لأعضاء لجنة المناقشة كل بصفته ومقامه على قبول عضوية لجنة المناقشة وتأطيرها.

إهداء

إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما ورزقهما الصحة والعافية

إلى أهلي وقرتنا عيني أبنائي يونس ووصال

إلى جميع الأصدقاء مع حفظ الأسماء والألقاب.

مقدمة

مقدمة:

أصبحت قضية البيئة، ومشكلات البيئة، وتلوث البيئة، واستنزاف البيئة، واختلال التوازن في البيئة، بل التوازن في البيئة أصبح هذا كله حديث المثقفين والمفكرين والعلماء في العالم كله. بل أصبح هذا هم الجماهير الغفيرة من الناس، لأن فساد البيئة واستنزاف مواردها يهدد الجميع. حتى قال بعض الباحثين: لو كان للبيئة لسان ينطق، وصوت يسمع لصكت أسمعنا صرخات الغابات الاستوائية التي تحرق عمدا في الأمازون، وأنين المياه التي تخنقها بقع الزيت في الخلجان والبحار.

لقد بات للبيئة علم خاص، يبحث في قضاياها، ويفصل موضوعاتها ويعالج مشكلاتها. ولا عجب أن تنشأ للبيئة وحماتها في كل الدول مؤسسات رسمية وشعبية، علمية وعملية، إلبانب المؤسسات الإقليمية والدولية، وأن تعقد الندوات العلمية، والحلقات الدراسية، والمؤتمرات العامة، لمواجهة هذه القضية الكبيرة بما تستحقه.

نتيجة لنمو السكاني المستمر توسع العمران على حساب البيئة المحيطة به لتلبية الطلب المتزايد على السكن، كما انتشر البناء الفوضوي والعشوائي، وتوسع على حساب الأراضي الفلاحية، والأوساط الطبيعية، وحتى على التراث الثقافي والتاريخي، وامام هذه المخاطر التي تهدد البيئة وبالنتيجة تهدد حياة الانسان جاءت الحماية القانونية للبيئة عن طريق التشريعات المختلفة التي تعد وسائل تحد وتوجه وتمنع سلوكات الأشخاص والشركات وأصحاب المشاريع في هذا المجال وذلك بوضع التدابير التي تمنع حدوث الضرر أو تنقص من اثاره.

لقد أضحى اليوم الاهتمام بالبيئة وقضاياها المختلفة والمتعددة، من المواضيع الهامة والرئيسية التي تحتل مرتبة الصدارة، لدى الهيئات الرسمية وغير الرسمية، وأصحاب القرار السياسي في جميع دول المعمورة.

إن وسائل تحقيق التنمية خاصة في الدول السائرة في طريق النمو تختلف من مجال لآخر، وبصدد الجانب العمراني والاجتماعي تتطلب سكن لائق مع توفير المرافق الضرورية للحياة الكريمة والمحافظة على البيئة وهذا لا يمكن أن يتأتى إلا في إطار سياسة سليمة للتخطيط الحضري ولتهيئة الإقليم موازاة مع حماية قانونية فعالة للمجالات البيئية. وما يمكن استخلاصه من دراسة أنجزها مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، أن الرداءة في التعمير وعدم الالتزام بقواعد البناء، يسهل ظهور الأمراض الخطيرة، كما أن هذه الرداءة وانعدام الماء الصالح للشرب وغياب الوقاية الصحية بالمدن ذات الكثافة السكانية المرتفعة، تسبب في كل عام بوفاة عشرة ملايين في العالم وتلعب دورا رئيسيا في ظهور الأخطار الإيكولوجية التي تساهم بنسبة 25% من مجموع الوفيات المبكرة المسجلة بمختلف أنحاء العالم.

بين التقرير السنوي الذي أعده المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي لسنة 2013 العديد من مظاهر تضرر البيئة الطبيعية والبحرية، فيما أوضحت دراسة للبنك الدولي نشرت في بداية سنة 2012 بعنوان "النمو الأخضر لإدماج مدخل لتنمية مستدامة"، جاء فيها أن كثافة تدهور البيئة في الجزائر وصلت بنسبة 3% من الناتج الداخلي الخام.

لقد عرفت الجزائر وكبقية دول العالم الثالث تدهورا ملموسا للبيئة نتيجة التزايد الديمغرافي، واتساع المجال الحضري والنمو الاقتصادي مما أدى إلى الضغط المكثف على الموارد الطبيعية، وتدهور المشهد الحضري وانتشار الأحياء الفوضوية، وغير اللائقة، إضافة إلى التدهور الكمي والكيفي للموارد المائية، وتهديد التنوع البيولوجي، وتراجع الغابات والغطاء النباتي وانجراف التربة والتصحر، وتزايد أشكال التلوث التي تؤثر على الإطار المعيشي للسكان، مما يستدعي البحث أكثر في دور التنظيمات والتشريعات في حماية البيئة وصولا إلى الجزاء القضائي بعد المرور على الإجراءات الضبطية الإدارية وتطبيق النصوص التشريعية.

عملت الجزائر منذ مشاركتها في قمة الأرض بربو دي جانيرو سنة 1992 ومرورا بقمة جوهانسبورغ سنة 2002 ، على إيجاد توافق بين مفاهيم المحافظة على البيئة والتنمية المستدامة وإعطائهما أهدافا ومضامين عملية عبر انجاز مجموعة من المشاريع الهيكلية ، وصولا إلى توقيع اتفاق باريس بتاريخ 2016/04/22 حول التغيرات المناخية ، والمؤتمر الدولي حول المناخ أو ما يعرف ب COP22 الذي احتضنته مدينة مراكش المغربية شهر نوفمبر 2016، والذي يهيم التحولات المناخية وانعكاساتها على البيئة وتعزز ذلك من خلال الدستور الجزائري سنة 2020 من خلال النص في أكثر من موضع على حماية البيئة ابتداء من ديباجة الدستور أين نص «كما يظل الشعب الجزائري منشغلا بتدهور البيئة والنتائج السلبية للتغير المناخي ، وحريصا على ضمان حماية الوسط الطبيعي والاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية وكذا المحافظة عليها لصالح الأجيال القادمة»

كما نصت المادة 21 من الدستور كذلك على أن الدولة تسهر على حماية البيئة بأبعادها البرية والبحرية والجوية، واتخاذ كل التدابير الملائمة لمعاقبة الملوثين.

وبينت المادة 64 على أن للمواطن الحق في بيئة سليمة في إطار التنمية المستدامة، والقانون يحدد واجبات الأشخاص الطبيعيين والمعنويين لحماية البيئة.

العديد من المؤتمرات وعدة اتفاقيات دولية ساهمت بشكل كبير في تعميق الاهتمام بحماية البيئة وفق منظور شمولي، كقمة الأمم المتحدة حول البيئة البشرية بستوكهولم سنة 1972، الذي ناقش لأول مرة القضايا البيئية وعلاقتها بواقع الفقر وغياب التنمية في العالم وتم الإعلان على أن الفقر وغياب التنمية هما أشد الأعداء للبيئة، كما انتقد هذا المؤتمر الدول والحكومات التي لازالت تتجاهل البيئة عند التخطيط للتنمية.

ثم عقبه إعلان نيروبي لسنة 1982، كما أصدرت الجمعية العامة للأمم المتحدة الميثاق العالمي للطبيعة لسنة 1982، الذي يتضمن المبادئ الأساسية لحماية وصيانة

الطبيعة ونوعيتها والمحافظة على الموارد الطبيعية لصالح الأجيال الحاضرة والمستقبلية من خلال اتخاذ تدابير ملائمة على المستوى الدولي والوطني لحماية الطبيعة ودعم التعاون الدولي.

كما فرضت المواثيق والإعلانات الدولية والمبادئ الأساسية كقوانين توجيهية، أو قانون إطار يحتاج تفعيلها في شكل تشريعات وطنية، وأجهزة ومؤسسات متخصصة، نظرا للطابع التقني والميداني الذي يمتاز به مجال البيئة.

وعملت الجزائر أثناء وضعها للقوانين المتعلقة بحماية البيئة، ابتداء من قانون البيئة سنة 1983¹ على احترام ما جاء في الاتفاقيات الدولية ومؤتمرات الأمم المتحدة من إقرار أسس في مجال المحافظة على البيئة، ثم العمل على تكريس أهم المبادئ التي أسست لها المؤتمرات الأمم المتحدة في مجال حماية البيئة، من أهمها:

*مبدأ الوقاية البيئية:

هذا المبدأ يهدف بالأساس إلى اتخاذ الإجراءات اللازمة لتجنب وقوع ضرر محتمل قد يصعب على المجتمع معالجة أثارها، عملا بالمثل "الوقاية خير من العلاج".

*مبدأ المسؤولية الجماعية:

يقوم هذا المبدأ على المسؤولية المشتركة باعتبار أن التراث مشترك، والمصالحة العامة مشتركة، فتصبح مسألة الوقاية والحماية مسؤولية جماعية أي بين المواطنين والمسؤولين، وقد نصت بعض المواثيق على مبدأ المسؤولية الذي يقضي بإلزام كل شخص اعتباري أو طبيعي، عام أو خاص بإصلاح الأضرار إلي سيلحقها بالبيئة.

¹ القانون 03/83 المؤرخ في 1983/02/05 يتعلق بحماية البيئة، الجريدة الرسمية رقم 06 لسنة 1983

*مبدأ الملوث الدافع:

بمقتضى هذا المبدأ يجعل الطرف المسؤول عن حدوث التلوث، مسؤولاً عن الدفع مقابل الضرر الذي ألحقه بالبيئة، ويراد منه الحث على الوقاية وتدارك الضرر أكثر من البحث عن الخطأ وتحمل المسؤولية.

*مبدأ التنمية المستدامة:

يتأسس هذا المبدأ على ضرورة اخذ حماية البيئة بعين الاعتبار في البرامج التنموية، إذ لا يمكن الفصل بين التنمية وحماية البيئة.

ويقصد بالتنمية المستدامة مقارنة للتنمية تركز على عدم الفصل بين الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية للأنشطة التنموية التي تهدف إلى الاستجابة لحاجيات الحاضر دون المساس بحقوق الأجيال المقبلة.

لقد بدأ الفقه القانوني بالاهتمام بالشأن البيئي، منذ أن بدأ الرأي العام الدولي يتفاجأ بحوادث بيئية خطيرة من حين لآخر في مختلف بقاع العالم، تاركا وراءها مخلفات من التلوث واضرر بالبيئة وبالبشرية على حد سواء مما دفع بجمعيات المجتمع المدني والدولي المهتمة بالشأن البيئي تستنكر هذه التصرفات المشينة بحق البيئة والطبيعة وفي حق البشرية.

وترتيباً على ما سبق يتضح أن موضوع البيئة وحمايتها في إطار التنمية المستدامة من الموضوعات الجوهرية، كون أن الاستثمار والأنشطة التنموية على غرار التعمير والبناء تقوم على استغلال الموارد البيئية، والثروات الطبيعية، كما أن الظواهر البيئية السلبية بشكل يومي على غرار التلوث بأنواعه بالإضافة إلى تراكم النفايات، فضلاً عن فوضى العمران توجي بعدم وجود إطار قانوني ردي يضبط وينظم هذا الميدان.

ولن يتأتى ذلك إلا بتسليط الضوء على المسار الذي قطعه التشريع المتعلق بالتعمير،
لكونهمجالاخصبا ومتنوعا، ولا يقتصر فقط على عمليات التهيئة والتعمير، بل يشمل فضاء
واسعا يدخل في نطاقه مخططات التعمير والمحافظة على البيئة والممتلكات العقارية،
منذ استقلال، شرعت الجزائر في إعداد النصوص التشريعية لعمليات التعمير
والبناء فنجد نصوص صدرت منذ الستينات على غرار الأمر 62-66 المؤرخ في 031966/26
المتعلق بالمناطق والمواقع السياحية والنصوص اللاحقة له،
ونجد كذلك الأمر 281-67 المؤرخ في 1967/12/20 المتعلق بالحفريات وحماية
الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية،
والأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن أعداد المسح العام للأراضي
وتأسيس السجل العقاري،
وكذلك القانون رقم 02-82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة
تجزئة الأراضي للبناء،
والقانون رقم 03-83 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة،
والقانون رقم 01-85 المؤرخ في 13 غشت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل
الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها،
والقانون رقم 03-87 المؤرخ في 1987/01/27 والمتعلق بالتهيئة العمرانية،
كل هذه النصوص التشريعية سبقت صدور القانون 29-90 المؤرخ في
1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير الذي يعتبر الشريعة العامة في التنظيم العملياتي
للبناء والتعمير وما يلحق به بالإضافة إلى النصوص التنظيمية التي صدرت فيما بعد على
غرار القانون 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام

انجازها، والمرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

رغم هذه النصوص التشريعية والتنظيمية إلا أن المشرع لم يستطيع حل المشاكل المطروحة ليظل المجال البيئي مفتقدا إلى الانسجام والتوازن مع استمرار ظاهرة السكن غير اللائق والمضاربات العقارية على حساب المجالات الخضراء أمام ضعف الرقابة. منذ ذلك الوقت بدأ واضحا انه من اللازم إعادة التفكير بشكل شامل حول السياسة المتبعة في ميدان التعمير والبناء وذلك في إطار سياسة شاملة لإعداد التهيئة والإقليم الوطني.

مما سبق فإن موضوع حماية البيئة في مجال التعمير يكتسي أهمية كبيرة من خلال المشاكل التي أضحى تطرحها مسألة إدارة وتديير هذا المجال -أي التعمير- في ظل تعدد وظائفه الاقتصادية والاجتماعية من جهة و ضرورة حماية البيئة من جهة أخرى.

ومن أهم الأسباب والدوافع التي أدت إلى اختيار موضوع حماية البيئة من خلال الدور الذي تلعبه أدوات التعمير من الناحية القانونية ما يلي:

- إن اغلب الدراسات والأبحاث تنصب سواء على دراسة البيئة أو التعمير كل على حدا رغم العلاقة المتشعبة بينهما، وبالتالي غياب دراسة شاملة تجمع بين التعمير والبيئة في آن واحد.

- الاهتمام والرغبة المتزايدة في الاشتغال في مواضيع ذات الصلة بالبيئة والتعمير من جهة والاهتمام بمجال التشريع من جهة أخرى.

- اختلاف الأساليب حول إصلاح المنظومة القانونية للتهيئة والتعمير.

- بعدما أصبحت نتائج أزمة التعمير على المجال البيئي والموارد الطبيعية متعلقة بكل الفاعلين في المجتمع فأضحى لزاما تعميق المعرفة في هذا المجال.

ولعل النقاش الدائر اليوم بشأن حماية البيئة من جهة وإصلاح المنظومة القانونية للتعمير من جهة ثانية، يشكل فرصة للانخراط فيه، خاصة من ركن البحث عن مدى

إمكانية إدراج البعد البيئي في الإصلاحات القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير والبحث في مدى فعالية تدخل تشريع التعمير في حماية المجال البيئي. لا سيما ما يتعلق بأدوات التهيئة والتعمير والتي أضحت الركائز الأساسية للتعمير والبناء في الجزائر،

وبناء على ما سبق تفصيله فما مدى فعالية أدوات التعمير في حماية البيئة؟

إن مقارنة الإشكالية المحورية لموضوع الدراسة تتطلب التركيز على جوانب منهجية في تناولها، لذلك ستبنى هذه الدراسة مقارنة متعددة الاختصاصات تركز على الأساس على التشخيص المؤدي إلى استكشاف مواطن الخلل حتى نتوصل للهدف.

انطلاقاً من كون المنهج هو مجموع الخطوات الإجرائية يهتدي بها الباحث للبرهان والتدليل على نتائج تحليلية، فانهمم الاستعانة بالمنهج الوصفي الذي يعد من أكثر مناهج البحث الاجتماعي خاصة إذا ما تعلق الأمر بتنظيم العمران والبناء وتأثيره على صحة الإنسان.

الدراسة كذلك إلى جانب المنهج الوصفي تتطلب المنهج التحليلي الذي أساسه التقييم والتحليل للنصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وما تضمنته من قواعد تتعلق بحماية البيئة من خلال أدوات التهيئة والتعمير.

لا يمكن في أية حال من الأحوال في موضوع جديد كموضوع الوظيفة البيئية لأدوات التعمير عدم ذكر الصعوبات التي واجهتني خاصة قلة المراجع المتخصصة بالموضوع والدراسات العليا المفصلة له، أضف إلى ذلك فقدان المكتبة الوطنية للمراجع التي تبين العلاقة المباشرة أو غير المباشرة للبيئة والتعمير.

دراسة موضوع مستجد فرض تقسيم البحث إلى بابين، الباب الأول تكلمت فيه عن مخططات التعمير والبعد البيئي لها بحيث قسمت هذا الباب إلى فصلين، أما الباب الثاني فخصصته للرخص والشهادات العمرانية والبعد البيئي لها وهو كذلك قسمته إلى فصلين.

الباب لأول:

البعد البيئي ضمن قواعد

التهيئة والتعمير

الباب الأول: البعد البيئي ضمن قواعد التهيئة والتعمير

عرفت الجزائر منذ استقلالها على غرار دور العالم، تطورات في المجالات الصناعية والسياسية والاجتماعية والتكنولوجية، مما ترتب عليه توسعا عمرانيا ونموا ديموغرافيا. إن توفر وسائل العيش الكريم من مواد غذائية و فرص الشغل، وتوفر متطلبات الرعاية الصحية كان له الأثر الإيجابي على التطور السريع للسكان و طول أمد الحياة، أما التوسع العمراني، فكان نتيجة مباشرة للهجرة الريفية نحو المدن، لتوفرها على فرص الشغل، ما أدى إلى ظهور تكتلات سكانية كبيرة مما خلق فوضى عمرانية، أثرت بشكل سلبي على المجال العمراني و على مكونات البيئة، لا سيما المكون الأخضر منها، فكان لزاما على الدولة التدخل بفرض وسائل وسبل تنظيم و تخطيط لاستعمال المناطق العمرانية دون الإضرار بالبيئة، أي محاولة التوفيق بين الحق في التنمية و الحق في البيئة السليمة، و تتمثل هذه الآليات، التي تعتبر إطارا قانونيا للتخطيط الحضري، و كأدوات لاستغلال الأراضي الحضرية و الريفية و ضمان حسن استعمالها على المدى القريب و المتوسط و البعيد و التي تتضمن كلها مقتضيات تعنى بحماية البيئة في المخططات العمرانية (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي)، وفي غياب هذه المخططات فإن الدور يعود للقواعد العامة للبناء والتعمير.

عملا بقواعد منهجية البحث العلمي وتقسيم محاور موضوع الدراسة، سوف نقسم هذا الباب إلى فصلين، الفصل الأول يتعلق (مفهوم التهيئة والتعمير والقواعد العامة له) أما الفصل الثاني يتعلق (البعد البيئي لمخططات التهيئة والتعمير).

الفصل الأول:

الفصل الأول: الإطار

المفاهيمي للتهيئة والتعمير

والقواعد العامة المنظمة له

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتهيئة والتعمير والقواعد العامة المنظمة له

يعتبر العمران فن وعلم يحدد بموجبه كيفية تنظيم المدن وانجاز التجمعات السكنية العمرانية فسياسة التعمير والتهيئة بالجزائر عرفت عدة مراحل حاولت الدولة من خلالها التحكم في قواعد التعمير والتوسع العمراني، إذ نجد أن الجزائر حاليا تشهد نمو ديمغرافي متواصل مما نتج عنه في المقابل تطور عمراني سريع وبهذا لجأت الدولة إلى التهيئة العمرانية كأساس لتحقيق أهداف ملحة في جميع المدن، كما يعتبر العمران المرآة العاكسة للدولة كما يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها لذلك تسهر جميع الدول من اجل وضع معايير تستجيب لها البناءات بهدف تبيان الوجه الحسن لها .

لذا تتطلب الدراسة تحديد ماهية التهيئة والتعمير (المبحث الأول)، والتطور التاريخي لتشريع التهيئة والتعمير في الجزائر (المبحث الثاني)، ونبين في المبحث الثالث القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

المبحث الأول: ماهية التهيئة والتعمير

تعتبر التهيئة والتعمير مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع وتنظيم أنشطة البناء والتجهيزات على امتداد أجيال، ونظرا لما لهذا المصطلح من أهمية بالغة في الحياة البشرية يتطلب علينا تحديد مفهوم التهيئة والتعمير في المطلب الأول وكذا تحديد غاية واليات التهيئة والتعمير. في المطلب الثاني

المطلب الأول: مفهوم التهيئة والتعمير

لقد ظهر مفهوم التهيئة والتعمير مع بداية الثلاثينات في الاتحاد السوفيتي ثم عرف بعد ذلك تطورا في الدول الرأسمالية مثل: فرنسا وبريطانيا وبعض دول غرب أوروبا أين استعمل كوسيلة في مجال تنظيم أوساطها الطبيعية العمرانية والريفية والأهداف السياسية والإقليمية والاجتماعية التي دعت إلى تبني هذه الدول للتهيئة والتعمير وتطبيقها في إعادة بناء أوساطها بعد الحرب العالمية الثانية وعلية سوف يتم التطرق إلى تعريف التهيئة والتعمير (الفرع الأول) ثم تبيان المصطلحات المشابهة له (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف التهيئة والتعمير

إن تعريف التهيئة والتعمير يتغير من بلد إلى آخر وهذا حسب النظام الاجتماعي المطبق ومستوى التقدم الاقتصادي الذي تعرفه الدول.

فيعرف على انه نوع من الأساليب والتقنيات للتدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات واليات التنفيذ وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء كان ذلك على المستوى المحلي أو الوطني¹ وعليه نجد أنها تتمثل في جملة من الإجراءات والأعمال الفنية، التشريعية والعقارية والجمالية لأحكام تنظيم وتصميم المجال العمراني، إضافة إلأنها علم له تخصصات عديدة من حيث التشكيل والتصميم.²

الفرع الثاني: تبيان المصطلحات المشابهة

هناك عدة مصطلحات عند دراسة موضوع التهيئة والتعمير لا بد الوقوف عندها وتبيان مفهومهما:
أولاً- التهيئة والتعمير:

إن أصل كلمة التعمير أو URBS الكلمة اللاتينية التي يقصد بها المدينة يعرف على أنه علم تنظيم المدن استعمل المصطلح في الدول الغربية والشرقية غير انه اختلف في تحديد أول من استعمل مصطلح التعمير وذلك بين اتجاهين، الاتجاه الأول الغربي الأوروبي يرى انه استعمل مصطلح التعمير لأول مرة في النظرية العامة للتعمير للمهندس الاسباني DEFONCE CERDA الذي نشر سنة 1876³ أما الاتجاه الثاني العربي الشرقي يرى ان أول من استعمل مصطلح العمران هو العلامة ابن خلدون، فقد انتشر استعمال كلمة تعميم في بداية القرن العشرين وهو حديث النشأة، بدأ كمفهوم لتنظيم المدن الكبرى غير أن نطاقه

¹مدور يحي، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجديدة، حالة مدينة ورقلة مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية الري والهندسة المعمارية، جامعة باتنة، 2012، ص 13.

²ميدني شايب ذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، مدينة بسكرة نموذجاً، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع جامعة بسكرة، 2014 ص 14

³ HENRI JACQUET .FRANCOIS PRIET-DROIT DE L'URBANISME.4EME EDITION DALLOF.PARIS.2002.P3

اتسع للمدن الصغرى وحتى القرى نتيجة النمو المفرط للتجزئة السكنية وظهور مشاكل
عمرانية نتيجة الثورة الصناعية.¹

أما الجزائر عرفت عدة نصوص متفرقة في مجال التعمير بعد الاستقلال تشمل
عملية البناء وشروطه وجسدت سياسة التهيئة والتعمير من خلال قانون 87-103 المتعلق
بالتهيئة والتعمير²

كما يقصد به تلك الأراضي والمساحات المبنية وغير المبنية أي إنتاج الأراضي المعمرة
وغير المعمرة، وهذا من أجل ترشيد استهلاكها وحسن استعمالها بطريقة مفيدة وذلك
بتوزيعها حسب اختصاص الأنشطة المقامة عليها.³

أما عن مفهوم التهيئة فيقصد بها مجموع الأعمال الرامية الهادفة إلى إرساء نظام
محكم ومتناسق في تركيز السكان والبنيات ووسائل الاتصال على امتداد قطعة من الأرض
فهي عمل يخضع لإرادة الإدارة.⁴

يمكن تصور التهيئة والتعمير على مستويات مختلفة تبدأ من إقليم الدولة حتى تصل
إلى المدينة أو الحي، فقد تكون شاملة عندما نتحدث عن التهيئة والتنظيمات الكبرى والجهوية
والتهيئة الحضرية، ويمكن استعمال هذا المصطلح لتحديد عمل متخصص مثل: تهيئة الطرق
وبالتالي تعرف كلمة تهيئة على أنها تنظيم للفضاء كما لها عدة معاني وتشمل عدم مستويات
وهي تهيئة الإقليم عندما تحدد الخيارات الكبرى السياسية والإقليمية والاجتماعية والبيئية
أو تهيئة حضرية عمرانية عندما يتعلق الأمر بالمدينة.⁵

¹ عباس راضية النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون

العام، كلية الحقوق بجامعة الجزائر، 2015، ص.18

² عباس راضية، المرجع السابق ص.18.

³ مدور يحي، المرجع السابق، ص.12.

⁴ مدونة العمران في الجزائر، الموقع الإلكتروني WWW.DIGIURBS.BLOGSPOT.COM

⁵ عباس راضية، المرجع السابق ص.19

ثانيا-التهيئة الإقليمية:

تعرف تهيئة الإقليم حسب الأستاذ M. CLADINS PETIT بأنها: البحث في إطار

جغرافي لأحسن توزيع للسكان بالتوازي مع الموارد الطبيعية والنشاطات¹

وبالتالي يمكن القول على أنها مجموعة الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع وتنظيم السكان

والأنشطة والبنىات والتجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد المجال. وبوجه عام التهيئة

الإقليمية تغطي مجموعة التدخلات العادية المطبقة في المجال العمراني من أجل تحسين

تنظيمه وتطوير وظيفته.²

ثالثا-التوسع العمراني:

هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة وهو

أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة.³

رابعا-التسيير والتخطيط الحضري:

أ-التسيير الحضري:

هو مجموعة العمليات المنسقة والمتكاملة التي تشمل أساسا التخطيط والتنظيم

والتوجيه والرقابة، فهو تحديد لأهداف وتنسيق لجهود الأشخاص قصد بلوغها ويشكل

التسيير من منظور حركي عملية دائرية تبدأ بتحديد الأهداف أي بالتخطيط ولا يمكن

اعتبارها منتهية بمجرد الرقابة فالرقابة لا بد أن تكشف عن وجود انحرافات وتصحيحات

يتطلب إجراءات وتعديلات على السياسة العامة وغيرها من المخططات أي أن الرقابة تعود من

جديد إلى التخطيط.⁴

¹ HENRI JACQUET.FRANCOIT PRIET .OPCIT.P12

² مدونة العمران في الجزائر المرجع السابق

³ ميدني شايب ذراع، المرجع السابق 14

⁴ المرجع نفسه، ص 14

ب-التخطيط الحضري:

هو عملية متكاملة تشمل كافة الأراضي الوطنية أي التوزيع الأمثل للمدن الكبرى والمدن المتوسطة والصغرى وتوزيع النشاطات والسكان على هذه المدن وتنمية المناطق المتخلفة وإدارة وتوجيه حركة التوسع العمراني.¹

فالتخطيط الحضري هو محاولة تهيئة المناخ الذي يسمح للتجمعات بإيجاد الوسائل الضرورية لتحقيق إطار معيشي ملائم للسكان تتوفر فيه أسباب الراحة والرفاهية داخل المدن، فالإنسان يسعى دائما لتنظيم البيئة التي يعيش فيها وإيجاد الأدوات التي يمكن تحقيق الانسجام الأفضل بين جميع الأفراد محاولا استثمار كل الطاقات لتحقيق ذلك، ويستخدم الإنسان لهذا الهدف عملية التخطيط الحضري التي تهدف إلى ضمان نسيج عمراني متناسق وظيفيا وجماليا واجتماعيا.²

ويعمل التخطيط الحضري على إيجاد الظروف الاقتصادية والمادية والاجتماعية لإنشاء المدن ولقد تطور هذا التخصص منذ القرن 19 وبداية القرن العشرين على خلفية تطور المفاهيم والنظريات والتقدم التكنولوجي في مقابل التغيير الاجتماعي المستمر للحياة الحضرية ولتطبيق مختلف السياسات الحضرية لابد الاعتماد على أدوات تبين مختلف الاهتمامات فأدوات التعمير ضمن هذا الإطار تسعى من خلال النماذج والديناميكية الاجتماعية إلى إيجاد الحلول الملائمة للمشاكل الاجتماعية والحضرية داخل المدن والتجمعات السكنية في الحاضر والمستقبل في إطار التنمية المستدامة.³

¹ميدني شايب ذراع المرجع السابق ص 14

²بوزغاية باية، المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من اجل تحقيق التنمية المستدامة -مدينة بسكرة نموذجاً -مجلة العلوم الانسانية والاجتماعية العدد 2014، ص 41

³المرجع نفسه ، ص 41

المطلب الثاني: غاية الليات التهيئة والتعمير

أوضحت الدول تهتم بمسألة التهيئة والتعمير وذلك ما لها من أهمية بالغة وعلية سوف يتم التطرق في هذا المطلب إلى غاية التهيئة والتعمير (الفرع الأول) ثم نعرض على آليات التهيئة والتعمير (الفرع الثاني).

الفرع الأول: غاية التهيئة والتعمير

تعتبر التهيئة والتعمير في كل الأنظمة وسيلة للتنمية والتطور الإقليمي على المدى البعيد وفي كل الحالات يكون تطبيق التهيئة والتعمير من طرف السلطات والتي تقوم بوضع أهدافها وتقرر التوجيه العام وتقوم بتمويل الأنشطة بغية تحقيق غايات معينة نذكر منها:¹

- نشر وتوزيع النشاطات الإقليمية بطريقة عقلانية.
- التنظيم الإداري والحد من المشاكل التي تعاني منها الجماعات الإقليمية كالنقل والسكن والخدمات والتلوث....
- تحقيق التكامل الجهوي وتكوين المحيط الإقليمي الوافي
- تلبية رغبات الشعب وتخفيف الضغط على المدن الكبرى والناطقة أساسا عن الهجرة الريفية وتخفيف الفوارق بين الريف والحضر كنتيجة لتنمية الأقاليم وتوزيع الاستثمار والخدمات بشكل متوازن، وهذه الغايات تخص السياسة العامة، ولكن هناك أهداف معينة تخص مناطق معينة المعزولة وتكمن هذه الأهداف في إخراج هذه المناطق من عزلتها كما وقع في الجزائر لإخراج مناطق الهضاب العليا والجنوب الكبير مما هي عليه ويمكن إجمال هذه الأهداف في:

- إيقاف النزوح الريفي نحو المدن وخلق التوازن بين الجهات الأربع

¹ محمد المعفي، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 سنة 2015 ص 10.

-توفير الشروط اللازمة لتوفير الاستثمار في المناطق النائية.

الفرع الثاني: آليات التهيئة والتعمير

لا توجد هناك آليات موحدة تستعمل لجميع الحالات في كل مناطق العالم بل نجد أن الآليات تتباين من دولة لأخرى وهذا حسب النظام الاجتماعي والاقتصادي المتبع في الدولة، وهذه السياسات نفسها تختلف من مرحلة لأخرى وبالتالي فإن عملية التهيئة والتعمير ليست عملية اقتصادية وتقنية يمكن إعادتها في كل زمان ومكان فهي لها علاقة بالمناخ الإيديولوجي والاجتماعي الذي يسود البلد حسب طبيعة النظام المتبع هو رأسمالي أم اشتراكي

من آليات التهيئة والتعمير نجد أولا الدولة التي تعتبر السلطة العليا فهي التي تحدد التوجهات السياسية والاقتصادية والاجتماعية¹ ورسم السياسة العامة، وبعدها تأتي البرامج والمخططات والاعتماد المالي .

المبحث الثاني: التطور التاريخي لتشريع التهيئة والتعمير في الجزائر

مرت سياسة التعمير في الجزائر بعدة مراحل ، حيث أنها كانت مرهونة بوضعية عمرانية موروثية من المراحل المتعلقة بالاحتلال و الحضارات السابقة من جهة مع امتزاج التعمير العشوائي من طرف السكان من جهة أخرى، و بعد الاستقلال تبينت ضرورة تنمية الاقتصاد الوطني و إنتاج سياسة تمكنه من النهوض ، مما أدى إلى شروع الدولة في إنجاز مشاريع نقطة مستعجلة لم تأخذ بعين الاعتبار قاعدة عمرانية واضحة في التخطيط، و لم يتم الانتباه إلى ضرورة خلق تشريع عمراني ينظم مختلف التدخلات العمرانية و يهيكل التخطيط المستقبلي للمدينة الجزائرية و يساير مبدأ التنمية المستدامة لها.

محمد معيفي، المرجع السابق ص 110

في هذا المبحث نتعرف على مراحل تطور التشريع العمراني في الجزائر، وكيفية مساهمة كل مرحلة من التاريخ في ترك أثرها ومؤثراتها على المجال الحضري: سياسيا واجتماعيا واقتصاديا، وعلاقة جميع تلك العوامل بالمجال العمراني ووضعيتها الحالية.

المطلب الأول: مرحلة ما قبل الاستقلال (1830-1962)

تميزت المرحلة التي تسبق الاحتلال الفرنسي للجزائر أي قبل سنة 1830 م بتعاقب عدة حضارات على المجال الجزائري فقد تم تأسيس عدة مدن في الجزائر من طرف الفينيقيين، الرومان و البيزنطيين و كذا العثمانيين إلى غاية مرحلة الغزو الفرنسي، فمن هذه المدن لم يتبقى سوى آثار تدل على وجودها في وقت ما، و منها مدن أخرى نشأت في ذلك الوقت ثم نمت و تطورت و ما زالت قائمة إلى يومنا هذا، فالتشريع الحضري في هذه المرحلة إن لم يكن قد ظهر منذ البداية، فهناك أسس و مبادئ ، قامت عليها المدن و الحضارات آنذاك إلى غاية ظهور التشريع بمعناه الحقيقي.

الفرع الأول: المدن الرومانية

اجتاحت الإمبراطورية الرومانية أنحاء الجزائر لأهداف عسكرية وتوسعت فيها (نوميديا وموريتانيا القيصرية) فشيدت قلاعاً ومراكز لتحصين الجنود الذين واجهوا مقاومة شديدة من طرف الأهالي، ونظراً لما يزرع به المجال الجزائري من إمكانات فقد جعل الإمبراطورية الرومانية تشيد فيه مدناً ضخمة مازالت آثارها موجودة إلى يومنا هذا مدينة تيمقاد، مدينة جميلة...

و قد أقيمت عدة مستوطنات ومدن رومانية انطلاقاً من الشريط الساحلي إلى الداخل، بعض هذه كان أصلها الاجتياح الفينيقي قبل الميلاد لأغراض تجارية، ثم تطورت في العهد الروماني ما بين عام 42 ق.م لتستمر أثناء الغزو الوندالي ما بين 429م إلى حدود 534م

ثم الغزو البيزنطي الذي دام حتى منتصف القرن 7م لينتهي مع وصول الفتوحات الإسلامية إلى شمال إفريقيا¹.

الفرع الثاني: المدن ذات النشأة الإسلامية

انتعشت الشبكة العمرانية في الجزائر مع الفتوحات العربية الإسلامية و أنشئت الكثير من المدن أو طورت على نمط الحضارة العربية الإسلامية و تمدنها في مختلف المجالات مستمدة كيائها و مضمونها من الشريعة الإسلامية ووفقا للمقاييس العمرانية و المعمارية للفكر الإسلامي من حيث التركيب المورفولوجي و الوظائف المتنوعة و المنسجمة في شتى المجالات التي بتطلبها المجتمع الإسلامي من مساكن و مساجد و أمن... إلخ² و قد تزايد عدد المدن ذات النشأة العربية الإسلامية مع تعاقب الدويلات الإسلامية التي حكمت الجزائر ، و التي ارتبط إنشاؤها في بادئ الأمر بقواعد عسكرية أقيمت في النقاط الاستراتيجية، -أغلبها في المدن الداخلية-، ثم سرعان ما تطورت و تحولت إلى مدن ضخمة، تركت بصمتها عبر التاريخ، و من بين المدن العديدة ذات النشأة العربية الإسلامية: مدينة تهمرت، القلعة، تلمسان، المنصورة، الجزائر... إلخ³.

الفرع الثالث: المدن الجزائرية خلال الحكم العثماني

في نهاية القرن الخامس عشر ميلادي، ظهرت الحياة الحضرية في الجزائر بشكل بارز و بدأ ظهور المفهوم الإقليمي و تأثير المجالات فيما بينها اقتصاديا و اجتماعيا، و تنوعت الحياة الحضرية و أنشطة المدن في مختلف المجالات الثقافية و الاقتصادية و السياسية بفضل هجرة العرب المسلمين من الأندلس بعد سقوط غرناطة في يد الإسبان، حيث ساهموا

¹ بشير تجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص10.

² جورج زيدان، تاريخ التمدن الإسلامي، الجزء الأول، دار مكتبة الحياة، بيروت، 1967، ص35.

³ الميلي مبارك محمد، تاريخ الجزائر في القديم و الحديث، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1989، ص88-90.

بأنشطتهم الحضرية في تقوية الطابع الحضري للمدن الجزائرية خاصة الساحلية منها، فأصبحت المدن الجزائرية آنذاك ذات مستوى يسمح لها بالمنافسة على المستوى العالمي مثل مدينة تلمسان في الغرب، و قسنطينة في الشرق التي كان عدد السكان في كل منهما لا يقل عن 50000 نسمة¹ ، بالإضافة إلى مدينة الجزائر، البليدة، المدية ، بجاية، وهران، معسكر، وغيرها من المدن الجزائرية التي كانت تؤدي وظائف حضرية وإقليمية في مجالاتها، و كان لها أدوارا مهمة في المجالين الإداري و العسكري، فمدينة الجزائر كانت دائما العاصمة الإدارية للبلاد و مقر الداى، في حين قسمت البلاد إلى أقاليم إدارية تابعة للعاصمة يدير شؤونها البايات المعينون من طرف الداى، فكانت الجزائر مقسمة إداريا إلى أربعة أقسام: دار السلطان أو الداى و مقرها مدينة الجزائر، يلها إقليم التيطري في الوسط و عاصمتها الجهوية مدينة المدية ثم بايلك الشرق و يدير شؤونه الباي المقيم بمدينة قسنطينة، و بايلك الغرب و عاصمته تناوبت عليه كل من مدينة معسكر، ثم مدينة وهران بعد جلاء الإسبان عنها².

الفرع الرابع:مرحلة الاحتلال الفرنسي

تم احتلال مدينة الجزائر العاصمة سنة 1830 ثم باقي المدن الجزائرية الأخرى بدءا بالواقعة منها على الشريط الساحلي ثم الانتقال إلى الداخل، فتم توجيه المدن الجزائرية وحتى الأرياف لخدمة الاقتصاد الفرنسي وذلك بربط أهم المدن الجزائرية وأقاليمها بواسطة شبكة من السكة الحديدية وأقيمت مخازن حبوب على امتدادها ثم أنشئت الموانئ بالمدن

¹بشير تجاني، المرجع السابق، ص11.

²Fontaine, J, L'Algérie volontarisme, Etatique et Aménagement du territoire, OPU, Alger, 1990, p 106-109

الساحلية مثل ميناء الجزائر، ميناء وهران وعنابة وبجاية ومستغانم وبني صافوالغزوات وسكيكدة وغيرها، لنقل المنتوج الزراعي والثروات المعدنية إلى فرنسا¹ فهذه الشبكة من السكة الحديدية ساهمت في تنمية الهيكلة الحضرية في الجزائر، إلا أن ذلك لم يكن هدف المحتلين الفرنسيين، وإنما تم ذلك من أجل تلبية حاجياتهم وأغراضهم المسطرة و تمكينهم من نقل القوات والجنود عبر مختلف جهات القطر لإخماد المقاومة الوطنية.

إن مرحلة الاحتلال الفرنسي تركت طابعها على المجال الحضري الجزائري بشكل بارز، إذ انعكست آثارها من خلال محاولة إسقاط تجارب سياسة التعمير الفرنسية وأدواتها قبل وبعد الاستقلال مباشرة ومازالت كذلك إلى يومنا هذا. ومن أجل معرفة الطرق والوسائل المستعملة في التخطيط الفرنسي بالجزائر نتطرق إلى السياسة المنتهجة في كل فترة:

أولاً: الفترة 1830-1919

تميزت سياسة التعمير في هذه الفترة تميزت بتطبيق مخطط التصريف والاحتياطات (Plan d'alignement et de réserves)، حيث أنشأت لجنة معنية ذلك، هذا المخطط خاص بتنظيم وتصنيف الطرقات وعرضها، المجالات العمومية، المساحات الخضراء، وكذا الاحتياطات العقارية الواجب تركها من أجل إنشاء التجهيزات والمعالم، كما أن هذا المخطط يحدد الارتفاقات وبالأخص العسكرية منها، ويهتم أيضا بإنشاء مختلف التخصصات².

¹Weexteen,R,Aspects spécifiques de la recherche urbaines en Algérie, Etatique et Aménagement, Régionalisation au Maghreb, N°03, Tours,p.p 13-23.

²MaouiaSaidouni, Elémrnt d'introduction a l'urbanisme :histoire, méthodologie, réglementation,Alger, 2000 , p201-205.

ثانيا: الفترة 1919-1948

بعد الحرب العالمية الأولى نشأ لأول مرة التخطيط الحضري في فرنسا ومستعمراتها ومن بينها الجزائر من خلال قانون "كورنيديات" (la loi CORNUDAT)، الذي طبق خلال الفترة 1919-1924، حيث تم إنشاء مخططات التهيئة وتوسيع وتحسين المدن، والتي تم تطبيقها في الجزائر من خلال المرسوم المؤرخ في 05/01/1922، وبهذا الشأن تم تأسيس مخابر في الجزائر متخصصة في تطبيق هذه المخططات.

ثالثا: الفترة 1948-1962

بعد الحرب العالمية الثانية تم إلغاء مخططات التهيئة وتحسين وتوسيع المدن، وقد تم خلق مخطط تعمير خاص بالجزائر العاصمة سنة 1948 من طرف وكالة التخطيط حيث تم إعداد ملف خاص بإحصاء مشاكل التعمير، واعتماد طريقة عملية تنطلق من استعمال النسب (rations)، وشبكة التجهيزات (la grille des équipements)، وقد تم الاهتمام أيضا بتخطيط الشبكات المختلفة وبالأخص شبكة النقل.

في نهاية الخمسينات أوجد التشريع الفرنسي أدوات تعمير جديدة من أجل الاستجابة للتحضر الناتج بفرنسا¹ ومناهضة النمو الديموغرافي والاقتصادي، وقد تم تطبيق نفس الأدوات بالجزائر سنة 1958 في إطار مخطط قسنطينة وذلك من أجل النهوض بالجانب الاجتماعي والاقتصادي وتهدئة الثورة التحريرية الجزائرية، وقد تم إنشاء عدة أدوات للتخطيط أثناء هذه الفترة:

¹Maouia saidouni, OP, CITE, p206

أ-المخطط العمراني الموجه PUD:

وقد تميز ببرنامج عام لا يحتوي على تفاصيل معينة، وهو مخطط وقي مدته 20 سنة. ويعتمد أساسا على الإحصاءات الديموغرافية (عدد السكان)، والبنية الاقتصادية (التوازن بين عدد السكان وفرص العمل المتوفرة)، كما يهتم بالمواقع والمساحات المخصصة للوظائف الاقتصادية، وكذا البنية المجالية والتنسيق.

ب-المخططات التفصيلية (Plans de détail):

وقد تم تأسيس المخططات التفصيلية على مستوى البلديات، وهي تأخذ توجهات المخططات التوجيهية للتعمير PUD، بعين الاعتبار ودورها الأساسي يتمثل في تنظيم القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير وكذا تعيين مواقع التجهيزات.

ج-مخططات التعمير وإعادة الهيكلة:

وهي مخططات خاصة بمراكز المدن وكذا المناطق المتضررة.

د-برنامج التجهيزات الحضرية ومخطط التحديث والتجهيزات:

وهي عبارة عن غلاف مالي مخصص لتمويل برنامج التجهيزات وتنمية القطاع الاقتصادي.

ذ-برنامج التعمير والمناطق القابلة للتعمير حسب الأولوية :

عبارة عن برنامج خاص بضواحي المدينة ومجالات توسعها، حيث يعتمد على عنصر أساسي وهو شبكة التجهيزات (la grille des équipements) التي تم إعدادها أول مرة سنة 1959، وهذه الأخيرة تعتمد على معايير خاصة من أجل برمجة التجهيزات حسب الأولوية انطلاقا من

وحدة الجوار (800 إلى 1200 مسكن، ثم العي (2500 إلى 4000 مسكن) وصولاً إلى المجمعات الكبيرة (10000 مسكن).¹

إن كل هذه المحاولات في التخطيط كان معظمها من أجل تهدئة الثورة الجزائرية ضد للاحتلال من جهة، وكذا من أجل خدمة الاقتصاد الفرنسي من جهة أخرى وأحسن دليل على ذلك هو تكثيف الاستغلال وتركيز مختلف المشاريع على الساحل الجزائري من أجل تسهيل النقل عن طريق الموانئ وخلق اللاتوازن بين باقي مجالات الشبكة العمرانية للتراب الوطني، إلا أن ما سبق له أثر مباشر على سياسة التعمير في الجزائر من خلال محاولات إسقاطها وتقليدها .

¹بشير تجاني، المرجع السابق، ص13

جدول رقم 01: تجارب سياسة التعمير في فرنسا قبل الاستقلال ومحاولات

إسقاطها في الجزائر بعد الاستقلال¹

الأدوات والوسائل المعمول بها في الجزائر	الأدوات والوسائل المعمول بها في فرنسا
<p>- نفس المبدأ تم انتاجه في سياسة التعمير بالجزائر سنة 1974، إذا انتشرت عدة وسائل للتخطيط من بينها التخصيصات.</p>	<p>- في الفترة 1830-1919 تم الاهتمام بإنشاء مختلف التخصيصات في فرنسا.</p>
<p>- نفس الوسائل تم إنشاؤها في الجزائر في فترات لاحقة:</p> <p>❖ شبكة التجهيزات (la grille des équipements) تم تطبيقها في الجزائر، ولا زال العمل بها إلى يومنا هذا</p> <p>❖ المخطط العمراني الموجه PUD، تم إنشاؤه في الجزائر كأداة للتخطيط سنة 1974.</p> <p>❖ مخطط التحديث العمراني (PME)، تم العمل في الجزائر مع تغيير طفيف في التسمية: مخطط التحديث العمراني (PMU) بدل مخطط التحديث والتجهيزات (PME)</p> <p>❖</p>	<p>- الفترة 1948-1962: تم إنشاء عدة مخططات وأدوات ووسائل في التخطيط من بينها:</p> <p>❖ شبكة التجهيزات (la grille des équipements)</p> <p>❖ المخطط العمراني الموجه (PUD).</p> <p>❖ مخطط التحديث والتجهيزات (PME).</p>

¹ رفيقة سنوسي، أدوات الهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، دراسة حالة مدينة باتنة مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية جامعة باتنة سنة 2012 ص 24

المطلب الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال

الجزائر عرفت من سنة 1962 إلى يومنا هذا عدة مراحل وتميزت هذه الأخيرة بتغيير السياسة الخاصة بالتهيئة والتعمير التشريعات التي تنظمها.

الفرع الأول: مرحلة 1962-1979

إن أقل ما يقال عن هذه المرحلة أنها مرحلة سياسة تهيئة عمرانية بل هي مرحلة توازن جهوي حيث وجدت الجزائر نفسها بعد الاستقلال في وضع مزري حيث ركز الاستعمار الفرنسي على المناطق الساحلية مما نتج عنه نزوح السكان نحو الشمال لتوفر التجهيزات مما أدى إلى فوارق جهوية عبر كافة التراب الوطني.

بدأت الدولة تباشر عدة إصلاحات للقضاء أو التقليل على الفوارق الجهوية بين مختلف جهات الوطن وبالخصوص بين المناطق الشمالية وبين مناطق الهضاب العليا والجنوب، وذلك من خلال عدة برامج تنموية خاصة بالمناطق المحرومة خلال فترة المحددة بين 1966 إلى سنة 1973 أين الدولة وضعت مخطط ثلاثي (1967-1969) لإيجاد أقطاب صناعية كبرى واستعملت لذلك عائدات البترول¹

إن هذه البرامج تركزت على مستوى المناطق الساحلية والمناطق التلية مما زاد من حدة الفوارق بين الشمال والجنوب في ظل غياب استراتيجية واضحة في مجال التهيئة والتعمير، فترتب عليها استهلاك عقار فلاحي خصب، كما زادت شدة النزوح السكاني من المناطق الداخلية نحو الشمال، وانتشار البيوت القصديرية على حواف المدن الشمالية فبادرت الجزائر باستراتيجية جديدة أيضا لتثبيت سكان الريف وتخفيف الضغط على المدن وذلك بانتهاج الثورة الزراعية سنة 1971 لتحسن مستوى التجهيزات في الأرياف من خلال برمجة أكثر من ألف قرية اشتراكية غير أن هذه السياسة لم تحقق الأهداف المنوطة بها لعدة

¹عباس راضية المرجع السابق، ص 35

أسباب منها: ترك النشاط الفلاحي من طرف الفلاحين المؤمنين وتنقلهم إلى المناطق الحضرية لضمان الشغل في الوحدات الصناعية وبالتالي الأجور تكون ثابتة والاستفادة من الخدمات الاجتماعية مثل التمدرس والرعاية الصحية والسبب الأخر هو تحول العمل الأساسي للقرى الاشتراكية حيث تحولت فيما بعد إلى مدن صغيرة تحتوي على كل المزايا الحضرية حيث بلغ عدد القرى المنجزة 750 قرية وقعت أغلبها على الأراضي الفلاحية الجديدة.

فجاء بعد ذلك المخططين الرباعيين (1970-1973)، (1974-1977) لأجل إعادة توازن

جهوي فركزت على الاستثمارات الصناعية والاقتصادية ووجدت عدة مخططات بلدية للتنمية ومخططات للتجديد العمراني.

و يمكن تلخيص أهم المخططات في تلك الفترة فيما يلي:¹

أولاً: مخطط التعمير (PUD):

تلتزم كل بلدية بوضع مخطط للتعمير لمدة ما بين 10 إلى 15 سنة ويهدف إلى وضع توازن بين النمو الديمغرافي والاجتماعي والاقتصادي وشغل الأراضي.

ثانياً: مخطط العصرية العمرانية (PMU):

لقد بدأ تطبيق مخطط العصرية العمرانية في السداسي الثاني من سنة 1976 والذي يخص المدن الكبرى أو ذات الأهمية والتي تسارع فيها النمو.

ثالثاً: المخطط البلدي للتنمية (PCD):

المخطط البلدي للتنمية هو مخطط خاص ببعض المدن المتوسطة أو أقل أهمية يهدف إلى تنظيم وتخطيط تغيير المدن بالربط مع التعمير والتصنيع.

إن معظم هذه المخططات أظهرت سلبياتها من خلال أهدافها وتوجهاتها التي لم تأخذ بعين الاعتبار الترشيد في استغلال الأراضي والمساحات، ولا حتى طبيعة هذه الأراضي بحيث

¹ عباس راضية المرجع السابق ص 35.

كان هدفها موجه لإيجاد استثمارات إنتاجية وقطاعية دون التنسيق مع كافة القطاعات وبالتالي عرفت هذه المرحلة بسياسة التوازن الجهوي وتتدخل الدولة لتحقيق العدالة الاجتماعية كما تميزت بمركزية التخطيط¹

إن هذا الوضع نتج عنه التشجيع للتوسع العمراني العشوائي خاصة في المناطق الحضرية التي لم تعتمد المخططات الخاصة بالتعمير، كما انه بدون نصوص تشريعية ولا سياسة تهيئة واضحة أدى الى ظهور سلبيات جمة وتتمثل بالخصوص في تبذير المساحات الزراعية والعقار الحضري واستمرار الفوارق الجهوية.²

وخلاصة هذه المرحلة لها لم تؤخذ حماية البيئة بعين الاعتبار اطلاقاً وهذا بالنظر لحدثة القضايا البيئية .

الفرع الثاني: مرحلة 1980-1990

في هذه المرحلة زاد الوعي بالمخاطر التي أفرزتها الاختلالات الموجودة بين أنحاء القطر فظهرت التهيئة والتعمير للمرة الأولى وهذا بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية في سنة 1979 وقد تزامن هذا مع وضع المخطط الخماسي (1980-1985) الذي كان يهدف إلى تنمية المناطق الداخلية للبلاد وكذا إعادة هيكلة القطاع الصناعي، كما أنشأت الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم سنة 1981.

تميزت هذه المرحلة بانتهاء عهد التخطيط الاقتصادي والاجتماعي، فالدولة تراجعت عن التدخل في كل المجالات خاصة بعد صدور دستور 1989 الذي وضع حد مع الثمانينات، حيث يجب التذكير ان الجزائر خلال سنة 1970 اعتمدت على الثورة الزراعية وتأثرت بالنتائج السلبية التي مست كل من العقار والعمران نتيجة الاحتياطات العقارية للبلديات التي نص عليها بموجب الأمر رقم 74-26 الصادر بتاريخ 1974/02/20، الذي سمح

¹Maouia saidouni, OP, CITE, p205-208

²عباس راضية المرجع السابق، ص 36

للبلديات باسترجاع الأراضي العمرانية وإعادة توزيعها على أجهزة الدولة التي كانت بحاجة إليها من أجل إنشاء سكنات جماعية وذاتية ووضع الهياكل الأساسية والمرافق العامة، كما صدرت تعليمة وزارية بتاريخ 1980/04/07 والتي سمحت لكل بلدية دون تمييز بين الريف والحضر بتوزيع مائتا قطعة أرض سنة 1980.

فاسترجع مفهوم الملكية الخاصة بعدما غاب خلال الثورة الزراعية وهذه الساسة ساهمت في انتشار البناءات الفوضوية والقصديرية.

بدا التفكير في التقليل من هذا التبذير في العقار من خلال إصدار عدة تشريعات تحد من ملكية الدولة وتضمن ترشيد للأراضي والمساحات.

¹ صدر قانون 82-102 المتعلق برخصة البناء والتجزئة الذي ساهم في الحد من تبذير

العقار، أما في مجال التهيئة والتعمير صدر قانون 87-103 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي

وضع عدة أدوات على المستوى الوطني والجهوي وهي المخطط الوطني لتهيئة الإقليم،

المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم يندرج تحتمهم 48 مخطط ولائي ومخططات بلدية للتهيئة.

إن هذا القانون سمح بوجود نوع من التخطيط اللامركزي لعملية التنمية من أجل التحكم

في عملية التهيئة على المستوى المحلي كان يهدف منها التوازن في توزيع الثروات الوطنية وشغل

الأراضي وضرورة ترقية الفضاءات والتحكم في التجمعات الحضرية الكبرى والاستغلال

العقلاني للموارد الطبيعية، غير أن هذا القانون لم يفعل بالنصوص التطبيقية مما جعله

قانون جامد لكن الدولة استمرت على الاعتماد على التخطيط المركزي ذو النظرة القطاعية

دون الأخذ بعين الاعتبار التنسيق مع التوجهات المحلية ومتطلباتها وتهميش الخصوصية

المحلية.²

¹عباس راضية المرجع السابق، ص 37

²عباس راضية المرجع السابق، ص 38

إن هذه المرحلة وصغت التهيئة والتعمير في درجة ثانية ذلك نتيجة الأزمة

الاقتصادية التي عرفتها الجزائر سنة 1986 نتيجة انخفاض سعر البترول رغم ذلك بدأت بواد الاهتمام بالتهيئة والتعمير غير أنها لم تمنح الوسائل والإمكانيات لتحقيق الأهداف التي وجدت من أجلها.

الفرع الثالث: مرحلة 1990-2001

تعتبر هذه المرحلة مرحلة انتقالية حيث دخلت الجزائر النظام الليبرالي والاقتصاد الحر وبالتالي التخلي عن النمط المركزي في التخطيط وهي مرحلة جد حساسة في تاريخ الجزائر حيث اجتاحت الدولة أزمة سياسة حادة كانت لها آثار وخيمة على الجانب الاقتصادي والاجتماعي وتعطلت كل عمليات التهيئة وتم التوقف عن أعمال قانون 1987، وسجلت الجزائر في هذه المرحلة أيضا الرجوع إلى سياسة التعمير الفوضوي وزيادة التمركز في المناطق السياحية وزيادة التهميش والفقير في المدن الداخلية مما أدى إلى نزوح ريفي شديد وتفريغ بعض المناطق من السكان نتيجة غياب الأمن خاصة في المناطق الريفية، كما عرفت هذه الفترة غياب الحقيبة الوزارية للتهيئة العمرانية حتى سنة 1994 أين أنشأت وزارة التجهيز والتهيئة العمرانية حيث بادرت بمشروع الجزائر سنة 1995 وذلك بتنظيم استشارة وطنية واسعة حول الاستراتيجية الجديدة للتهيئة والتعمير وشاركت فيها السلطات العمومية والجماعات الإقليمية والخبراء والمجتمع المدني لإثراء وثيقة صممها الوزارات المعنية للوضع الحالية للتراب الوطني تحت بند: الجزائر غدا .

تضمنت حصيلة الاختلالات التي تعرفها البلاد وبعض الاقتراحات لوضع مشروع

وطني جديد لإستراتيجية جديدة للتهيئة والتعمير في الجزائر، وبدأ التفكير باستراتيجية التنمية المستدامة في مجال التهيئة والتعمير، كما تم تأسيس المجلس الأعلى للبيئة والتنمية المستدامة كهيئة تتولى إعداد السياسة الوطنية للبيئة وهدفه تجسيد التعاون الواسع بين

القطاعات غير أن هذا المجلس لم يعمل مما شجع جميع التجاوزات في مجال التعمير، غير انه بدا التغيير يمس هذا الميدان فوضعت نصوص تشريعية تتعلق بصفة مباشرة أو غير مباشرة به.

إن القانون المتعلق بالتوجيه العقاري وضع أبعاد التعمير بالجزائر من خلال وضع الإطار القانوني للتعمير وذلك في نص المادة 66 و177 المحددة للأراضي المعمرة والقابلة للتعمير ونص على أدوات التعمير التي تضمنتها المادة 10 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

الفرع الرابع: مرحلة 2001 إلى يومنا هذا

السياسة المتبينة أظهرت مجهودات تنموية غير انه نظرا للظروف التي عاشتها البلاد وجدت الجزائر نفسها أمام تعمير عشوائي، امتاز باستهلاك غير مرشد للأراضي وعدم احترام قوانين التعمير والبناء، تسبب بأضرار كبيرة على البيئة منها تدهور الموارد الطبيعية، تلوث المياه السبب في ذلك راجع إلى سوء مسار سياسة شغل الإقليم وعدم تنظيم عملية التعمير مع غياب دور الدولة في هذه المرحلة والتخلي عن عمليات التخطيط من طرفها². وبالتالي في هذه المرحلة تم صدور قانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الذي ألغى قانون 87-03 الذي الدولة تبنت من خلاله سياسة وطنية لتهيئة الإقليم تأخذ مبادئها من الميثاق الوطني، ففي عرض أسباب القانون جاء ما يلي: "إن قانون 87 لم يعد صالحا وتجاوزه الزمن بسبب الإطار السياسي والاقتصادي على وجه الخصوص والصيغ الجديدة للمهام التي سطرتهما الدولة " من خلال قانون 01-20³ بدأت الدولة تعيد إدراج دورها في تهيئة الإقليم فأحدثت وسائل جديدة للتهيئة و بدأت تفكر في إدراج البعد البيئي

¹ قانون 90-25 مؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49، الصادرة بتاريخ 19/11/1990

² عباس راضية، المرجع السابق، ص 39

³ قانون 01-20 مؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77 لسنة 2001

والتنموي بصفة رسمية للتحكم في تهيئة الإقليم وتصحيح شغل المجال بالجزائر، كما جاء ليحدد التوجهات والإدارات العمومية المكلفة بذلك التي من أهدافها تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة، كما نجد أن القانون 01-20 أتي بسياسة وطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة التي تهدف إلى تنمية الإقليم الوطني على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي كما يصبوا إلى إزالة الأسباب التي أدت إلى عدم التوازن الجهوي.

المبحث الثالث: حماية البيئة ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

إن أصل التهيئة العمرانية تتمثل في المخططات العمرانية وفي حال غيابها فإن البديل عنها يكمن في القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهذا من نصت عليه المادة الثالثة من القانون 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير على أن في غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

تم تنظيم القواعد العامة للتهيئة والتعمير في الفصل الثاني من القانون السالف الذكر من المادة الثالثة الى المادة التاسعة وكذا المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء¹.

وضعت هذه القواعد من اجل الحفاظ على البيئة العمرانية وكذلك حماية البيئة الطبيعية من خلال مراعاة والالتزام بالحد الأدنى من القيود الواجب احترامها والقواعد التقنية المتعلقة العقار القابل للبناء في حالة غياب مخططات التهيئة والتعمير، بغية الحفاظ على بيئة عمرانية صحيحة ومنسجمة ولتسليط الضوء على هذه القواعد سيتم التعريف بها وتبيان محاورها.

¹-مرسوم تنفيذي رقم 175-91 مؤرخ في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء الجديدة ال رسمية رقم 26 بتاريخ 1991/06/01.

المطلب الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير

إن المشرع الجزائري لم يعرف القواعد العامة للتهيئة والتعمير لا في قانون 90-

29 ولا في المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء تاركا

المجال للفقه فعرفت على انها مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب

أدوات التهيئة والتعمير والمتضمنة للشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهدف تحقيق

توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية او ثقافية او

تاريخية وحماية الأراضي الفلاحية والغابات والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات

الميزات البارزة، لا سيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه والهندسة المعتمدة

في تشييده وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها¹

وتعرف كذلك على انها القوانين التي تنظم حركة البناء وفق قواعد مرسومة وبالتالي

عدم تركها لأهواء الأشخاص وذلك لضمان صلاحية المباني من الناحية الفنية والبيئية

والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية وادائها للخدمات المطلوبة منها ومن مرفقها.

تهتم القواعد العامة للتهيئة والتعمير بتنظيم عملية التعمير والبناء عن طريق القواعد

المتعلقة بشغل الأراضي لذ وضع المشرع الجزائري ضوابط لاستغلال الأرض في مجال البناء

حسب طبيعة كل ارض سواء الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية او المناطق السياحية ومناطق

التوسع الفلاحي والأراضي الواقعة في المناطق العامرة والقابلة للتعمير، كما تهتم بالأعمال

المتعلقة بالبناء وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده والتي تعتبر قيودا متعلقة بالتعمير

التنظيمي وذلك حماية للمساحات وتحقيق التماسك الاجتماعي والانتعاش الاقتصادي

والتنمية البشرية، فتتم عملية البناء والتعمير وفق ضوابط وفي شكل قيود قانونية تفرض

عند طلب رخصة البناء، اذ نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد

¹ د. اقلولي اولد رابع صافية، قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة الجزائر سنة 2014، ص 64

العامّة للتهيئة والتعمير والبناء على انه يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو
البنائات المجاورة، أو إيقافها على أحكام خاصة تحددها القوانين والتنظيمات المعمول بها، في
المناطق المبنية بعد جزئياً والتي تمثل وحدة في المظهر وتقع في مناطق حضرية يكون فيها
مخططها العمراني قيد الموافقة.

كما انه لذا كان للبناء المراد إنجازها المساس بالبيئة، فالسلطة المختصة بمنح رخصة
البناء ترفض تسليمها

كما نصت المادة 27 الفقرة 2 من المرسوم نفسه انه يجب ان تبدي البنائات بساطة في
الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام
للمدينة وانسجام المنظر.

فيجب تهيئة المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنميتها، اذ يشترط لمن رخصة البناء في
المواقع التي لا تغطيها المخططات العمرانية التأكد من كون البناية المراد إنجازها لا تكون من
جاء موقعا او حجمها المساس بالسلم والأمن العمومي.

المطلب الثاني: البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

تم وضع القواعد العامة للتهيئة والتعمير بغية المحافظة على البيئة
العمرانية بجميع جوانبها الخارجية والداخلية، وتم تحديد محاور هذه القواعد بموجب
قانون التهيئة والتعمير 90-29 من المادة الرابعة منه الى غاية المادة التاسعة وترك مجال
التفصيل في هذه المحاور للمرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد والمبين لهذه القواعد.
وتتمثل محاور هذه القواعد والقواعد المتعلقة بالصحة والامن العموميين، والقواعد
المتعلقة بمظهر البنائات وأخيرا القواعد المتعلقة بالبنائات ذات الاستعمال السكني.¹

¹د. اقلولي اولد رايح صافية المرجع السابق ص 98.

و من اهم المجالات المرتبطة والمؤثرة في البيئة يحتل التعمير الصدارة بحكم

تقاسمهما نفس نطاق التدخل، فإن كانت مهمة قواعد التعمير هي ضبط وتنظيم عمليات

شغل الأراضي بمختلف مظاهرها، فإن البيئة هي الوعاء الذي يحتوي هذه العمليات ويتأثر

بها مما يستوجب وضع اختيارات عمرانية تلتزم بالضوابط البيئية بمراعاة استعمال

الفضاءات الطبيعية والحضرية بشكل متوازن والحفاظ على الأنظمة البيئية .

ان القانون العام المتعلق بالتعمير قد تم إضفاء الطابع البيئي عليه بشكل تدريجي،

بحيث تم دمج المزيد من الاهتمامات البيئية مع تطور نهج السلطات العامة فهناك المزيد من

القواعد المادية المحددة والتي تقيد حرية أصحاب المشاريع المتعاقدة وكذلك نطاق الحق في

الملكية، واستقلالية الجماعات المحلية: "قانون الساحل والانماط المختلفة لحماية البيئة

والمحيط والمعالم التاريخية او المواقع الاثريةالخ

الفرع الأول: علاقة قانون التهيئة والتعمير بقانون حماية البيئة

قضية حماية البيئة خلال العقدين الماضيين شكلت مصدر قلق كبير، وفي

مواجهة ذلك، قدم مبدأ التكامل البيئي في قانون التهيئة والتعمير علاج لذلك، بمراعاة

المتطلبات البيئية في النظام القانوني للتهيئة والتعمير، لذي يتدخل المبدأ من وضع القاعدة

القانونية المتعلقة بالتعمير الى غاية تنفيذها .

بفضل القانون 90-29 المؤرخ في 12/01/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون

01-20 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بالتخطيط والتنمية المستدامة للإقليم، تم تزويد

قانون التهيئة الجزائري بمبادئ توجيهية تساعد لإضفاء التوازن، تتعلق هذه المبادئ في مبدأ

الوحدة ومبدأ التوازن.

أولاً: مبدأ التكامل البيئي في قانون التهيئة والتعمير¹

يبين مبدأ التكامل شرعية قانون التهيئة والتعمير كحق يضمن تطوير الحياة الحضرية دون تمييز للسكان الحاليين او القادمين بظروف الإسكان الخاصة بالخدمات والعمالة والنقل التي تلبي تنوع احتياجاتها ومواردها لتسيير الأراضي اقتصاديا من أجل ضمان حماية الطبيعة، وبالتالي فإن الأمر متروك للتوفيق بين المصلحة العامة والمصالح الخاصة لملاك الأراضي وأصحاب مشاريع البناء، ففي هذا الاطار حددت المادة 11 من القانون 90-29 الشروط التي تسمح من جهة لترشيد استخدام الفضاء للحفاظ على الأنشطة الزراعية وحماية المناطق والمواقع والمناظر الطبيعية الحساسة (المواد من 47 الى 50 من القانون 90-29، المعدل بالقانون 04-05)، من جهة لخرة تلبية الاحتياجات الحالية للمستقبل من حيث المعدات والانشطة وخدمات الإسكان الجماعية، كما انها تحدد شروط التطوير وشروط التهيئة والبناء والوقاية من المخاطر الطبيعية، كما تضمن القانون 01-20 في المادة الرابعة منه نفس المبدأ لأن سياسة التخطيط الوطنية تهدف الى تنمية منسجمة لكامل التراب الوطني .

من ناحية أخرى، فان القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة تبنى كذلك مبدأ التكامل مستعملا مصطلح الادمج، حيث نصت المادة الثالثة منه على دمج الترتيبات المتعلقة بحماية البيئة والتنمية المستدامة عند اعداد المخططات والبرامج القطاعية وتطبيقها.

كما نص القانون 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي

للمدينة على مبدأ الادمج، وبشكل أكثر دقة في المادة الثانية المتعلقة بالمبادئ العامة للقانون

¹ بن فاطيمة بوبكر، مطبوعة جامعية بعنوان البيئة والعمران، كلية الحقوق العلوم السياسية جامعة سعيدة سنة 2021/2020 ص 26.

التي تنص على سياسة المدينة تهدف الى التكامل الذي يعني الحفاظ على التراث المادي وغير المادي للمدينة.

أصبحت حماية البيئة أحد اهتمامات البارزة في قانون التهيئة والتعمير، حيث لعب مبدأ التكامل البيئي في قانون التهيئة والتعمير، ولك بمراعاة المتطلبات البيئية في النظام القانوني للتهيئة والتعمير، اذ يتدخل المبدأ من وضع قاعدة قانونية متعلقة بالتهيئة والتعمير الى غاية تنفيذها.

كما تعرف فعالية المبدأ في تنفيذ قانون التهيئة والتعمير حدود ذات طبيعة قانونية، فمن ناحية، فان قاعدة التهيئة والتعمير نفسها تشوبها أوجه قصور، ومن ناحية أخرى، هناك تناقضات بين قواعد التهيئة والتعمير والمتطلبات البيئية، اذ يشكل هذا الأخير عقبة أمام ممارسة الحق في الملكية والحرية الفردية للمواطنين.

بالرجوع الى كل من قانون التهيئة والتعمير وقانون حماية البيئة في لطار التنمية المستدامة فهناك الكثير من حالات التقاطع والتكامل بين القانونين فمثلا ما نصت عليه المواد 01،08،13،43،44،45،46،49.....من القانون 90-29، في حين اخضع القانون 03-10 انشاء المؤسسات المصنفة التي قد تسبب أخطار على الصحة العمومية والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية والمواقع والمعالم والمناطق السياحية الى تراخيص خاصة حسب درجة خطورتها حسب المواد 18،19 من القانون 03-10 سالف الذكر.

ثانيا: مبدأ الوحدة والتوازن في قانون التهيئة والتعمير¹

تبنى القانون الجزائري للتهيئة والتعمير مبادئ ارشادية تساعد على إعطائه التوازن الذي تنشأ منه شرعية لا جدال فيها، وتتعلق هذه المبادئ بجوهر القانون وطابع المؤسسي،

¹ بن فاطيمة بوبكر المرجع السابق ص 28 و 29.

اذ تتعلق هذه بمضمون قانون التهيئة والتعمير، حيث بالرجوع لهذا القانون نجد مادتان
تحددان المبادئ العامة المتعلقة بمضمون قانون التهيئة والتعمير، وتحديدًا المادة الأولى منه
تسرد المبادئ العامة لقانون التخطيط الحضري على النحو التالي:

أ- مبدأ الوحدة:

يعني هذا القانون ينطبق في جميع انحاء التراب الوطني وعلى أساس احترام مبادئ
وأهداف السياسة الوطنية للتخطيط المكاني، باعتماد نفس المبدأ، تؤكد المادة 05 ن القانون
20/01 المؤرخ في 2001/12/12 أن السياسة الوطنية للتخطيط والتنمية المستدامة للإقليم
تساهم في إرساء دعائم الوحدة الوطنية، بالإضافة الى الأهداف التنموية الاقتصادية
والاجتماعية.

ب- مبدأ التوازن:

يشكل مبدأ التوازن والتسيير الاقتصادي للأرض هدفاً نهائياً للتهيئة والتعمير
،ويمكن التأكيد على ذلك بالمواد المخصصة له وهي من المادة 01 الى 03 من القانون 29-90
كأداة واضحة لهذا المبدأ، تم التأكيد كذلك على نفس المبدأ في المواد من 04 الى 06 من
القانون 20-01 المؤرخ في 2001/12/12، حيث تشير أن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم
وتنميته المستدامة تهدف الى التنمية المنسجمة لكامل التراب الوطني على أساس خصائص
ومؤهلات كل فضاء جهوي، وتفرض المادة 69 من القانون 90—25 المتعلق بالتوجيه
العقاري، تحقيق التوازن بين الوظائف المختلفة للأرض وأنواع البناء والأنشطة المختلفة.

الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بمقتضيات النظام العام العمراني

تم النص على هذه القواعد بموجب المواد من المادة الثانية الى المادة العشرين من
المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير
والبناء.

ويقصد بهل مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق في حالة غياب مخططات التعمير، والتي تهدف الى الحفاظ على سلامة وامن البناء من جراء موقعها ومن حيث طبيعتها وحجمها او استعمالها والتي تراعي مقتضيات الصحة من خلال النص على ضرورة التأكد من طرف طالب رخصة البناء من كون البناية المراد اقامتها لا تمس بالسلامة والامن العمومي وهذا نصت المادة 02 من المرسوم السالف الذكر على ان: "اذا كانت البنائات من طبيعتها ان تمس السلامة والامن العمومي من جراء موقعها او حجمها او استعمالها يمكن رفض رخصة البناء لو رخصة تجزئة الأرض من اجل البناء او منحها شريطة احترام الاحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها."

او كانت هذه البناية مقررة على أرضية معرضة للأخطار الطبيعية التي تشمل الفيضانات او انخفاض التربة او انزلاقها او الجرف، فلا يمكن في هذه الحالة منح رخصة البناء الا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق والالتزام بها، بعد تقديم دراسة من المصالح المختصة وهو ما تؤكدته المادة الثالثة من نفس الرسوم التب نصت على ان: "لذا كان البناء او التهيئة مقررا في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانحراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض رخصة البناء او التجزئة او منحها بالشروط الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها" وهو ما أكدته القانون رقم 20-04 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة والذي جاء بمخطط عام للوقاية من الاخطار الكبرى والذي يحدد مجموع القواعد والإجراءات الرامية الى تقليل الإصابة إزاء الخطر المعني والوقاية من الاثار المترتبة عليه. او إذا كانت البناية المزمع إنجازها نظرا لموقعها يمكن ان تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج وهذا وفق المادة 4 من ذات المرسوم¹.

¹بوزغاية باية، المرجع السابق ص46

اما بخصوص القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة فتبين لنا من خلال نص المادة 05 من المرسوم 91-175 التي تقضي بضرورة ارفاق طلب الحصول على رخصة بدراسة مدى التأثير على البيئة بالنسبة لجميع اعمال البناء والتهيئة التي من شأنها ان تلحق اضرارا مباشرة بالبيئة في الحاضر او في المستقبل.

ويعد اجراء دراسة مدى التأثير على البيئة في كثير من دول العالم اداة مهمة التي تهدف الى اعتبار المعطيات البيئية في مضمونها الواسع او الضيق في ضمن المشروعات التنموية بصفة عامة والمشاريع الصناعية بصفة خاصة قبل إنجازها.

الى جانب الاجراء السالف الذكر هناك عدة قواعد وضوابط أخرى تتعلق بمقتضيات الصحة وهم ما نصت المرسوم 91-175 في المواد من 13 الى المادة 18 التي تؤكد على ضرورة تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني او ذات طابع اخر بالماء الصالح للشرب والتطهير واعداد قنوات صرف المياه المستعملة... الخ.

الفرع الثالث: قواعد خاصة بمظهر البنايات

وفقا للمرسوم التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء لاسيما المواد 27 الى غاية المادة 31 التي تضمنت القواعد المتعلقة بمظهر البنايات وتم حصرها لما لها من اثر على المظهر الخارجي للبنايات وجمال العمارة وتناسق المباني حتى تنسجم مع البيئة المحيطة بموقعها.

فبأهمية من مكان ضرورة التأكد من كون البنايات والمنشآت المراد بناؤها لا تمس بحكم موقعا او حجمها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة وهذا ما تضمنه نص المادة 27 من المرسوم السالف الذكر لاسيما المناظر الطبيعية، كلن يترتب على الاشغال المزمع إنجازها اتلاف المناظر الحضرية، او من شأنها المساس او تغيير المعالم الاثرية والتاريخية وبهذا الصدد فقد تم تعليق تسليم رخصة البناء الخاصة بالبنايات في المناطق المصنفة كالمعالم

الاثريّة والثقافية على احترام الشروط المنصوص عليها في القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي والمتمثلة في الحصول السابق على رخصة من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل بداية الاشغال في تلك المناطق¹.

كما يجب ان تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في الشكل وتماسكا عاما للمدينة وانسجام المنظر، وهذا بغرض الحفاظ على الالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات، كما يجب ان تنسجم البنايات الملحقة والمحولات الكهربائية مع كافة الهندسة المعمارية المعتمدة والمنظر العام.²

وجاء في نص المادة 28 من ذات المرسوم فيما يخص علو البنايات، فكل اشغال البناء التي تقع في المناطق العامرة يجب ان تحترم الحد الأدنى من القواعد الخاصة التي تحددها القوانين والتنظيمات، فلا بد ان لا يفوق معدل علو البنايات المجاورة، اما البنايات التي تقع خارج الأجزاء المعمرّة فيجب ان يكون علوها منسجما مع المحيط كحالة تشييد بناية من عشرة طوابق او أكثر في قرية صغيرة لا يتجاوز ارتفاع الأبنية فيها الطابقين.

وبالنسبة للتسييج فوفق المادة 29 من المرسوم السالف الذكر فلا بد من انجاز السياج بانسجام كامل مع البناية الرئيسية ضمن احترام القواعد المعمارية والبناء، فلا يجوز لن يتعدى ارتفاع السياجات مترين و40 سنتيم طوال طرق المرور واما الجزء المبني منها فيجب ان يقل عن متر و50 سنتيم انطلاقا من الرصيف.

كما تقتضي القواعد العامة للتهيئة والتعمير برفض منح رخصة البناء لو تقييد منحها بأحكام خاصة إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية كبيرة ولم يتم ضمها، او إذا كان انجاز المشروع ينجر عنه قطع عدد مهم من الأشجار.

¹ القانون 04-98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الجديدة الرسمية 44 بتاريخ 17/06/1998.

² د. إقولي أولد رايح صافية المرجع السابق ص 87.

كما لا يجوز تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية او تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة وهو ما أكدته المادة 04 من المرسوم التنفيذي 90-51 مؤرخ في 1990/02/06 يحدد كفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم الصادر بتاريخ 1990/02/07 والتي تنص: "يمكن الحكم بفقدان الحقوق على كل جماعة مستغلين او كل مستغل فردي يصدر عنهم ما يأتي:

- ايجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة وشروطها.
- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية
- التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير.
- تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة.
- عدم المساهمة المباشرة في اعمال الإنتاج او تسيير في المستثمرة.
- تعمد عدم استغلال الأراضي عند توفر الشروط والوسائل اللازمة لذلك."

تشكل القواعد العامة المتعلقة بمظهر البنايات ضمانات لحماية البيئة العمرانية تم إقرارها نتيجة الوظيفة الهامة التي أصبح يضطلع بها مفهوم الجمال في ميدان التعمير، نظرا لارتباطه بأحد أهم الأهداف الأساسية التي يسعى الى تحقيقها قانون التعمير وهو ضمان محيط عمراني متميز بطابع جمالي ومتناسق يستجيب لكل متطلبات الصحة والرفاهية. لا انها لا تتناسب في كثير من الأحيان مع القدرة المالية للبانى او لا تتلاءم من نظرتة الشخصية للجمال المعماري.

إذا كان القانون قد اهتم بالجانب الجمالي لمظهر البنايات الا ان الواقع يثبت ان واجهات معظم التجمعات السكنية والعمارات تخلو من أي مظهر جمال بل تظهر كتل ضخمة من

الخرسانة، لم يكلف أصحابها أنفسهم مشقة زخرفتها او طلاؤها بما يتلاءم والمحيط مما انعكس سلبا على نفسية ساكنيها.¹

الفرع الرابع: قواعد خاصة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني

تضمن المرسوم التنفيذي 175/91 السالف الذكر في المواد 32 الى 45 القواعد

المطبقة على البنائيات ذات الاستعمال السكني، ويقصد بالبنائيات او العمارات السكنية

بموجب المادة 32 المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ما عدا المساكن المعدة للحياة

الجماعية، مثل الفنادق والداخليات والمستشفيات والملاجئ والمدارس والمحلات المخصصة

للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئيا على الأقل في نفس مجموعة الغرف

المخصصة للحياة العائلية.

ويشترط ان تكون لكل غرفة رئيسية مساحة ادناها 10 أمتار مربعة ولا يقل أصغر

مقياس على مترين وسبعين سنتمرا وان لا يقل علوها من الأرضية الى السقف عن مترين

وستين سنتمرا لما في حالة السقف المائل فيجب ان لا يقل العلو عن مترين وعشرين

سنتمرا.

مع ضرورة توفر البناء على فتحات للتهوية والاضاءة المناسبة، حيث ان تضاء وتهوى

الغرفة الرئيسية بواسطة فتحة واحدة او فتحات عديدة تمثل مساحتها الاجمالية ثمن

مساحة الغرفة على الأقل.²

كما تكون للمطبخ مساحة ادناها ستة أمتار مربعة ويحتوي على جدران وسقوف

وارضيات عازلة وقابلة للغسل وسهلة في الصيانة وحوض مزود بمجرى للمياه وحنفية فوق

¹ أ.غواس حسينة، مدى تأثير قواعد التهيئة والتعمير على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم في القانون العام جامعة قسنطينة سنة 2018، ص 62.

² أنظر المرسوم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية الجريدة الرسمية 47 الصادرة بتاريخ 15/11/1983 المعدل للمرسوم التنفيذي 59/94 المؤرخ في 07/03/1994.

الحوض لاغترف الماء وقناة لإفراز الغازات المحروقة والبخار وتهوية طبيعية دائمة وفعالة (المادة 36 من المرسوم 91-175 السالف الذكر).

ووفق المادة 42 فقد اوجب المشرع ان تحتوي كل عمارة جماعية على محل مغلق وهو لإيداع وعاءات القمامة نتحدد وضعية المحل بكيفية تمنع تسرب الرائحة والغازات المضرة الى داخل المساكن، وتتم التهوية اتجاه الخارج دون أي اتصال مع الأجزاء المشتركة، كما نصت المادة 45 على وجوب إقرار مجرى للدخان على الأقل لإفراز الغازات المحروقة في كل سكن. كما يجب ان تتوافر العمارات ذات الاستعمال السكني على شروط جد مهمة تتعلق بالإضاءة في السكن اذ ينبغي ان يستفيد على الأقل من الواجهة المثقوبة بالفتحات المستعملة لإضاءة غرفه من الشمس.

يبدو حرص المشرع على سن قواعد تتعلق بمظهر البنايات حفاظا على مظهرها وأخرى تتعلق بالسلامة الصحية والأمنية للمباني وقواعد أخرى تتعلق بالعمارات السكنية، الا ان هذا الحرص أفسده سوء تطبيق القانون على الواقع، فعادة ما يشوب المدن فوضى عمرانية كبيرة، فلا تناسق في البنايات لا من حيث الشكل ولا اللون وغير مهيأة بصورة لائقة صحيا وامنيا¹.

زيادة على ارتفاع نسبة التلوث بشكل رهيب من خلال انتشار القمامات وصب المياه القدرة بغير مراقبة، مما يدل على ضعف التكفل بحماية البيئة من قبل هذه القواعد ذلك لان النصوص القانونية والتنظيمية في هذا المجال مستنبطة من التشريعات الغربية التي تختلف عن واقعنا ثقافيا واجتماعيا وحتى مناخيا وبيئيا.

¹ أغواس حسينية، المرجع السابق ص65

ما يمكن التوصل اليه هو ان القواعد العامة وان لم تحقق الحماية البيئية بالوجه المراد الا انها نظمت الأراضي القابلة للتعمير وضمنت تحقيق موازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والاطراف الطبيعية والناظر والتراث الثقافي والتاريخي.

الفصل الثاني:

حماية البيئة ضمن أدوات

التهيئة والتعمير

الفصل الثاني: حماية البيئة ضمن أدوات التهيئة والتعمير

ان عملية البناء والتعمير في الجزائر تعبر من اهم النشاطات التي تتطلب العديد من الدراسات سواء تعلق بالدراسات القانونية او الاجتماعية، والاقتصادية والتقنية، فهي علم بموجبه تتحدد كفيات تنظيم المدن والتجمعات العمرانية والسكنية، وكذا تهيئة المجال بشكل صحيح ودقيق يشمل كل متطلبات الساكنة وحاجياتهم خاصة ما يتعلق بالمرافق الخدماتية واعداد البنايات السكنية، وكل ما يتعلق بالبنية التحتية من شبكات الصرف الصحي والطرق، والربط بشبكات الكهرباء والغاز، والماء وحتى الالياف البصرية الخاصة بالتدفق العالي لشبكة الانترنت .

ان سياسة الجزائر في مجال التهيئة والتعمير عرفت عدة مراحل حاولت التحكم من خلالها في التوسع العمراني، حيث اعتمدت على أدوات التهيئة والتعمير مرتكزة على مجموعة من القوانين تتوافق مع اتجاهات التنمية وحماية البيئة وضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح ، من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنايات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الاخطار الطبيعية ويتعلق الأمر بالمخطط التوجيهي ومخطط شغل الأرضي وهو الذي نحن بصدد دراستهما في هذا الفصل وتبيان الاعتبار والبعد البيئي لهذه المخططات، وعلية نقسم هذا الفصل الى مبحثين نتناول في الأول البعد البيئي لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمبحث الثاني نخصه للبعد البيئي لمخطط شغل الأراضي.

المبحث الأول: البعد البيئي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد عرفت الجزائر فكرة المخططات العمرانية منذ الاحتلال الفرنسي لاسيما في القانون 14 مارس 1914 الذي جاء بفكرة "المخطط التوجيهي العام" والمخطط التوجيهي للتعوير"، وذلك كمحاولة من السلطات الفرنسية في تلك الفترة لجلب انتباه الجزائريين بأنها تسعى لحل كافة المشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي يعاني منها الجزائريين خاصة في مجال السكن، وهذا ما تجلى بوضوح أكثر في مخطط قسنطينة.

وبعد الاستقلال تم الاعتماد في مجال التعوير على نفس المخططات الموروثة عن الاستعمار، وبقيت سارية المفعول حتى سنة 1974، لتظهر بعد ذلك فكرة "المخطط العمراني الموجه

"المخطط العمراني المؤقت".

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموعة من البلديات المعنية اخدا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي¹.

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وسيلم مهمة من وسائل التنظيم العمراني، فهو أسلوب تعمل به الإدارة من اجل وضع قواعد تحدد كيفيات استغلال واستعمال العقار وتنظيم الشبكة العمرانية.

¹ المادة 16 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 1/12/1990.

والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتكون من مصطلحات ومفاهيم ذات

طبيعة قانونية ، فالمخطط يدل على المسار الذي يندرج عن طريقه الفضاء والنشاط

العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتهيئة والتعمير كما يعبر عن إرادة التنظيم والتأطير

والتوجيه في مجال العمران، اما توجيهي فيعتبر خاصية للمخطط والتي تبين مستواه الهرمي

بالمقارنة مع الأدوات الأخرى للتعمير ، والتهيئة تهدف الى خلق فضاء من التنمية المنسجمة

لمجموع الإقليم المغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، اما التعمير فهو تنظيم النشاط

العمراني وفقا للقواعد المنصوص عليها في تشريع البناء والتعمير.¹

الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقا للنصوص القانونية التي تحدد

إطاره القانوني على المكونات التالية:²

أولاً: تقرير توجيهي: تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية وذلك بعد تقديم شرح

للوضع الحالي وأفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، حيث

يضببط فيه ما يلي: *-تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور

الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني

*-قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل

والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

¹سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة للنشر والتوزيع، الجزائر 2002 ص 173.

²عائدة ديرم الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط 1، دار قانة باتنة 2011ص 28

ثانيا-تنظيم وضبط القواعد العامة للتعمر:

ان المادة 19 من القانون 29/90 ومن خلال تقسيم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر للمنطقة التي يغطيها الى قطاعات محددة قصد تسهيل التحكم أكثر في المجال من جهة ومن جهة أخرى حماية المحيط الطبيعي وتشمل هذه القطاعات ما يلي:

أ-القطاع المعمر:

يشمل هذا القطاع على كل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة وكذا المساحات

الفاصلة بين هذه البنائات، كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية.

ان القطاع المعمر يشمل كل الأراضي بما فيها غير المجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات متجمعة والمساحات الفاصلة فيما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة الى خدمة هذه البنائات المتجمعة، كما يدخل ضمن هذا القطاع الأجزاء الواجب تجديدها واصلاحها وحمايتها وعليه فان المخطط التوجيهي لا يقترح فيه نشاطات للتوسع العمراني بل يتمثل عمل المخطط التوجيهي في هذه القطاعات اجراء تحويلات في خصائص النسيج العمراني من إعادة هيكلة، تأهيل صيانة وترميم البناءات القائمة حتى تتكيف مع معايير البناء الحديث وتقنيات الهندسة المعمارية الحديثة وهو ما يعرف بالتحسين الحضري¹

¹مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات التعمر في التشريع الجزائري، دكتوراه علوم في الحقوق جامعة باتنة، سنة 2018/2017 ص 211.

ب-القطاع المبرمج للتعمير:

يشمل على الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات مع مراعاة جدول الأولويات.¹ ويمكن القول ان القطاعات المبرمجة للتعمير هي أراضي احتياطية تستعمل على الامدين القريب والمتوسط قصد مواجهة الاحتياجات المختلفة وسواء كانت هذه الأراضي ذات طبيعة فلاحية او غير مجهزة عند انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك لتفادي كل الأسباب التي من شأنها عرقلة استعمال هذه الأراضي او تجميدها، وهي بذلك كسياسة لتوفير الأراضي الحضرية على المدى القريب والمتوسط.²

ج-قطاعات التعمير المستقبلية:

تنص المادة 20 م القانون 29/90 على ان هذه القطاعات تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة والاستثناءات المتعلقة بالتعمير غير المتوقع خلال 20 سنة، ويتعلق الأمر بـ:

-تجديد، تعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي

-البنائات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية

-البنائات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونيا من قبل الوالي بناء على طلب

معلل من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد رأي الوالي.

¹ المادة 21 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

² مكي حمشة المرجع السابق ص213.

د- القطاعات الغير قابلة للتعمير:

تشمل الأراضي الغير قابلة للتعمير مع إمكانية وجود حقوق البناء شريطة أن تكون محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق وهذا حسب المادة 23 من القانون 29/90. ويفهم من هذا النص ان هذه المناطق يشملها ارتفاق عدم البناء كأصل، والذي بعد قيدها على حق البناء في هذه المناطق بحكم القانون، حيث يمنع كل شخص من إنجاز أي مشروع عليها، وذلك بسبب معوقات خاصة ومختلفة ومن صورها ان تكون:¹

- مناطق محمية او ذات استغلال منجمي
- مناطق ساحلية، المعروفة بنظامها البيئي الهش ذو رطوبة عالية
- أراضي خطرة على حياة الناس وممتلكاتهم بسبب الطبيعة أو بسبب الأخطار التكنولوجية
- المناطق السياحية والاثريّة ذات النظام الغابي.

ثالثاً: تنظيم وضبط القواعد العامة لكل منطقة معنية بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

- التخصيص الغالب للأراضي و طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل .
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي .
- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .
- المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها .

¹مكي حمشة، المرجع السابق ص 216.

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها .

- المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار لاسيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات أو

الانهيارات و الفيضانات.

- مساحة حماية المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و

المنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية و قنوات نقل المحروقات

و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة .

- المناطق الزلزالية و تصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال

- الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل.

رابعا: وثائق بيانية:¹

المستندات البيانية أو المخططات وهي تجسيد تقني لما جاء في التنظيم، حيث تشمل

بالخصوص على المخططات الآتية:- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم

الطرق والشبكات المختلفة-مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي: * القطاعات المعمرة والقابلة

للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير قابلة للتعمير

* بعض أجزاء الأرض، الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو

الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية الثقافية البارزة.

* مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي-مخطط الارتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو

تعديلها أو إنشاؤها.

- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير

وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية. - مخطط يحدد

¹عباس راضية المرجع السابق، ص 66.

مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل وتحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجي تقنية أو الخاصة.

تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت القانونية و التنظيمية المعمول

بها بتسجيل المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية في المخطط

التوجيهي للتهيئة و التعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا

حسب نفس الأشكال لبيتي أملت الموافقة على المخطط بالإضافة إلى هذه المكونات التي لا بد

أن يراعيها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

و تتم مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو تعديله بنفس الطريقة و الإجراءات

التي تمت بها المصادقة عليه، إذ لا يمكن إجراء هذه المراجعة أو التعديل إلا لأسباب معينة و

هي كالتالي:

- إذا كانت القطاعات المراد تعميمها في طريق الإشباع

- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية

لإقليم بلدية¹.

خامسا: المناطق التي يتم التدخل فيها:

يقسم المخطط المنطقة التي يتعلق بها الى قطاعات محددة كما يلي:

_ القطاعات المعمرة.

_ القطاعات المبرمجة للتعمير.

_ قطاعات التعمير المستقبلية.

_ القطاعات الغير قابلة للتعمير.

¹عباس راضية المرجع السابق، ص 68.

وذلك حسب المادة 16 من القانون 29/90 المؤرخ في 01_12_1990.

سادسا: التقنين:

يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات ويعطي

التوجيهات الأساسية للأراضي وهذا التقنين يبين:

الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها، مواقع التجهيزات الكبرى، معاملات شغل الأرض،

مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية، المناطق الزلزالية

وتصنيفها، الاخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل

المطلب الثاني: الإطار القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد أقرّ المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القانون 90-29 المؤرخ

في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004

المتضمن قانون التهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم

91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير والمصادقة عليه ومحتويات الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بموجب المرسوم

التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

الفرع الأول: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن الأهداف المتوخاة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على

تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا على

تحديد المناطق الواجب حمايتها ومن أمثلة هذه المناطق:

أولا: الأراضي الفلاحية

لقد اعتنى المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية نظرا للتزايد السكاني المستمر وتفشي

ظاهرة على تلك الأراضي دون احترام المعايير والشروط القانونية المحددة في هذا المجال

وذلك بموجب بعض القوانين والمراسيم التنظيمية بحيث نص في المادة 15 من القانون

16/08 انه لا يمكن الغاء تصنيف الا بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء¹

ثانيا: حماية البيئة والموارد الطبيعية:

لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة والتعمير على

ضرورة حماية البيئة وكل بما تتضمنه من موارد طبيعية، لأن التنمية الوطنية تقتضي

تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة ومتطلبات حماية البيئة

والمحافظة على إطار معيشة السكان ولا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم "لمبدأ

الترخيص المسبق" أو "مبدأ دراسة التأثير على البيئة" في كل عمل تعلق ب التهيئة والتعمير.

ثالثا: حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي:

لقد تم التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة والتعمير ذاته والنصوص التطبيقية

له أو تلك النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، حيث منعت منعا باتا كل الأعمال

المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي كالحفريات الآثار التاريخية

لاعتبارها جزء لا يتجزأ من الثورة الوطنية.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات

حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317

المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 وهي على النحو التالي:

¹ القانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي الجريدة الرسمية رقم 46 سنة 2008

أولاً: إجراءات المداومة من قبل المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية

المعنية:

يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني، حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية: -التوجيهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود. - القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

ثانياً:-تبليغ المداومة:

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً للمصادقة عليها التي تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ثالثاً:-اصدارقرار اداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط:

تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك حسب كل الحالات التالية: *-الوالي: إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس ولاية واحدة. *-الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير بالجماعات المحلية (وزير الداخلية): بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة.¹

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وهذا ما أكده أيضا القانون المتعلق بالبلدية.

¹ عبد الكريم بودريوة، المرجع السابق

رابعاً: إبلاغ بعض الهيئات والمؤسسات:

كي يتسنى للمؤسسات والهيئات العمومية الاطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية، الغرفة الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية كتابياً بالقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹

أكد قانون التعمير على ضرورة الاستشارة التوجيهية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة والمكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات وكل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على مستوى الولاية بتوزيع الطاقة، النقل، المياه. و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوماً ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة تعيين ممثلهم، و بعد انقضاء هذه المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار إداري يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط و ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية وللجمعيات و المصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي و تمنح لها مهلة 60 يوماً لإيداع ملاحظاتها و آراءها حول مشروع هذا المخطط و ذلك بطريقة صحيحة و مكتوبة و إذا لم تجب خلال هذه المهلة عدى رأيها بالموافقة.

¹ منصور مجاوي أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري مجلة البحوث والدراسات العلمية، المركز الجامعي المدية، العدد الأول نوفمبر 2007.

خامسا: قرار اجراء تحقيق عمومي:

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى التحقيق العمومي و ذلك

ابتداء من انقضاء مهلة 60 يوما، و يكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس

المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان ما يلي:

*- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة

*- تعيين المفوض المحقق

*- تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوما

*- تحديد كفيات إجراء التحقيق العمومي

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال

مدة هذا التحقيق العمومي و تبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا.

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه وموقعان

قبل المفوض المحقق يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات والاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد

هذا المخطط، و بانقضاء مهلة 45 يوما يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض

المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوما الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق

والنتائج المتوصل إليها ويحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس

الشعبية البلدية المعنية.¹

سادسا: المصادقة النهائية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بملف

كامل، سجل الاستقصاء و محضر قفل الاستقصاء و النتائج المتوصل إليها من قبل المفوض

المحقق و ذلك بعد المصادقة عليه بمدولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس

¹ منصور مجلي، المرجع السابق ص 102

الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي بدوره يجمع آراء المجلس الشعبي
الولائي خلال مهلة 15 يوما الموالية لاستلامه الملف، و بعد هذه الأجل يعرض المخطط
التوجيهي للتهيئة و التعمير للمصادقة النهائية و ذلك حسب الحالات التالية:

*- بقرار من قبل الوالي

*- بقرار و زاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير و الوزير المكلف بالجماعات

المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين

*- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين و بناء على تقرير من

الوزير المكلف بالتعمير.¹

و بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتم تبليغه إلى كل من: *-الوزير

المكلف بالتعمير

*-الوزير المكلف بالجماعات المحلية

*-مختلف المصالح الوزارية المعنية

*-مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية

*-الغرف التجارية

*-الغرف الفلاحية.²

المطلب الثالث: الدور البيئي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير له دور فعال في حماية البيئة، إذ له الرقابة

المرجعية باعتباره أداة للتهيئة و التعمير فهو ملزم للأشخاص والسلطات، ولا يمكن انجاز أي

تهيئة أو عملية تعميم أو تسليم رخص متعلقة بالبناء إلا في ظل أحكامه و يعمل على تخطيط

¹ محمد معيني، المرجع السابق ص 107

² عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران الطبعة 1 جسر للنشر و التوزيع الجزائر 2014

المجال وتنظيم وتطور المدن وأنواع البناء المختلفة ومن خلاله يتم تقليص مشاكل التعمير ويحدث التوازن بين التطور العمراني ومختلف النشاطات الأخرى لاسيما الفلاحة منها ويوسع من مجال مشاركة الإدارات والمصالح العمومية وجوبا وخاصة إدارة البيئة التي تعمل على حماية البيئة ومكافحة التلوث وكذا الإدارات الأخرى ذات الصلة بحماية البيئة مما يتيح دراسة أكثر للتأثيرات البيئية وانعكاساتها، نظرا للطابع التقني للبيئة والتعمير وفي ذلك قيد لحماية البيئة.¹

يتيح هذا المخطط مشاركة أكثر للمواطنين والمجتمع المدني من خلال دعوة رؤساء غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية والجمعيات وإعطائها مهلة خمسة عشر يوما للرد على مشاركتها وتعيين ممثلين عنها مما يفتح المجال لهم في الدفاع عن آراءهم في عمليات التهيئة والتعمير المستقبلية، وبما أن المخطط التوجيهي أداة من أدوات التخطيط الجمالي والحضري فان له دور في تقليص الفوارق بين الأحياء والقضاء على السكنات الهشة وغير الصحية والتحكم في مخططات النقل وضمان الخدمة العمومية وحماية البيئة ويعمل على توازن بين ضرورات التنمية الاقتصادية والاجتماعية وحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة وفي ذلك نجاح للاستراتيجية الوطنية لحماية البيئة، والعمل على انسجام العمران مع الاعتبارات البيئية وحماية البيئة ومراعاة قواعد الفن الجمالي، والصحة العمومية في إطار حماية البيئة الطبيعية والتراث الثقافي مع التوازن العادل للتنمية واستدامتها.

المبحث الثاني: البعد البيئي لمخطط شغل الأراضي:

جاء هذا المخطط أيضا بموجب القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى

1411 هـ الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، من أجل تكملة المخطط

¹محمد معيني، المرجع السابق، ص 109

السابق الذي يحدد محيطات تدخل مخططات شغل الأراضي و يعطي توجيهاتها العامة، ليتم فيما بعد إعطاء دراسة تفصيلية ، حيث أن مخطط شغل الأرض لم يكن موجودا قبل التسعينات، ففي السبعينات كان التخطيط يقتصر فقط على إعطاء توجيهات هامة فيما يخص المجال العمراني مما أدى إلى وجود عدة اختلالات كون الأداة الوحيدة المستعملة هي المخطط العمراني الموجه ، لتأتي سنة 1990 هذه الأداة الجديدة التي تتطرق الى أدق التفاصيل و المتمثلة في مخطط شغل الأراضي.¹

ويعد مخطط شغل الأراضي دليل للسلطة العمومية في مجال التخطيط الحضري والتوسع العمراني، ويعتبر وسيلة ثانية مهمة لتنظيم عمليات التعمير والبناء ويلعب دور مهم في المجال الرقابي بخصوص الاشغال المرتبطة بها. وجاء هذا المخطط تكملة للدور المنوط بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فقد تبناه المشرع من اجل اصلاح السياسة العمرانية والتصدي للبناء غير الشرعي والسكنات الفوضوية.

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي:

يدخل هذا النوع من المخططات من ضمن القرارات التنظيمية في مجال تنظيم النشاط العمراني ولك للحد من المساس بالبيئة العمرانية وعليه استدعت الضرورة إعادة النظر في السياسة المتبعة باعتماد أدوات للرقابة منها مخطط شغل الأراضي وللوقوف أكثر على هذه الأداة الرقابية سنتناول في هذا المطلب تعريف مخطط شغل الاراضي (الفرع الأول)، ثم أهداف هذا المخطط (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي:

يعرف مخطط شغل الأراضي على انه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لأطار التوجيهات المحدد والمنظم من طرف المخطط

¹ عيسى مهزول، المرجع السابق ص 56

التوجيهي للتهيئة والتعمير فمحتواه يحدد بدقة التوزيع العمراني الموجود والمبرمج للبلدية
وبذلك يجسد عملية الرقابة السابقة على اشغال التعمير من خلال تحديد شروطها ومجالها
بدقة.¹

ويعتبر مخطط شغل الأراضي أداة للتخطيط والتسيير الحضري، يمكن أن يشمل
قطاع أو مجموعة من القطاعات حسب محيطات تدخله التي يحددها المخطط التوجيهي
للهيئة والتعمير، ويستوجب على كل بلدية أن تخلق مخططات شغل الأراضي التي تشمل
مجالها من أجل تنظيمه وتحديد قواعد البناء فيه.

ان مخطط شغل الاراض هو الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأرض والبناء
عليها وفقا لأطار التوجيهات المحدد والمنظم، ويعتبر أداة من خلالها يتحدد الشكل الحضري
لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي وتبيان كيفية استعمالها لا سيما
فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي
والاتفاقات المقررة عليها والنشاطات المسموح بها إضافة الى التوجيهات الأساسية التي يجب
ان تطبق مع التوجيهات الواردة في المخطط التوجيهي.

ان لمخطط شغل الأراضي عدة وظائف فهو يتطرق إلى أدق التفاصيل في إطار توجيهات
المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويوضح التركيبة العمرانية لكل قطاع كما له عدة
خصائص نوضحها فجمالي:

أولاً: وظائف مخطط شغل الأراضي

تتمثل وظائف مخطط شغل الأراضي فيما يلي:

-يحدد الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

¹عايدة ديرم، المرجع السابق ص 123.

-يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية
المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها
(معامل استهلاك الأرض CES، ومعامل شغل الأرض COS).

-يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات ويحدد اتفاقات الاحياء والشوارع،
المواقع والمناطق الواجب حمايتها¹

-يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية
والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذا تخطيطات ومميزات طرق المرور.
-يحدد الارتفاقات.

-يحدد النصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها
-يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

ثانيا: خصائص مخطط شغل الأراضي:

ان لمخطط شغل الأراضي عدة مميزات وخصائص يتميز من حيث التنظيم السلمي
ولا من حيث التطبيق سواء التطبيق الزمني او المكاني.
أولا من حيث التنظيم السلمي:

ان مخطط شغل الاراض يشترك في عدة خصائص يتميز بهل مخطط التهيئة والتعمير اذ
يعتبر هذا الأخير مرجعا له بحيث هو الذي يضبط حدود ومحيطات مخطط شغل الأراضي
التي يجب إنجازها اذ يجب ان يندمج مخطط شغل الأراضي مع مخطط التهيئة والتعمير
ويحترم أكامه مع ضرورة احتواء مخطط شغل الأراضي مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم احكامه
مع احكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فهما اداتان مكملتان لبعضهما البعض في

¹عائشة شايب وخلف الله بوجمعة، مخطط شغل الأراضي والتنمية المستدامة مجلة العمران والتقنيات الحضرية، الجزائر
،العدد 2009/01.

مجال البناء والتهيئة والتعمير لإقليم البلدية او مجموعة من البلديات حسب الحالة وما تفضيه.

ثانيا: من حيث التطبيق

تتبن أيضا مميزات وخصائص مخطط شغل الأراضي من حيث التطبيق سواء التطبيق الزمني أو التطبيق المكاني.

-التطبيق الزمني:

ان مخطط شغل الأراضي من المخططات المرنة والتي تأخذ ابعاد ومدد مختلفة سواء قصيرة محددة بخمسة 5 سنوات او متوسطة محددة بعشرة 10 سنوات او طويلة محددة بعشرين 20 سنة ،بالإضافة الى إمكانية المراجعة والتعديل ،يجعل هذه المعطيات متزامنة مع المستجدات ومع ما يتم برمجته من مشاريع وبحسب الأولويات ،وكما تمكن هذه الأجال من إمكانية كل مجلس بلدي جديد من تقديم برامج عهده وأهدافه المسطرة والمشاريع وخطط عمله ضمن هذه المخططات وع الالتزام بالقواعد العامة المنظمة لحركة البناء والتعمير المنصوص عليها في تشريع التعمير والبناء.¹

-التطبيق المكاني:

يغطي نطاق التطبيق المكاني لمخطط شغل الأراضي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة او جزء منها ولكن في التطبيق الميداني والواقعي لا يمكن تغطية تراب بلدية بأكملها بمخطط شغل واحد الا إذا كانت مساحتها صغيرة لذلك نجد في كثير من الأحيان عدة مخططات شغل أراضي في بلدية واحدة.²

¹ مكي حمشة ،المرجع السابق ص 214

² باية بوزغاية ،المخططات العمرانية كأحد العوامل لتوزيع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة -مدينة بسكرة نموذجاً-مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية ، جامعة بسكرة العدد 2014/15.

كما أنه وبناءا على معطيات معينة فإنه يمكن لمخطط شغل أراضي واحد ان يغطي عدة بلديات تتقاسم وتشارك في عدة جوانب اجتماعية او اقتصادية وبالتالي يمكن ان يغطي مخطط شغل الأراضي بلدين او أكثر في حال تداخل نسيجهما الحضري ببعضه البعض على شكل مجمع حضري.

كما يمكن ان يشمل مخطط شغل الأراضي بلدية او جزء منها او عدة بلديات ولو تنتمي الى عدة ولايات ويصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استنادا الى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي والمداومة المتعلقة به حسب الحالة فاذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة فان الوالي هو الذي يصدر القرار، واذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة فان القرار يصدر من الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي:

يهدف مخطط شغل الأراضي الى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية ونصت على الأهداف المواد 31 من القانون 90-29 والتي تتمثل فيما يلي:¹

أولا: التنظيم المجالي:

يعتبر مخطط الشغل الأراضي أداة فعالة في تنظيم المجال الحضري، فتبعا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم التدخل على كافة كل قطاع أو مجموعة من قطاعات التعمير التي يشملها مخطط شغل الأراضي حسب الضرورة والتي يفرضها، حيث تتمثل مختلف هذه التدخلات في: إعادة الهيكلة الحضرية، التجديد الحضري، التهيئة وإعادة التهيئة الحضرية، إعادة التأهيل الحضري، التكتيف الحضري

¹ المادة 31 ومايلها من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

ثانيا: التخطيط التفصيلي

لا يكتفي مخطط شغل الأراضي بإعطاء توجيهات عامة مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بل يتطرق إلى أدق التفاصيل: أشكال القطع الأرضية ومساحاتها والطرق الثالثة التي تفصلها، معامل الاستحواذ على الأرض CES، معامل شغل الأرض، مداخل البناءات وواجهاتها ... الخ.

ثالثا: أداة قانونية للسلطات والمواطن:

لا يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة عمرانية فحسب، بل يصبح بعد المصادقة عليه أداة قانونية تفرض على الدولة والسلطات المحلية والمواطن وجميع المتدخلين التقيد به فيما هو مسموح وما هو ممنوع، فعلى الهيئات المعنية أخذه بعين الاعتبار في توقيع مختلف المشاريع والتجهيزات، وعلى المواطن أيضا مراعاة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يسمح له باستغلال قطعه الأرضية حسب حاجياته.¹

المطلب الثاني: الإطار القانوني لمخطط شغل الأراضي

يتضمن هذا الجزء من الدراسة محتوى مخطط شغل الأراضي والوثائق المرتبطة به (الفرع الأول) ثم نتناول إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه (الفرع الثاني) وختانا مراجعة مخطط شغل الأراضي (الفرع الثالث)

¹ باية بوزغاية، المرجع السابق ص 111.

الفرع الأول: محتوى مخطط شغل الأراضي والوثائق المتعلقة به:

يتم تجسيد أهداف شغل الأراضي من خلال ملف يتكون من تقرير كتابي ومجموعة من المخططات خاصة بكل مرحلة من مراحل (مرحلة تشخيص الوضع القائم، مرحلة التهيئة، مرحلة التقنين)، حيث يتكون الملف من:¹

أولاً: مذكرة تقديم:

تثبيت تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لأفاق تنميتها.

ثانياً: التقنين:

بعد تشخيص المجال المعني يتم اقتراح التهيئة المناسبة التي يتم تحويلها مباشرة إلى قواعد وقوانين يجب التقيد بها عند إجراء أي تدخل على المجال، حيث يتم تقسيم مخطط شغل الأراضي إلى مناطق متجانسة، كل منطقة تقنن وتطبق عليها القواعد الخاصة بها: طبيعة شغل الأراضي، شروط البناء، الممرات والطرق، المساحات الحرة، أشكال البناءات وكتافتها، الارتفاقات المحتملة... الخ.

أ- طبيعة شغل الأراضي:

يحدد مخطط شغل الأراضي طبيعة استغلال الأرض، النشاطات المهيمنة والملائمة لمميزات المجال، النشاطات الممنوعة التي لا تساير الأهداف المرجوة ولا تتلاءم مع المخطط المقترح سواء من حيث شكلها أو بسبب إصدارها ملوثات أو أخطار أخرى... الخ.

ب- شروط البناء:²

يتم تحديد شروط البناء لكل منطقة متجانسة من مخطط شغل الأراضي فيما يخص:

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91

² المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91

1-الممرات والطرق: يتم تحديد العرض الأدنى والأقصى لشبكة الطرق حسب المستوى (طرق أولية، طرق ثانوية، طرق ثلاثية) ويتم الأخذ بعين الاعتبار عدد العربات المارة وحجمها، ضمان الوصولية في حالة الحرائق ...الخ.

2-التزويد بشبكات المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي: مساراتها وحجمها. الخ

3-المساحات الحرة: يجب ترك نسبة معينة للمساحات الحرة كمتنفس للبنىات وتنقل الأشخاص.

4-المساحات الخضراء: تعتبر المساحات الخضراء ضرورة بين البنىات، على الأرصقة، كما يمكن استغلال المناطق غير القابلة للبناء كمساحات خضراء ... الخ.

5-مواقف السيارات: يتم تحديد مواقف السيارات بالأخذ بعين الاعتبار عدد السكان والسكنات، وأماكن تمرکزهم، من أجل تحديد مواقعها، عددها ... الخ.

6- أشكال البنىات:

- يحدد التقنين الخاص بمخطط شغل الأراضي أشكال البنىات بحيث يحدد مساحاتها، توزيعها، التراصف بينها وبين الطريق، علوها، مظهرها الخارجي ...الخ.

- 7 - كثافتها:

- يتم تحديد كثافة البنىات من خلال معامل استهلاك الأرض CES ومعامل شغل الأرض COS، بحيث يعبر عن هذين المعاملين بما يلي:

- 8- معامل استهلاك الأرض CES: هو نسبة المساحة المبنية من الأرض على المساحة العقارية الإجمالية

- 9- معامل شغل الأرض COS: هو نسبة المساحة المبنية لأرضيات جميع الطوابق على المساحة العقارية الإجمالية.

- فهذين المعاملين يمكن بهما تنظيم مساحات البناء وكثافتها حيث أن عامل استهلاك الأرض CES يعطي مساحات ثابتة للإطار المبني أما بالنسبة لمعامل شغل ال أرض COS فهو يحدد الارتفاع ليس بصفة ثابتة وإنما يعطي العلو الأقصى للبنىات¹.

- ج- الارتفاعات المحتملة:

- يعبر عن الارتفاع في مجال العمران بإمكانية بناء أو تهيئة أو استعمال قطعة أرضية دون إلحاق ضرر بالفائدة العامة والمنفعة العمومية، أي مجال حماية².
- ومن أجل عدم الخوض في استعمال هذا التعريف بصفة عامة يجب تحديد الارتفاعات المعنية في مخطط شغل الأراضي ويقصد بها مجالات الحماية الخاصة بمختلف العوائق الطبيعية والتكنولوجية مثل: الارتفاعات الخاصة بالطرق الأولية، خطوط الكهرباء والغاز، الواد، المناطق العسكرية، المناطق الصناعية، المقابر، المناطق الأثرية... الخ، وهي تتمحور أساسا في ثلاثة أنماط رئيسية³:
- الارتفاعات الضرورية لضمان الأمن.
- الارتفاعات الضرورية لضمان الظروف الصحية والمعيشية الجيدة.
- الارتفاعات المتعلقة بحماية ووقاية واحترام بعض المناطق أو المواقع ذات الأهمية التاريخية والثقافية.

¹ Alberto Zuckelli, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, volume 03, OPU, Alger, 1984, p103.

²Maouia Saidouni, Elément d'introduction à l'urbanisme : histoire, méthodologie, réglementation, Alger, 2000, p 161.

³Maouia Saidouni, opcit p 161

زيادة عما سبق، فإن لائحة التنظيم تبين طبيعة ومواقع المنشآت والتجهيزات العمومية وتحدد الطرق والشبكات المختلفة، كما تحدد المتدخلين في إنجازها (الدولة، الجماعات المحلية...)، وكذا مراحل وأجال الانجاز.

د- الوثائق البيانية:

يتم تجسيد محتوى دراسة مخطط شغل الأراضي على شكل وثائق بيانية تتمثل في مخطط موقع بمقياس 2000/1 أو 5000/1. مخطط طبوغرافي بمقياس 500/1 أو 1000/1. مخطط جيوتقني بمقياس 500/1 أو 1000/1، مصحوب بتقرير تقني مخطط الواقع القائم 500/1 أو 1000/1 يبرز الإطار المشيد، والطرق والشبكات المختلفة وكذا الاتفاقات الموجودة. مخطط التهيئة العامة 500/1 أو 1000/1 يحدد ما يلي:

- المناطق القانونية المتجانسة.
- مواقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
- خطوط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وما تتحمله الجماعات المحلية.
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- مخطط التركيبة العمرانية بمقياس 500/1 أو 1000/1¹.

¹ المادة 19 من المرسوم التنفيذي 178/91

الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه:

تم تحديد الإجراءات الإدارية للإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي من خلال المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1990، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 الذي يحدد اجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها. تتم هذه الإجراءات عبر نفس المراحل التي يمر بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع بعض الاختلافات:

أولاً: مرحلة مداولة الإعداد:¹

تقرر إعداد مخطط شغل الأراضي بحيث يعدها المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية في حالة مخطط شغل الأراضي الذي تشمل حدوده جزء من مجال بلديتين أو أكثر تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية. يجب أن تبين المداولة ما يأتي:

*تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به. كـيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

صحيح ان وضع سياسة التعمير من اختصاص الدولة على مستوى الإدارة المركزية غير ان اعداد وسائل تحقيق هذه السياسة التنموية يدخل في إطار مهام ومسؤوليات الإدارة

¹بومعروف حسين ، مخطط شغل الأراضي أداة عمرانية لتفعيل أداة الترقية العقارية الملتقى الدولي حول الترقية العقارية ،الواقع والافاق جامعة ورقلة 2006 ص 56.

المحلية خاصة المجالس الشعبية المحلية المنتخبة وبما ان مخطط شغل الأراضي هو تخطيط للتجهيزات العمومية والمرافق الأساسية وفتح مناطق جديدة لتوسيع المدينة وبيان قواعد تنظيم استعمال العقار فان اعداد مشروعه في الجزء الكبير منه من اختصاص المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية المعنية.¹

ثانيا: قرار تحديد المحيط:

تتم إجراءات قرار تحديد محيط تدخل مخطط شغل الأراضي بنفس الطريقة فيما يخص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
قرار قائمة الهيئات والمصالح والإدارات العمومية والجمعيات المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي:

يتم إصدار هذا القرار مرورا بنفس الإجراءات التي يخضع لها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باستثناء الهيئات التي أضافها القانون مؤخرا فيما يتعلق بالبيئة السياحة، التخطيط والتهيئة العمرانية، فقد حددها فيما يخص مخطط شغل الأراضي المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي السابق الذكر رقم 178/91.

ثالثا: مداولة التبيني:

تخضع إجراءات تبني مخطط شغل الأراضي لنفس الإجراءات الخاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

¹ مكي حمشة، المرجع السابق ص113.

رابعاً: قرار فتح الاستقصاء العمومي:

كل ما هو مذكور في الصفحتين 40-41 بخصوص الاستقصاء العمومي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ينطبق على مخطط شغل الأراضي ما عدا المدة المحددة لهذا الأخير فهي تقدر بـ 60 يوماً¹ بدلا من 45 يوماً.

خامساً: المصادقة النهائية:

بعد انتهاء فترة الاستقصاء العمومي يتم تعديل مخطط شغل الأراضي إذا اقتضى الأمر ثم يصادق رئيس المجلس الشعبي البلدي على المخطط بمداولة المصادقة النهائية ليصبح بدوره أداة قانونية مكتملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، قابلة للمعارضة بها أمام الغير، ولا يجب إجراء أي تدخل على المجال من طرف الدولة أو السلطات المحلية أو المواطن إلا باحترام التهيئة التي يقترحها هذا الأخير.

الفرع الثالث: حالات مراجعة مخطط شغل الأراضي:

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا للأسباب التالية:

إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.

إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو حالة من القدم تدعو إلى تجديده.

إذا كان الإطار المبني الموجود قد تعرض لتدهور ناتج عن ظواهر طبيعية.

إذا طلب ذلك، وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البنايات

البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي.

إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 179/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1990 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها ، و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، الفصل الأول، المادة 09.

المطلب الثالث: الدور البيئي لمخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة مهمة لحماية البيئة عموماً، إذ عمد فيه

المشرع على البحث عن التكامل والتجانس في النسيج العمراني من خلال الاقتصاد في التعامل مع المجال والعمل على حماية العقار الفلاحي، والمعالم التاريخية الأثرية والثقافية، بحيث عرفت الجزائر قبل اعتماد مخطط شغل الأراضي إنجاز عدد كبير من المشاريع الصناعية والعمرانية فوق مساحات واسعة من الأراضي بدون الحصول على رخصة البناء ودون إعطاء اهتمام للجانب البيئي وفي ظل وجود قانون 29/90 الخاص بالتهيئة والتعمير المتضمن مخطط شغل الأراضي ضمن أدوات التعمير تم إضفاء الحماية القانونية اللازمة للبيئة وذلك بحماية العقار الفلاحي، والساحل والفضاء ذا الخاصية الطبيعية والثقافية المميزة.¹

وهو بذلك يهدف إلى محاربة البناء الفوضوي والبناء الهش ويعمل على إنشاء عمران ذو طابع جمالي منسجم مع البيئة المجاورة يحوي مساحات خضراء ومرافق عامة، ويسعى إلى إبعاد المباني عن المناطق المعرضة للمخاطر وإبعادها عن مجاري الأودية والشبكات المختلفة ويتحقق ذلك باحترام الإدارة والمواطن لمخطط شغل الأراضي الذي لا تسلم الرخص والشهادات الخاصة بالتعمير إلا في ظل احترام شروطه، وبالنتيجة عيش الإنسان في بيئة لائقة تحفظ كرامته وتحقق رغباته مع قيام مسؤوليته إذ له إبداء الرأي في إعداد هذا المخطط وبذلك تفعيل وتعزيز دوره في حماية البيئة عن طريق مخطط شغل الأراضي.

¹ محمد عريفي، المرجع السابق، ص 115

الباب الثاني:

الوظيفة البيئية للرخص

والشهادات العمرانية

الباب الثاني: الوظيفة البيئية للرخص والشهادات العمرانية

إن المشرع قد تدخل من اجل تحقيق التوازن بين حق الملكية وضرورة حفظ

النظام العام العمراني، بوضع قيود عليه وفي حدود ما كفلته المواثيق الدولية والدساتير الجزائرية من حماية.

وهو ما يتجسد بفرض القيود على ممارسة أشغال التهيئة والتعمير باشتراط استخراج مجموعة من الرخص والشهادات قبل مباشرة هذه الأشغال، كونها رقابة إدارية من الجهات المختصة لتنظيم عملية التهيئة والتعمير والحفاظ على النظام العام العمراني وبالنتيجة المحافظة وحماية البيئة التي تشكل الحلقة الأهم فيه.

إذ يعتبر الترخيص المسبق صورة من صور الضبط الإداري ويعد تدبيراً يتخذ من طرف السلطات المختصة قبل أن يمارس الأشخاص نشاطاً ما بالتقدم بطلب إذن من هذه السلطات التي يجيز لها القانون تقديره ومنح الإذن من عدمه.

ان أدوات التعمير المعمول بها لتخطيط وتهيئة المجال الحضري والريفي في الجزائر أضحت اليوم تعتمد على البعد البيئي، غير ان هذا الجانب البيئي يرتبط بشكل عميق بمكونات المجال الحضري نتيجة الضغط الذي أصبح يعرفه بسبب النمو الديمغرافي، النزوح الريفي كثرة الطلب على السكن في مقابل قلة العرض وبروز السكن الفوضوي واشكال التوسع العمراني غير المنظم وما صاحبه من تجليات على المجتمع والسلطات العمومية، وعلى البيئة ككل لذا كان من الضروري تنظيم المجال من خلال ضوابط قانونية وتحقيقاً لهذا المبتغى وفي إطار القانون 90-29 أوجد المشرع نوع اخر من التعمير وهو ما يصطلح عليه بالتعمير العملياتي تم تفعيله بموجب احكام المرسوم التنفيذي 15/19 المتضمن كفايات تخضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

مما سبق وللوقوف بشكل مفصل على أهمية ودور عقود التعمير، في الحفاظ على البيئة نقسم هذا الباب إلى فصلين نتحدث في الفصل الأول ونوضح فيه الوظيفة البيئية للرخص العمرانية أما الفصل الثاني فنستعرض فيه الوظيفة البيئية للشهادات العمرانية.

الفصل الأول:

الوظيفة البيئية للرخص

العمرانية

الفصل الأول: الوظيفة البيئية للرخص العمرانية

المشعر الجزائري أدرك أهمية التوازن بين مقتضيات التعمير وضرورة حماية البيئة والمحافظة عليها، والتي ترتبط ارتباطا مباشرا بالحريات والحقوق الأساسية، فرغم أن الشخص حر في التصرف بملكه العقارية، إلا أن حتمية تحقيق المصلحة العامة البيئية وضمن توازنها مع المصلحة العمرانية الخاصة حتم على المشعر ضرورة إتباع نظام الرخص الإدارية كوسيلة لمراقبة النشاط العمراني لكل فرد، وفرض بعض الالتزامات والقيود على حريات الأشخاص خاصة في مجال البناء، حيث أن الضامن الأساسي لاحترام قواعد العمران هو أن تستند أعمال البناء إلى تراخيص إدارية تمكن الأشخاص من تلبية رغباتهم ومتطلباتهم المختلفة من البناء، مع المحافظة في ان واحد على البيئة والاستغلال الأمثل للعقار، وتشكل الرخص العمرانية التي تتمثل في رخصة البناء الهدم ورخصة التجزئة الوسائل الكفيلة بحماية البيئة والتي سنتناولها تباعا في هذا الجزء من الدراسة.

المبحث الأول: الدور البيئي لرخصة البناء

ان رخصة البناء تعتبر ضماناً أساسية اعتمدها المشرع لاحترام قواعد تنظيم العمران وهي الالية القانونية التي تلي مباشرة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لتحويل البيانات والأفكار في هذه المخططات الى شيء ملموس في الواقع مع احترام مقتضيات النظام العام العمراني من خلال تحقيق المصلحة المبتغاة من اشغال البناء في إطار حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار.

تستدعي ضرورة مكافحة الاشغال المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير التي انتشرت مؤخراً بصورة كبيرة مؤدية بحياة الأشخاص، ومسببة خسائر مادية جسيمة، تدخل المشرع بوسائل قانونية لتحقيق رقابة مجدية وفعالة من اختصاص الإدارة للحد من هذه الخسائر عن طريق رخصة البناء التي تخضع لإجراءات وشروط قبل تسليمها، وتناول ذلك القانون 90-29 السالف الذكر والمرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وعليه نتكلم في هذا المبحث عن ثلاث عناصر أساسية، العنصر الأول مفهوم رخصة البناء (المطلب الأول)، العنصر الثاني الإجراءات المتبعة في منح رخصة البناء (المطلب الثاني)، والعنصر الثالث استحضار البعد البيئي في رخصة البناء (المطلب الثالث)

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

إن مجمل الأشغال المتعلقة بالبناء يجب ان تكون بترخيص من السلطات المختصة وعليه استصدار رخصة البناء له أهمية بمكان وهي من المواضيع التي شغلت الفقه والقضاء باعتبارها أداة للتنظيم العمراني من جهة وكأداة للرقابة من جهة أخرى، كذلك تفرض على طالبيها التقيد واحترام التنظيم المعمول به وسنتناول هذا الجزء من الدراسة في ثلاثة فروع، تعريف رخصة البناء (الفرع الأول)، خصائص رخصة البناء (الفرع الثاني)، أما الفرع الثالث نخصه لأهمية رخصة البناء.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

التشريع لم يتطرق بصورة واضحة الى تعريف رخصة البناء تاركا الاجتهاد في هذا

الخصوص للفقه والقضاء.

أولا: التعريف الفقهي لرخصة البناء:

عرف الفقه بان رخصة البناء هي قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه.

كما عرفت بأنها قرار إداري صادر عن سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع لقانون العمران.

وعرفت أيضا على انها وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار اداري يمنح بمقتضاه الإدارة لطلبها الحق في انجاز مشروع، بعدما تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير وكذلك المخططات المترجمة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك المخططات الخاصة بالبيئة والمناطق المحمية.¹

منصوري نورة قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى الجزائر 2010، ص 72

وتعرف أيضا على انها عبارة عن قرار اداري الذي بموجبه تمنح الإدارة الحق للأشخاص بالبناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها القانون في المكان المراد البناء فيه.

كما تم تعريف رخصة البناء على أنها ترخيص إداري يشترط من اجل تشييد أو انجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه، بما فيه تعديل في بناية يتعلق بالمظهر الخارجي أو لتمديد البنايات الموجودة.¹

وعرفت أيضا بانها التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية ان اعمال البناء التي ستتم، ستحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران.²

ثانيا:التعريف القانوني لرخصة البناء:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير ولا في القوانين الأخرى بل اكتفى في المادة 52 من القانون 90-29³، والمادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 بالنص على أنها رخصة تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما يكن استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، او الواجهات المطللة على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للدعم أو التسييج كما نجد نص المادة السادسة من القانون 08-15 السالف الذكر التي نصت على يمنع قيام تشييد أي بناية مهما تكن طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجال المحددة قانونا .

¹-عايدة دريم، المرجع السابق ص 62.

²-عايدة دريم، المرجع السابق، ص 62.

³-القانون 90-29 مؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية رقم 52 الصادرة بتاريخ 02/12/1990.

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء

من خلال التعريفات السابقة يستنتج الخصائص التي تتميز بها رخصة البناء

وتتمثل فيما يلي:¹

أولاً: قرار رخصة البناء يصدر عن جهة إدارية مختصة:

فهي عبارة عن عمل اداري يصدر من جهة محددة قانونا والمتمثل في رئيس المجلس

الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير والبناء وذلك طبقاً للمادتين 48،49 من

المرسوم 19-15.

ثانياً: رخصة البناء قرار اداري قبلي:

لا بد قبل مباشرة عملية البناء استصدار رخصة البناء وبالتالي فهو اجراء جوهري

وضروري قبل الشروع في عملية البناء، فإنجاز بناء دون ذلك يعتبر عمل غير مشروع مما

يسمح للإدارة من خلال مراقبتها بطلب إزالته والهدف من فرض رخصة البناء هو الحد من

ظاهرة اقامة أبنية دون ترخيص مسبق يكون وفق التنظيم المعمول به في هذا المجال.

ثالثاً: ضرورة إقامة بناء او تغيير بناء قائم:

قد يشمل الترخيص بالبناء بالإضافة الى القيام ببناء جديد، السماح بتغيير بناء قائم

تعدديلا او ترميما له وبالتالي لا يمكن حصره في بناء او تشييد جديد، وبالرجوع للمادة 41 من

المرسوم 19-15 فان امتناع الإدارة عن منح الترخيص لهذه العملية يكون محل مساءلة

قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص.

¹ اقلولي ولد رابع صافية المرجع السابق ص 68

الفرع الثالث: أهمية رخصة البناء

أدى التوسع المتزايد في الحركة العمرانية في العديد من الأحيان لعدم مراعاة الأصول الهندسية والفنية اللازمة ومقاييس التخطيط العمراني، وكذا مقتضيات الأمن وقواعد الصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم، وهو ما أدى الى ظهور الكثير من الحوادث والأضرار لذا فرخصة البناء لها دور وقائي ورقابي يفرض احترام القواعد القانونية الإجرائية والمواصفات لإنشاء أي بناء أو القيام بأشغال عليه.

والمشرع قد اشترط في إطار الرقابة على اشغال التهيئة والتعمير وقبل إنشاءها الحصول على رخصة البناء في مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير، ووسع ذلك ليشمل السكن الريفي والبناء في الغابات بشروط خاصة، إضافة الى طرق ووسائل فنية حماية للبيئة كالحظر النسبي للأعمال التي تمس بها واشترط الحصول على الرخص المقررة لها قبل انشاءها، خاصة المنشآت الصناعية وصرف المخلفات الصادرة عنها بالتخلص منها بأقل الطرق اضرارا بالبيئة ومعالجة النفايات وتخزينها¹.

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في منح رخصة البناء

اشترط القانون اتباع إجراءات معينة للحصول على رخصة البناء التي تعد رخصة اجبارية قبل القيام بأشغال البناء، وسنقف عند هذا الجانب من الدراسة والمتعلق بالإجراءات المتبعة في منح رخصة البناء، شروط الحصول على رخصة البناء (الفرع الأول)، ثم نتناول كليات إصدار رخصة البناء (الفرع الثاني)

الفرع الأول: شروط الحصول على رخصة البناء

يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق ص 65

والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990.

1- صفة طالب رخصة البناء:¹

نصت المادة 49 من الرسوم 15-19 على أنه يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء مع التوقيع عليه. من خلال نص هذه المادة يتبين لنا الأشخاص الذين تتوفر فيهم الصفة لطلب رخصة البناء:

*المالك: والذي تتحدد صفته بموجب عقد ملكية المكتوب في شكله الرسمي طبق لأحكام القانون المدني.

*الوكيل: له الحق في طلب رخصة لبناء بواسطة توكيل طبقا لأحكام المنصوص عليها في القانون المدني.

*الحائز: للحائز الحق في طلب رخصة البناء من خلال اثبات ذلك بواسطة شهادة الحيازة وهذا ما نص عليه القانون 90/25 المتضمن قانون التوجيه العقاري. يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:

إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990،

أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

¹موهوبي نور الهدى الحماية القانونية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية مقال منشور بمجلة البحوث الأكاديمية والسياسية الأغواط العدد 02 ص 349

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص. وفي هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية.

2-محتوى ملف رخصة البناء:

يقدم صاحب الطلب طلبه وفق النموذج المحدد في المرسوم 15-19 مع دعم طلبه بالوثيقة التي تثبت سيطرته القانونية على العقار مع ارفاق ذلك بثلاثة ملفات نوضحها كمايلي:

أولا/الملف الإداري، ويحتوي على¹:

مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر،

قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة،

شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

في هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

¹المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 مؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفاءات تحضير عقد التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم 07 لسنة 2015

ثانيا/الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، ويحتوي على:¹

مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع،

مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي

500م²، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي

5000م² وتتعدى 2م²500، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها

تتجاوز 2م²5000 ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:

حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء،

منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية،

نوع طوابق البيانات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها،

ارتفاع البيانات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص

المساحات المبنية وغير المبنية،

المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض،

بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا

نقاط وصل ورسم الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة

مشملاها عن 300م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مشملاها بين

300م² و600م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنىات: للتوزيعات الداخلية

لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات

الأسيجة والمقاطع الرشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في

محيطه القريب عند الاقتضاء.

¹ المادة 43 من المرسوم 19-15

ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم. ويجب أن تبين

بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة

وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى¹.

مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك،

الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحرص عند الاقتضاء.

ثالثا/الملف التقني، ويحتوي على:

باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم

البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

عدد العمال وطاقة استقبال كل محل،

طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة،

وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة

للشرب والتطهير والتهوية،

تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة،

وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها

بالنسبة للبنايات الصناعية،

الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة

والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة

والتخزين والتصفية،

¹ موهوبي نور الهدى، المرجع السابق ص 90.

مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري

والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح:

*تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنية،

*توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل،

*تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسات الهندسة المدنية

المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية

للذين يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤشر من طرفهما كل

فيما يخصه، طبقاً لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى

عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990.¹

يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة ملف الهندسة

المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية

المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية.

¹ المادة 44 من المرسوم 19-15

الفرع الثاني: كفاءات إصدار رخصة البناء

تكون الإدارة ملزمة بفحص ودراسة الملف بمجرد إيداع الشخص المعني

طلب الحصول على رخصة البناء، ثم إصدار القرار المتضمن رخصة البناء ولكن قبل

ذلك يجب التحقق من مستندات الملف.¹

أولا-دراسة ملف رخصة البناء:

طبقا للمادة 45 من المرسوم 15-19 يجب إيداع باقي الملفات بعد موافقة

المصالح المختصة قصد الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة، وإلا

سوف يعتبر الرأي المسبق ملغى.

يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (03) نسخ، بالنسبة

لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثمان (08) نسخ بالنسبة لبقية

المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل

وجود قطعة الأرض.

يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في

نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل

الملفات على النحو المنصوص عليه.

يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل

الأراضي أو في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو

للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

ولهذا الغرض ينبغي أن يراعى التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها

ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين

¹ جيري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ص 113.

الاعتبار توجهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا

التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المرمجة.

يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول

بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة

على الاقتصاد الفلاحي.¹

كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية

المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة

والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم

السلطة المختصة، الموفقات والآراء تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها

لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية

بالشروع.

يعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء الذين

تمت استشارتهم ولم يصدروا رداً في أجل ثمانية (08) أيام ابتداءً من تاريخ استلام

طلب الرأي كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة بعد تذكير مدته ثمان وأربعون (48) ساعة

بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن

في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.²

يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية،

¹ المادة 46 من المرسوم 15-19 السالف الذكر

² جيرة محمد، المرجع السابق ص 115

مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق محاربة الحرائق.

المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به.

مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق الأول ديسمبر سنة 1990.

مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.¹

عندما يكون تسليم رخصة البناء اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفية سيره بموجب أحكام المادة 58.

في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثلها في الشباك الوحيد في أجل الثمانية (08) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء من أجل الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

¹ المادة 47 من المرسوم 15-19

يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.¹

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (07) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب. يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 59 من المرسوم 15-19. ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشباك الوحيد للولاية.

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، في الطلبات في أجل الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب. يكون الطلب من اختصاص الوالي تسليم رخص لبناء المتعلقة بالمشاريع الآتية: التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية، مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية: التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية،

¹ المادة 48 من المرسوم 15-19

مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز، المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

في حالة الرفض المسبب يبلغ القرار مرفقا بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب.

يبلغ القرار الإيجابي الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم إلى صاحب الطلب مرفقا

بنسخة من ملف الطلب.²

يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى

صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ

إيداع الطلب.

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي

على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ابتداء من تاريخ التبليغ عن

هذا النقص، ويسرى مفعولها ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.³

لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل

الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز

مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

¹ المادة 49 من المرسوم 19-15

² المادة 50 من المرسوم 19-15

³ المادة 51 من المرسوم 19-15

يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد أراضٍ مجزأة لا إذا كان مطابقاً لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة. أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار.

ثانياً: إصدار القرار المتضمن رخصة البناء:

عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات، فإن القرار الذي تتخذه السلطة

المختصة يجب أن يكون مبرراً.¹

يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه.

تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك.

يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية بالبناء داخله ضمن مساحة لدراسة

التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير،

ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة.²

يجب أن تشتمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن

يحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات

خاصة.

يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقاً بنسخة من الملف المتضمن

التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف:

¹ المادة 52 من المرسوم 15-19

² المادة 53 من المرسوم 15-19

مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي، المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

توضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي. تحفظ نسخة مؤشرا عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار.¹

ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة (1) وشهر (1).

تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء. ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع.

يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء دون إجراء دراسة جديدة شرط ألا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها.

¹ المادة 54 من المرسوم 19-15

في حالة تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل. وتعد رخصة البناء ملغاة في حالة إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء.

يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية، ويتكون من وفق المادة 58 من المرسوم 15-19 من التشكيلة الآتية:

يعتبر أعضاء دائمين وفق النص المادة أعلاه رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ممثله رئيسا،

رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله،

رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله،

المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله،

مفتش التعمير،

رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله،

رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.¹

الأعضاء المدعويين، يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين، عند الاقتضاء، من طرف:

رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله،

ممثل الحماية المدنية،

ممثل مديرية البيئة للولاية،

ممثل مديرية السياحة للولاية،

ممثل مديرية الثقافة للولاية،

ممثل الصحة والسكان،

¹ المادة 58 من المرسوم 15-19

ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز)

يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية، وتكلف بما يأتي:

استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها،

تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها،

تحضير اجتماعات الشباك الوحيد،

إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد،

تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى،

تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها إن اقتضى الأمر إلى صاحب الطلب،

إعداد التقارير الفصلية للنشاطات،

استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها،

وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران،

ضبط البطاقة الإلكترونية.

يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (8) أيام، في دورة

عادية وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقضيها الضرورة.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى

الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام على الأقل من تاريخ

الاجتماع¹.

¹المادة 58 من المرسوم 15-19

يتم إنشاء الشبكات الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة

المختصة إقليمياً.¹

غير أنه يمكن أن يجمع الشبكات الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى

الدائرة بالنسبة للبلديات النائبة وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، في حالة ما إذا

كانت البلديات تنتهي إلى نفس الدائرة.

وفي هذه الحالة يمكن إنشاء الشبكات الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص

إقليمياً أو رئيس دائرة فيما يخص البلديات التي تنتهي إلى نفس الدائرة.

يتكون الشبكات الوحيد للولاية الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير وفق المادة

59 من المرسوم 15-19 من:²

ممثل الوالي،

المدير المكلف بالعمران رئيساً أو ممثله رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء،

رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله،

عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراً وهما،

رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،

مدير أملاك الدولة أو ممثله،

مدير المحافظة العقارية أو ممثله،

مدير المصالح الفلاحية أو ممثله

مدير الأشغال العمومية أو ممثله،

مدير الموارد المائية أو ممثله،

مدير الطاقة والمناجم أو ممثله،

¹ عيسى مهزول، المرجع السابق ص 98

² المادة 59 من المرسوم 15-19

مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) أو ممثلوها من الشركة الجزائرية
لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز
(GRTG)،

مدير البيئة أو ممثله،

مدير السياحة أو ممثله،

مدير الثقافة أو ممثله،

مدير الصحة والسكان أو ممثله.

يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في
أعماله.

يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة (1)

كل خمسة عشر (15) يوما على الأقل وكلما اقتضت الضرورة ذلك.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء

من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل (5) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

يزود الشباك الوحيد في إطار سيره بأمانة تقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير

التابعة للولاية، وتكلف بما يأتي¹:

استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مؤشر عليه،

تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للولاية،

ارسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد على مستوى

الولاية،

تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى،

¹المادة 59 من المرسوم 15-19

تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية،

إعداد التقارير الفصلية للنشاطات،

استحداث بطاقية إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا

القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران،

ضبط البطاقة الإلكترونية.

يتم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية، بموجب قرار ممضي من طرف الوالي

المختص إقليميا.

يضع المستفيد من الأشغال خلال فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل

مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع

البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح

الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب

الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال.

لا توصل فروع البنايات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء

ومحضر إثبات مطابقة البناية الذي يعد من طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح

التعمير للبلدية.

يمكن صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم

الرد من طرف السلطة المختصة في الأجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع

لدى الولاية. وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة

عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في

حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداءك من تاريخ إيداع الطعن، ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

المطلب الثالث: استحضار البعد البيئي في رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من أكثر الوسائل القانونية فعالية في حماية البيئة من مخاطر التعمير فهي كأسلوب وقائي تستخدم كأداة لممارسة الرقابة المسبقة على النشاط العمراني الفردي ومدى مطابقة البناءات العمرانية واحترامها لمقتضيات حماية البيئة¹، حيث قيد المشرع بموجب هذه الرخصة الحق في البناء بمجموعة من الضوابط البيئية التي تتعلق بشكل أساسي بموقع البناء مراعيًا في ذلك الطبيعة الخاصة للمناطق الحساسة، وكذلك ضوابط تتعلق بالبناء في حد ذاته والمتمثلة في القواعد العامة المتعلقة بمظهر البناءات، والقواعد العامة المتعلقة بحماية الصحة العمومية في المباني وضوابط تتعلق بموقع البناء خاصة فيما يتعلق بمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية، المساحات والمواقع المحمية، الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية،

كما اشترط المشرع أيضا ضرورة إجراء دراسات بيئية مسبقة كشرط مسبق للحصول على رخصة البناء بحيث يجب ارفاق طلب رخصة البناء وثيقة مهمة جدا تتمثل في دراسة التأثير على البيئة وتظهر مكانته بانه اجراء يسمح بالموازنة بين الحق في التنمية والمقتضيات التي تطلبها حماية البيئة بالإضافة الى ان هذه الدراسة تبني على الرؤية المستقبلية في شغل المجال وحماية البيئة كما منح المشرع للسلطة المختصة بتسليم رخصة البناء صلاحيات رفض التسليم اذا كان البناء المراد تشييده يمس بالمعالم الاثرية والثقافية

¹شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة سطيف، 2015، ص 105

، او المناطق السياحية والساحلية التي قد تكون البنايات او المنشآت سببا في احداث التلوث ومن ثمة التأثير السلبي على الانسان والحيوان والمنظر العام الجمالي لتلك المناطق كما تلعب البلدية دور هام ومهم على مستوى المحلي في منع التلوث الجوي بواسطة الرقابة برفض طلب رخصة البناء او توقيفه بالنسبة للمصانع و المنشآت وجميع البنايات التي تنتج أنشطتها دخان ومواد متبخرة وغازات تضر بالصحة العامة للسكان المجاورة ، وحتى الغطاء النباتي والحيوانات.

اوجب المشرع ضرورة مراعاة بعض الاعتبارات المتعلقة بالبنايات عند تحضير رخصة البناء وذلك لحماية المناطق التي لها قيمة بيئية او جمالية وبذلك منع منح رخصة البناء اذا كانت المساحات الخضراء في المناطق المراد البناء عليها لها أهمية كبيرة ولم يتم الضمان بشكل كافي او من شان هذا البناء قطع لعدد كبير من الأشجار ، وبالتالي فان رخصة البناء تعد الية لبسط الرقابة الإدارية على الوسط العمراني ، وفي حالة البناء او انجاز مشروع بدون رخصة فان ذلك يعتبر من اخطر الجرائم الواقعة على العقار ، كما تضمن تراخيص البناء صلاحية البنايات وسلامتها ومدى تطابقها مع المتطلبات والمقاييس الخاصة التي يجب احترامها ومراعاتها.¹

المبحث الثاني: الدور البيئي لرخصة التجزئة:

تتعدى اشغال التعمير لتشمل تقسيم ملكية عقارية او أكثر للبناء عليها ، والتي لم يغفل المشرع عن احاطتها برقابة خاصة قبل الشروع في إنجازها من خلال رخصة التجزئة إضافة لوجوب بدء اشغال التهيئة خلال مدة معلومة والا عدت الرخصة لاغية ، كما سن إجراءات لاستخراجها من السلطة المختصة للتشديد من هذه الرقابة ، وتنظيم عمليات التعمير دعما لسياسة التهيئة ، لذلك نتناول في هذا

¹ شوك مونية ، الرجوع السابق ص 107.

المبحث مفهوم رخصة التجزئة ثم نعرض على الاجراءات المتبعة للحصول على هذه الرخصة في قانون العمران ونختم بتجليات البعد البيئي فيها.

المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة

بسبب النمو الديمغرافي والنزوح الريفي نحو المدن ضاقت المدن بظهور مجموعات سكانية فوضوية على أطرافها وظهور تعمير عشوائي غير منتظم صاحبه عدة تداعيات على المجتمع والبيئة من خلال الاستهلاك اللاعقلاني للأراضي الزراعية والفلاحية فكان لا بد من تأطير وتنظيم السكن بجميع صيغه وذلك بوضع ضوابط قانونية ضمن إطار التجزئات العقارية، وهي فكرة بدأت لتلبية الحاجة للسكن، ثم تطورت لتشمل حاجات أخرى كالصناعة والتجارة والسياحة والصناعة الحرفية. وبهذا تعد التجزئة العقارية من بين أهم مجالات الاستثمار العقاري الى جانب بعض العمليات العقارية الأخرى كرخصة البناء وشهادة التعمير، وشهادة التقسيم، و رخصة الهدم وشهادة المطابقة.

تعد رخصة التجزئة من بين أهم الآليات الرقابية المسبقة على أشغال

التهيئة والتعمير لما تضيفه من حماية للعقار والممتلكات في الحدود المقررة قانونا م كل أشكال التلوث والحد من انتشار فوضى العمران.

تبعاً لما ورد قسمنا مفهوم رخصة التجزئة الى ثلاثة عناصر نتكلم في العنصر

الأول منه على تعريف رخصة التجزئة والعنصر الثاني خصائص هذه الرخصة والعنصر الثالث نبين أهمية رخصة التجزئة.

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة

لم يقم المشرع الجزائري بتعريف رخصة التجزئة لا في قانون التهيئة والتعمير

ولا في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، إلا انه اكتفى بتعريف عملية التجزئة وهذا

بموجب القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، وهذا بالنص على أنها: «القسمة من اجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من اجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير»¹.

كما عرفت أيضا على أنها: «عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية»² أما في الفقه فقد تم تعريف رخصة التجزئة بأنها العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية³

كما عرفت على أنها وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري، لكل شخص طبيعي أو معنوي، متحصل على ملكية أرض، يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنين أو عدة قطع من اجل إقامة بنايات سكنية، وهذا مهما يكن موقعها⁴

¹ المادة 02 من القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44 بتاريخ 2008/08/03

² المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19

³ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر الطبعة 01 القاهرة، 2005 ص 43.

⁴ اقلولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، اهداف حضرية ووسائل قانونية دارهومة، الجزائر، 2014 ص 14

الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة

تتمثل خصائص رخصة التجزئة في ما يلي:¹

- تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار اداري انفرادي، وهذا بالنظر للجهات التي تصدره، وهي جهة إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، او الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه، فقد الزم المشرع الإدارة على ان يصدر هذا القرار الإداري في شكل معين وإجراءات محددة ضمانا لحقوق الافراد واحتراما لمبدأ المشروعية، وإذا خرجت الإدارة عن ذلك فقرارها يصبح غير مشروع.
- ان رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار كما أكدته المادة 50 من القانون 90-29 فانح البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس باحترام تام للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، كما يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم، فرخصة التجزئة لا تسلم الا للخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية الأرض.
- رخصة التجزئة وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة فهي عبارة عن عمل اداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.
- يترتب على اعتبار رخصة التجزئة قرارا إداريا وفي حالة نزاع فالقضاء الإداري هو المختص بالفصل والنظر فيه.
- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام وبالتالي فلا يجوز للإدارة مخالفته.

¹ اقلولي اولد رايح صافية، المرجع نفسه ص 77.

- رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار اداري الذي يجب ان يكون نهائيا أي محدثا
للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية الى
قطعتين او اكثر لاستعمالها في تشييد بنايته

الفرع الثالث: أهمية رخصة التجزئة

يتوجب الحصول على رخصة التجزئة عند أي عملية تقسيم ملكية عقارية
للبناء عليها كإجراء يدخل ضمن الرقابة الإدارية عليها، على أن تكون موافقة لمخطط
شغل الأراضي فقد فرض المشرع من خلال العديد من النصوص القانونية
استخراجها لا سيما نص المادة 23 من القانون 15/08 ومنع إنشاء أي تجزئة أو
مجموعة سكنية دون الحصول على هذه الرخصة، بل تعدى ذلك ليمنع تشييد بناية
في تجزئة غير مرخصة أو لم تنته بها الأشغال الخاصة بشبكات والتهيئة المنصوص
عليها.

فالغاية من التجزئة تقسيم الأرضية إلى أجزاء لإنشاء بناء عليها مهما كان
نوعه وطبيعته سواء للسكن او ممارسة النشاط التجاري أو الصناعي فهي إجبارية
بالنسبة للأراضي العمرانية أما الفلاحية فيشترط فيها شهادة تقسيم من المصالح
الفلاحية.¹

ان الهدف من الحصول على رخصة التجزئة القيام بعملية تقسيم قطعتين
او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات لإقامة البناء عليها وهو ما
لبنته المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19.

¹ موهوبي نور الهدى، المرجع السابق ص 65

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في منح رخصة التجزئة

تمر عملية تسليم رخصة التجزئة بعدة مراحل بدءاً من تقديم الطلب

والبحث فيه الى غاية صدور قرار بشأنه ونبين في هذا المبحث من الدراسة شروط

الحصول على رخصة التجزئة ثم كيفيات إصدار هذه الرخصة التي حددتها المواد

من 07 الى المادة 31 من المرسوم 15-19.

الفرع الأول: شروط الحصول على رخصة التجزئة

في إطار أحكام المادتين 57 و58 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14

جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990¹، تشترط رخصة التجزئة لكل

عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة

قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو

عدة قطع أرضية لتشييد بناية.

1- صفة طالب رخصة التجزئة:

يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة وفق النموذج المرفق

بالمرسوم 15-19

يجب أن يدعم المعني طلبه إما:

بنسخة من عقد الملكية،

أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن

القانون المدني،

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

¹المادتين 57 و58 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990.

2- محتوى ملف رخصة التجزئة:¹

يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق الآتية:

تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

التصاميم الرشيديّة المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشتمل على البيانات الآتية حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.

تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإضاءة العمومية.

تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الاتفاقات الخاصة،

موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.

المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية

¹المادتين 57 و58 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990

تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي

المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي¹.

مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:

قائمة القطع الأرضية ومساحة كل قطعة منها.

نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد

الإجمالي للسكان المقيمين،

الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها،

طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة،

دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء،

دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر

إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك عند

الاقتضاء.

دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة

على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنايات.

يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء

والأسيجة. يمكن لمطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل

جزء على حدة. في هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل

جزء لوحده.

¹ عيسي مهزول، المرجع السابق ص

3-دراسة طلب رخصة التجزئة:¹

يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها. يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها. يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حال انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحددها لتنظيم المعمول به.

ويتناول تحضير الطلب كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تنجز عن إنجاز الأراضي المجزأة، فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية.

¹ عيسى مهزول، المرجع السابق ص102

الفرع الثاني: كفاءات إصدار رخصة التجزئة

يحول الملف المتعلق بطلب رخصة التجزئة للجهة المختصة، حيث تصدر قرارا بالقبول او الرفض باعتبارها جهة مختصة بالرقابة على منح هذه الرخصة وهو ما يتم تفصيله فيما يلي:

1-السلطة المختصة بإصدار رخصة التجزئة:

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة، الآراء والموافقات تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

يعد الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت استشارتها ولم يصدروا ردا من أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة.

ينبغي على الأشخاص العموميين والمصالح التي تتم استشارتها إرجاع في جميع الحالات الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الأجل نفسها.

يمكن المصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة الأمر بإجراء تحقيق عمومي يتم التحقيق العمومي حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية وذلك في إطار التشريع المعمول به.¹ تقترح المصلحة المكلفة بالتحضير على السلطة المختصة كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ الهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطالب وذلك بصرف النظر عن أحكام المادة 20 أدناه.

عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق

¹ المادة 12 من المرسوم 19-15

عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.¹

في حالة عدم وجود مخطط شغل أراض مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.²

وفي هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربع (04) نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد (1)، بدءاً من تاريخ إيداع على مستوى البلدية.

يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة لما يأتي:

المشاريع ذات الأهمية المحلية،

المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه.

يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.

يعد تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين (02) المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة وفي غضون ثلاثة (03) أشهر في جميع الحالات الأخرى.

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي

¹ المادة 14 من الرسوم 15-19

² المادة 15 من الرسوم 15-19

يتوقف الأجل المحدد أعلاه، ويسري مفعولها بدءاً من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.¹

لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.²

يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون رقم 90-29

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتحضير، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة.

تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث ما يأتي: (المادة 19 من المرسوم 91-15 شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.

مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.

يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل.

¹ المادة 16 من المرسوم 15-19

² المادة 17 من المرسوم 15-19

تستلزم رخصة التجزئة عند الاقتضاء ما يأتي¹:

تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية وللبنائات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة عندما لا ينزعج منها السكان.

مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة.

تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة.

وفق المادة 21 من الرسوم 15-19 فإنه يمكن تعديل دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة حصل على ترخيص لها قبل المصادقة على مخطط شغل الأرض بقرار من الوالي بعد استشارة المجلس الشعبي البلدي وإجراء تحقيق عمومي وذلك قصد التمكن من إنجاز عمليات البناء طبقاً لأحكام المخطط المذكور.

يخطر كل مالك لقطعة أرض مجزأة بفتح التحقيق العمومي المذكور أعلاه.

لا يسري مفعول التعديلات المدرجة في دفتر الشروط التي تتطلب أشغالاً إلا إذا وافقت البلدية على إنجاز ذلك.

يتحمل أصحاب هذه التعديلات مصاريف تلك الأشغال.

ينشر هذا القرار المتضمن تعديل دفتر الشروط ونتائج دخوله حيز التطبيق عند الاقتضاء في مكتب الحفظ العقاري بالولاية وذلك طبقاً للتشريع المعمول به المتعلق بالإشهار العقاري.

¹ المادة 20 من المرسوم 15-19

يبقى دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة ساري المفعول بالنسبة للمشاريع التي هي في طور الإنجاز إلى غاية إتمام أشغال الإنجاز فيها والحصول على شهادة المطابقة بالنسبة لمشاريع البناء أو شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة لأشغال التهيئة من طرف المصالح المختصة.

يبقى مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ساري المفعول بالنسبة للمشاريع الجديدة التي لم تتحصل على الرخصة أو تلك التي لم تتم المباشرة في أشغال إنجازها.

تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً أو عن الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة.¹

يحدد القرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة كما تحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة.

يبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها من طرف:

مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

¹ المادة 22 من المرسوم 15-19

توضح نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقرر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة.

تحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشييف الولاية.

وتحفظ نسخة أخيرة منه لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة.

تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وذلك طبقا للتشريع المعمول به المتعلق بالإشهار العقاري.

يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة

من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها.

يرفق طلب شهادة قابلية الاستغلال بملف يحتوي على الوثائق الآتية:¹

(1) -تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال كما هي منجزة مع تحديد

الاقتضاء، التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها.

(2) -محضر استلام الأشغال.

يرسل طلب شهادة قابلية الاستغلال وكذا الوثائق المرفقة به، في نسختين (02) إلى رئيس

المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض في جميع الأحوال.

يحدد تاريخ إيداع الطلب بموجب وصل إيداع يسلمه في نفس اليوم، رئيس المجلس

الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل

الملف على النحو المنصوص عليه.

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

¹ المادة 24 من المرسوم 15-19

تتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها.

تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة. بعد القيام بالمعاينة الميدانية يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات أو يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما ابتداءك من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن.

يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم لصاحب الطلب خلال الشهر (1) الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى المجلس الشعبي البلدي.

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو بالمعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ويسري مفعولها بدءاً من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.

يمكن تسليم شهادة قابلية الاستغلال على مراحل حسب الأجل المحددة في قرار رخصة التجزئة، في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي انتهت الأشغال فيه.¹

يضع المستفيد من الأشغال خلال كل فترة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سنتيمترا والتي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم توضح مراجع رخصة التجزئة الممنوحة وأكبر عدد ممكن من الأجزاء المبرمجة كما ينبغي

¹ المادة 28 من المرسوم 19-15

أن تتضمن اللافتة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة.

تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية:

إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاث (3) سنوات بدءا من تاريخ التبليغ،

إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات يحدد مدة إنجاز هذا المشروع وبعد تقرير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها.

غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الأجل المحددة والمقررة للإنجاز المشار إليها في الفقرة أعلاه تطبق على أشغال المراحل المختلفة. عندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

يعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجباريا قصد مباشرة أي أشغال أو استئنافها بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه.

يتم إعداد رخصة التجزئة على أساس هذا الطلب دون دراسة جديدة للملف شرط ألا يتم تقييم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد وتكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى المسلمة.¹

يمكن صاحب طلب رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

¹ المادة 30 من المرسوم 15-19

وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوماً.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلبية إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن. في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوماً بدءاً من تاريخ إيداع الطعن يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.¹

كما يخضع بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كرائها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي. كما يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشتمل على مبان موجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها يتضمن عقد البيع أو الكراء مراجع هذه الشهادة.

لا يعفي تسليم الشهادة المذكورة أعلاه المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية لا سيما فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال.

لا يمكن تسليم الشهادة إلا في حالة إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة (شبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية والغاز وشبكة الهاتف وشبكة الطرق) مع المساحات العامة وجميع الهياكل الخارجية.

¹ موهوبي نور الهدى المرجع السابق ص 105

وكذلك يجب أن تكون التجزئة موصولة على الأقل بالشبكات الخارجية خاصة

المياه وشبكة التطهير والطاقة الكهربائية.

المطلب الثالث: تجليات البعد البيئي في رخصة التجزئة

إن اشتراط المشرع لرخصة التجزئة عند القيام بعمليات التقسيم للأراضي من

اجل تشييد بنايات عليها تعني أن أعمال البناء والتوسع العمراني لم تعد تتم بطرق

عشوائية بحيث أصبحت تتم وفق دراسات تقنية يتم وفقها التحكم في النشاط العمراني

وتقييده بالضوابط البيئية التي تسمح بمراعاة الاشتراطات الصحية وحماية العقار الفلاحي

والمحميات والمساحات الخضراء والتي تشكل في مجموعها البيئة في صنفها المشيد والطبيعي.

تعتبر رخصة التجزئة كذلك وسيلة من وسائل الضبط الإداري الخاص بالتهيئة العمرانية

التي تهدف إلى حماية البيئة في المكان الذي يعنى بأشغال التجزئة والتهيئة.

كما يظهر دور رخصة التجزئة في الحماية البيئية من خلال الإجراءات المتبعة

لإصدارها، فدراسة ملف الطلب تكون على مستوى الشباك الوحيد للولاية أو البلدية ومن

بين تشكيلته نجد ممثل عن إدارة البيئة وهذا ما يبين حرص المشرع على ضرورة أن تكون

أشغال التهيئة للشروط والمعايير البيئية.

كما يتضح دور رخصة التجزئة في حماية البيئة من خلال الإجراءات المتبعة بعد

الحصول على رخصة التجزئة وهذا بإلزام صاحبها عند إتمام أشغال الاستغلال والتهيئة أن

يتقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بطلبه حتى تمنح له شهادة قابلية

الاستغلال التي تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها وفقا للأحكام المبينة في الوثائق المكتوبة

والبيانية التي سلمت على أساسها رخصة التجزئة، ومنح هذه الشهادة دليل على أن أشغال

التهيئة لا تتعارض مع مقتضيات قانون التعمير.

ومما سبق ذكره فان فرض المشرع لهذه القيود والشروط يهدف من خلالها ضمان

رقابة مسبقة على أشغال التهيئة التعمير وضمان كذبك احترامها لمتطلبات حماية البيئة.¹

المبحث الثالث: البعد البيئي لرخصة الهدم

قد يصبح البناء غير صالح للاستعمال مما يستدعي هدمه كلياً أو جزء منه

، لتفادي ما قد ينجر عنه من أخطار ، ما يلاحظ أن الأشخاص عند لجوئهم لعملية الهدم

سواء للتغيير أو للزيادة من القيمة التجارية للبناء لم يراعوا ما قد ينجر عنه من أضرار تلحق

بالأشخاص و بالممتلكات المجاورة خاصة اذا كانت تستند على البناء المهدم ، لذا قد أُلزم

المشرع الأشخاص قبل الشروع في عملية الهدم الخضوع للرقابة الإدارية القبلية من خلال

الحصول على رخصة الهدم ، لتبيان ذلك نتناول في هذا المبحث مفهوم رخصة الهدم (المطلب

الأول)، ثم الإجراءات المتبعة لاستصدارها(المطلب الثاني)، وأخيرا دور رخصة الهدم في حماية

البيئة(المطلب الثالث)

المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم

حدد المشرع مجالا معيناً من الأشغال يتم منح رخصة الهدم فيه دون غيره

خاصة إذا كان واقعا في مناطق حساسة، وهذا لتسهيل عملية الرقابة عليها من طرف الجهات

المختصة، لذا سنتطرق في هذا الجزء من الدراسة إلى تعريف رخصة الهدم، خصائصها ثم

أهمية هذه الرخصة.

¹ موهوبي نور الهدى، المرجع السابق ص 109

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم بمثابة قرار اداري صادر من جهة إدارية مختصة التي تمنح حق تغيير البناء بإزالته كلياً او جزءاً منه، وتعتبر أداة مهمة من أدوات التعمير ومن مكاميزمات الرقابة.

أولاً: التعريف الفقهي لرخصة الهدم

عرف الدكتور عزري الزين رخصة الهدم قرار اداري صادر من جهة مختصة والتي تمنح بموجبه لمستفيد حق إزالة البناء كلياً او جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف¹، وتعرف كذلك بأنها إجراء اجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية، و تصدر رخصة الهدم بموجب قرار إداري يتضمن القيام بعملية الهدم، ويقصد به إزالة البناء كله أو بعضه على وجه يعتبر الجزء المهدم منه غير صالح للاستعمال فيما اعد له، فالهدم قد يكون كلياً يهدم البناء بأكمله أو جزئياً، بحيث اللجوء لعملية الهدم بهدف تغيير أو الزيادة دون مراعاة للأضرار البيئية الناجمة خاصة إذا تعلق الأمر بالمناطق الحساسة، حيث ترتبط رخصة الهدم بالإزالة الكلية أو الجزئية لبناءات معينة، فهي ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه .

ثانياً: التعريف القانوني لرخصة الهدم:

المشروع من خلال النصوص المنظمة لرخصة الهدم لم يعرفها بل ذكرها ضمناً من خلال نص المادة 60 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي نصت على ان لا يمكن القيام باي عملية هدم سواء جزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة

¹شوك مونية، المرجع السابق، ص 89

الهدم وذلك ضمانا لإنجاز هافي الظروف الأمنية والتقنية ونص المرسوم التنفيذي 15-19 على انه تطبيقا لنص المادة 60 من القانون 90-29 لا يمكن القيام باي عملية هدم جزئية او كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي .

من خلال التعريفات السابقة لرخصة الهدم تتميز بالخصائص التالية:

-رخصة الهدم قرار اداري صادر من جهة مختصة اجباري لكل عملية هدم سواء كان كلي او جزئي للبنائة.

- تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي او معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم الكلي او الجزئي للبنائة.

- تتميز أيضا بالطابع الخاص كونها تفرض على مناطق حددها القانون 90-29 في مادته 46 والتي تتوفر هذه المناطق على مجموعة المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، واما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية او المياه الاستحمامي.

- تتميز كذلك بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية او كلية ومهما يكن استعمالها.¹

الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم

لرخصة الهدم عدة خصائص تتميز بها ومنه:

إن رخصة الهدم هي قرار اداري اجباري لكل عملية ويكون هذا القرار مسبق سواء اكان الهدم كلي او جزئي.

¹ اقلولي اولد رايح صافية المرجع السابق ص 88

تتميز رخصة الهدم بطابعها الخاص بحيث انها تفرض في مناطق محددة على سبيل الحصر وذلك تأسيسا على ما نص عليه القانون 90-29 في مادته 46، او ما نص عليه القانون المتضمن حماية التراث الثقافي.

تتميز كذلك رخصة الهدم بالطابع العام إذ أنها ملزمة لكل شخص سواء كان شخصا معنويا او طبيعيا وضرورة الحصول عليها قبل بدأ عملية الهدم.

لرخصة الهدم كذلك طابع مادي بحيث تطبق على جميع عمليات الهدم سواء أكانت هذه العمليات بصفة كلية او جزئية ومهما كان غرض استعمالها تجهيزات، سكن نشاطات تجارية، الخ.

الفرع الثالث: أهمية رخصة الهدم

نصت المادة 60 من القانون 29/90 على أن الحصول على رخصة الهدم إلزامي على كل شخص طبيعي أو معنوي أراد إزالة كل المبنى أو جزء منه خاصة إذا كان البناء واقعا في المناطق المحددة بنص المادة 46 من نفس القانون في الأقاليم ذات الميزة الثقافية والطبيعية.¹

كما أن المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التعمير والتهيئة ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، نص من خلال المادة 16 منه على تحرير محضر معاينة الأشغال شرع فيها دون رخصة الهدم، وبالتالي تجريم الهدم دون رخصة، وبذلك تظهر الأهمية البالغة لرخصة الهدم ودورها الرقابي على أشغال التهيئة والتعمير.

كما لها دور في حماية البنايات المحمية بموجب القانون 98-04 المتعلق بحماية

التراث الثقافي

¹ عايدة دريم، المرجع السابق ص 90.

لها دور وأهمية كذلك في حماية السكن الجماعي وبالتالي حماية المصلحة العامة وهذا ما يستخلص من نص المادة 80 من المرسوم 15-19 التي نصت على الزامية تعليق طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة التحضير لرخصة الهدم وهذا حتى يكون المعنيين بمكان الهدم على علم وتقديم آرائهم حول مدى تطبيق شروط اخلاء المناطق المراد هدمها، كما نص المادة 81 من ذات المرسوم على إعطاء الحق للمواطنين في الاعتراض على عملية الهدم

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في منح رخصة الهدم

تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998

يمكن إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء، بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي.

في جميع الحالات التي تكون فيها رخصة الهدم الخاصة بالبنائيات الموجودة تحت الأرض يجب إيداع طلب رخصة الهدم ومعالجته في نفس الوقت مع طلب رخصة البناء. ونظرا لأهمية رخصة الهدم اشترط المشرع أشخاصا محددين لتقديم طلب رخصة الهدم كما بين كيفيات دراسة الطلب والملف المطلوب لهذه العملية.

1- صفة طالب رخصة الهدم:

ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بالمرسوم 15-19 و التوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي

عليها أن تقدم عند الاقتضاء الوثائق الآتية نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبق

لأحكام القانون رقم 25-90¹

- توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 نوفمبر سنة 1975 المتضمن

القانون المدني،

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية،

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

- 2-محتوى ملف طلب رخصة الهدم:

يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية

الوثائق الآتية المؤشر عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس

المعماري والمهندس المدني اللذين ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها:

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

- مخططاً للكتلة يعد سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآلية للهدم،

- تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها

بصفة لا تعكر استقرار المنطقة،

- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (3) أمتار من البنايات المجاورة، يجب

إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشراً عليه من طرف مهندس مدني يشير إلى الطريقة التي

يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي

يجب استخدامها قصد استقرار المباني المجاورة،²

- مخطط مراحل الهدم وأجالها،

¹ المادة 72 من المرسوم 15-19

² شوك مونية، المرجع السابق ص 92

- مخططا على سلم 100/1 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي،

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

3-دراسة طلب رخصة الهدم:¹

يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية.

يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في نفس اليوم.

يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء.

يحدد أجل التحضير بشهر واحد بدءا من تاريخ إيداع ملف الطلب.

لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية.

تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم، الآراء أو

الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها لدى الأشخاص

العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج.

يجب على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف

ممثلهم في الشباك الوحيد ابداء رأيها في أجل خمسة عشر (15) يوما، بدءا من تاريخ استلام

طلب إبداء الرأي يجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات

الخاصة

¹المادة 77 من المرسوم 15-19

يجب عليها في جميع الحالات أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه.¹

تطبيقاً لأحكام المادة 68 من القانون رقم 90-29 أعلاه يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي

رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية.

4-الفصل في طلب رخصة الهدم:

يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب.

في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بموافقة مع تحفظات خاصة يجب تبليغ القرار والرأي

معللين إلى صاحب الطلب.

ينب غي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم

بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم.

يمكن المواطنين الاعتراض كتابياً على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي

المختص إقليمياً.

لا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبرراً أو مدعماً بوثائق قانونية ترفق بعريضة

الاعتراض.

يمكن صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة

المختصة في الأجال المطلوبة أن يودع طعناً مقابل وصل باستلام لدى الولاية.

في هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوماً.

وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع

الطعن، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

¹ المادة 77 من المرسوم 19-15

في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة¹.

لا يمكن صاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة.

يضع المستفيد من الأشغال خلال عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم ومرئية من الخارج التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم.

5-أجال صلاحية رخصة الهدم:

تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية وفقا لنص المادة 85 من الرسوم 15-19:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (5) سنوات،
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة،
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المطلب الثالث: دور رخصة الهدم في حماية البيئة

يظهر دور رخصة الهدم من خلال الوثائق التقنية الواجب توافرها في ملف الطلب، بحيث ألزم المشرع طالب رخصة الهدم أثناء إيداع ملفه بتقديم تقرير وتعهد على القيام

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق ص 78

بعملية الهدم في مراحل مع تبيان الوسائل والعتاد المستعمل في عملية الهدم وهذا بهدف

ضمان استقرار المباني المجاورة وبالتالي تحقيق السلامة والسكينة العامة.¹

كما يتضح دور رخصة الهدم في الوقاية وحماية البيئة عموماً من خلال مشاركة إدارة البيئة

وإبداء رأيها في عملية دراسة الطلب المقدم من أجل الهدم.

طبقاً لنص المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 يتضح أن المشرع قيد حرية الأشخاص في

هدم بناياتهم بضرورة الحصول على رخصة الهدم وهذا بالنسبة للمناطق ذات المميزات

الطبيعية والتاريخية والثقافية واحتمال إلحاقها أضراراً في ملك الغير وعليه فإن المشرع

بإقراره هذه الرخصة كانت له دوافع منها حماية المناطق الثقافية والمناطق السياحية

والطبيعية والأثرية وبالتالي حماية المحيط والبيئة ككل.

جدير بالذكر أنه بالرغم من الأهمية التي تلعبها رخصة الهدم في مجال حماية

البيئة بشكل عام إلا أن هذه الأهمية تبقى حبيسة النصوص القانونية ولم تتجسد في الواقع

المعاش إذ تم هدم الكثير والعديد من البنايات على حساب المناطق الأثرية والثقافية والمناظر

الطبيعية وهذا ما يؤدي مع مرور الوقت إلى القضاء على معالم حضارة البلد وتراثه الثقافي

وبالنتيجة التأثير السلبي المباشر على البيئة.

¹موهوبي نور الهدى المرجع السابق ص 350.

الفصل الثاني:

الوظيفة البيئية للشهادات

العمرانية

الفصل الثاني: الوظيفة البيئية للشهادات العمرانية

يتطلب الأمر قبل البدء في أي نوع من اشغال التعمير والتهيئة سواء كان بناءات او تجزئة الحصول على معلومات مسبقة تحدد الحقوق المقررة للمعني على العقار، وتضمن عدم مخالفتها للقواعد المعمول بها في إطار الرقابة الإدارية على أشغال التعمير، كما قد يتعلق الأمر بتقسيم عقار مبني لا يمكن تسليم رخصة تجزئة بشأنه بل شهادة خاصة بذلك، وعليه فقد فرض المشرع مجموعة من الشهادات العمرانية كأداة للرقابة ومن خلال هذه الرقابة نستشف الدور البيئي الذي تقوم به من اجل الحماية.

المبحث الأول: شهادة المطابقة ووظيفتها البيئية

عند إتمام الاشغال المتعلقة بالبناء اوجب المشرع صاحبها التقدم للجهة الإدارية المختصة واستخراج شهادة مطابقة بذلك، للتأكد من سلامتها وعدم مخالفتها لقواعد التعمير ورخصة البناء، كإجراء للرقابة اللاحقة عليها لذا نتناول في هذا المبحث مفهوم شهادة المطابقة (المطلب الأول) ثم الإجراءات المتبعة في إعداد وتسليم شهادة المطابقة (المطلب الثالث) ونختم بالدور البيئي لشهادة المطابقة (المطلب الثالث)

المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة

للتعرف على مفهوم شهادة المطابقة كأداة للرقابة اللاحقة نستعرض ذلك في نقطتين، الأولى تعريف شهادة المطابقة، والثانية خصائص هذه الشهادة.

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

تنص المادة 75 من القانون 90-29 على أن:

" يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي "

انطلاقاً من هذا النص التشريعي يتعين على صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً ينتمي للقانون العام أو الخاص، بعد انتهاء أشغال البناء، أن يعلم الإدارة بذلك، وهذا بغرض إجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء وهذا ما أكدته المادة 56 من القانون 90-29 بنصها:

"يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"¹.

من خلال ما سبق يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما تكن طبيعتها، فشهادة المطابقة تعتبر رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء.

وحسب القانون 08-15² لاسيما المادة 2 ال فقرة 7 منه فان شهادة المطابقة هي:

"الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها لو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بكونها وسيلة للرقابة البعدية للتعمير بعدة خصائص منها:³

1- وثيقة إدارية بالنظر إلى الجهة المصدرة لها والمحددة قانوناً في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه.

2- من رخص الضبط التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقاً لأحكام رخصتي البناء والتجزئة.

¹ إقلاوي أولد رايح صافية المرجع السابق ص 174، 173.

² القانون 08-15 مؤرخ في 20/07/2015 يحدد القواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44 بتاريخ 2008/08/03

³ إقلاوي أولد رايح صافية المرجع نفسه نص 181.

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

4- ليست عملا تقديريا فحسب وإنما هو من اختصاص مقيد للإدارة التي ليس لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية، إذ لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا للأسباب المستخلصة لأحكام القوانين والتنظيمات المعمول بها ويجب أن يكون الرفض معلل تعليلا قانونيا.

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في إعداد وتسليم شهادة المطابقة¹

تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 29-90، 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.

تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران.

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

¹ المادة 63 الى 69 من المرسوم 15-19 السالف الذكر.

1- طلب شهادة المطابقة:¹

في إطار التنظيم المعمول به، يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين (2) يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.

ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغياها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال المتوقعة في رخصة البناء، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

2-مراقبة مطابقة الاشغال:

تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجباتها. يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لا سيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل خمسة (15) يوما، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل.

¹المادة 63 و64 من المرسوم 15-19 السالف الذكر.

يعد محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها. يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم. في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.

3-قرار الموافقة على منح شهادة المطابقة:

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام ابتداءً من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.

إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة. وتذكر السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990.

يحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة (3) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إن اقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء ويشعر في الملاحقات القضائية طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990.

يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الأجل المذكورة في قرار رخصة البناء وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغال.

يمكن صاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما. يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.¹ في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخثاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداءك من تاريخ إيداع الطعن.

كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

المطلب الثالث: الدور البيئي لشهادة المطابقة

تأتي شهادة المطابقة تتويجا للدور الذي تلعبه رخصة البناء في حماية البيئة وتؤكد ذلك من خلال مطابقة الأشغال المنجزة بموجب الترخيص الممنوح.

ولعل أهم مظاهر حماية البيئة من خلال شهادة المطابقة ما يلي:²

1-مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء للأصول الفنية المحددة في رخصة البناء:

تهدف شهادة المطابقة إلى ضمان مطابقة الأشغال وفقا للأصول المحددة والتحقق من مدى احترام المستفيد من الترخيص بالبناء للقواعد المنظمة للبناء ومطابقة الأعمال المنجزة لمواصفات الأشغال المرخص بها والمحددة سلفا في قرار رخصة البناء، وكذا مع التصاميم المعدة لهذا الغرض، لا سيما فيما يتعلق بمتطلبات الأمن في المباني وسلامتها والأصول الفنية التي تضمن الصحة العامة، كربط السكن بالشبكات العامة الضرورية، ومدى توفير الإضاءة

¹ منصور مجاجي، المرجع السابق ص123

² براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، سنة 2017، ص، 265، 266.

الطبيعية والتهوية والحالة الحرارية والصوتية داخل المبنى ،ناهيك عن المظهر الجمالي للبنية الذي يعكس مدى انسجام أشكال ونوعية واجهات المباني ،وغير ذلك من القواعد الخاصة بالمحافظة على البيئة من أثار البناء التي قد يترتب عليها أي خطر يهدد النظام العام البيئي.

2-مراعاة مدى التقيد بمضمون دراسة التأثير المنجزة:

تقتضي بعض المشاريع القيام بدراسة التأثير أو موجز التأثير، وإرفاق ذلك في طلب رخصة البناء، وعليه فان شهادة المطابقة تثبت مدى التزام المستفيد من رخصة البناء بالدراسة الخاصة بالتأثير أو موجز التأثير، وهذا لان هذه الدراسة البيئية تتضمن وصف محتمل حول التأثير على البيئة والحلول البديلة المقترحة وتدابير التخفيف التي تسمح بالحد أو الإزالة أو التعويض عن الأثار المضرّة بالبيئة.

3-تطابق الأشغال ومقتضيات حماية البيئة:

باعتبار رخصة البناء أداة منالأدوات الوقائية لحماية البيئة، فإنها تراعي في ذلك المقتضيات الخاصة بهذه الحماية، سواء ما تعلق بحماية التنوع البيولوجي، وحماية الهواء والمياه والبحر والأرض وباطنها وكذا مقتضيات الحماية من الأضرار السمعية، لذا فان شهادة المطابقة تأتي لتتويج هذا الدور الخاص برخصة البناء لا سيما مدى تحقيق مقتضيات حماية البيئة عند الانتهاء من الأشغال.¹

4-حق الطعن لأغراض بيئية من طرف الغير في شهادة المطابقة:

أعطى المشرع لجهات عديدة الحق في إثارة موضوع مطابقة البناء المنجزة، بحيث يمكن للغير من أصحاب المصلحة الذين يمكن أن يصيهم ضرر جراء الانعكاسات السلبية للمبنى،

¹ براهيمي موفق، المرجع السابق ص267

لا سيما تلك المتعلقة بالبيئة، أن يطعنوا في قرار شهادة المطابقة، وهذا لإعادة النظر في ذلك وتحقيق الشروط البيئة المحددة.

المبحث الثاني: الوظيفة البيئة لشهادة التقسيم

يتطلب تقسيم عقار مبني اخضاعه للرقابة المسبقة من الجهة الإدارية المختصة من خلال الحصول على شهادة خاصة هي شهادة التقسيم تشترط فيها شروط وإجراءات محددة بموجب النصوص التنظيمية التي لا يجوز مخالفتها وبالتالي نستعرض في هذا في المبحث مفهوم شهادة التقسيم (المطلب الأول)، ثم الإجراءات المتبعة في إعداد وتسليم هذه الشهادة (المطلب الثاني) ثم نختم باستحضار البعد البيئي لهذه الشهادة (المطلب الثالث)

المطلب الأول: مفهوم شهادة التقسيم

لشهادة التقسيم أهمية بالغة في مجال التعمير كونها تشكل أداة قانونية للرقابة القبلية على اشغال التعمير والتهيئة وعليه سنخصص هذا المطلب لتعريف شهادة التقسيم (الفرع الأول) ثم أهمية هذه الشهادة (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم

تم تعريف شهادة التقسيم من خلال نص المادة 59 من القانون 90-29 والمادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91¹ على أنها وثيقة تبين إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو مجموعة أقسام.

كما أنها وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء تخول للمستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية كما عرفت على أنها رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية.

¹المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 26 بسنة 1991.

وهي تختلف عن رخصة التجزئة التي تعد لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر قصد البناء عليها، أما شهادة التقسيم فتشترط لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون القطع الأرضية، وبالتالي فهذه الشهادة أداة رقابية ضرورية في مجال التهيئة والتعمير.¹

الفرع الثاني: أهمية شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية توضح إمكانية تقسيم ملك عقاري مبني إلى قسمين أو عدة أقسام فهذه الشهادة تخص العقارات المبنية فقط، تكمن أهمية شهادة التقسيم في كونها الدليل على أن الأعمال والتعليمات المفروضة في رخصتي البناء والتجزئة قد تم إنجازها كاملة حسب المقاييس المطلوبة، كما أنها أداة رقابة جد مهمة في يد الجهات الإدارية وهذا ما يتضح جليا في تنظيم عمليات التقسيم الخاصة بالعقارات المبنية وفق التنظيم الساري المفعول وكذلك مدى التأكد من احترام أحكام قواعد التعمير، وحفاظا على حقوق الأفراد وممتلكاتهم العقارية وقد نظم القانون عمليات التقسيم هذه لتجنب التعسف في استخدام الحق.²

إن شهادة التقسيم تعد آلية مهمة لتنظيم عملية تقسيم العقارات المبنية وبالنتيجة الانتفاع بها بكل الوسائل القانونية،

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في إعداد وتسليم شهادة التقسيم³

في إطار أحكام المادة 59 من القانون رقم 90-29 تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام. يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو بسند إداري شهادة المطابقة أو غيرها.

¹ عايدة دريم، المرجع السابق، ص 101.

² عباس راضية، المرجع السابق، ص 292

³ المواد من 70 الى 85 من المرسوم 15-19

1-صفة طالب شهادة التقسيم:

ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه الذي يرفق نموذج منه بالمرسوم 19-15

ويجب على المعني أن يدعم طلبه:

- إما بنسخة من عقد الملكية،
- إما بالتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975،
- وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

2- محتوى ملف طلب شهادة التقسيم:

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

- 1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمرکز المشروع،
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشتمل على البيانات الآتية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها،
 - مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض،
 - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك،
 - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية
 - تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

3-دراسة طلب شهادة التقسيم:

يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

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

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء.

تبلغ شهادة التقسيم المرفق نموذجها بهذا المرسوم خلال الشهر الوالي لتاريخ إيداع الطلب. تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

يمكن صاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

المطلب الثالث: استحضار البعد البيئي لشهادة التقسيم

شهادة التقسيم هي من القرارات التي تخص العقارات المبنية، الا انه ونظرا لخطورة عملية التقسيم، فان القانون أوجب على كل راغب في تقسيم ملكيته العقارية أن يلجا إلى طاب هذه الشهادة، كون هذه الأخيرة تفرز ملكيتين عقاريتين مستقلتين، الأمر الذي يستوجب عدة مجموعة من الشروط تتجلى في الوثائق المطلوبة في شهادة التقسيم، كبيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية بذلك، ولعل المقصد من ذلك هو معرفة مدى إمكانية توصيل وربط الملكية العقارية المقسمة بخدمات الهياكل والشبكات القاعدية. بالإضافة إلى مخطط الكتلة والموقع واقترح التقسيم الذي من خلاله يمكن معرفة مدى إمكانية الموافقة على التقسيم من عدمه لاسيما تلك الشروط الواجب توفرها في أي مدى مبنى كالتهوية والإضاءة وشروط الأمان، دون أن ننسى مراعاة الغرض من التخصيص حتى يتم الموافقة على منح الشهادة، كون هذا الغرض يختلف وتتأثر به دراسة الطلب حسب ما سوف تخصص له البناية سواء كان ذلك من اجل السكن أو التجارة أو غير ذلك من الأغراض.¹

وعليه فان من خلال مكونات الملف الخاص بشهادة التقسيم الذي يتضمن اعتبارات بيئية وكذا دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد البلدي واشترط بعض التراخيص من قبل بعض الوزارات المعنية بالعقار فان يمكن القول بان شهادة التقسيم لها دور كبير في حماية البيئة من خلال ضبط البيئة الداخلية والخارجية للمبنى.

¹ براهيمي موفق، المرجع السابق، ص 175.176.

المبحث الثالث: البعد البيئي لشهادة التعمير:

لكل شخص حق التعرف على حقوقه الواردة على عقار ما، والحدود المقيدة لها وكذلك مدى امكانية البناء عليها وشروط المتطلبة في ذلك من خلال شهادة التعمير التي يجب ان يتقدم من اجل الحصول عليها بطلب الى الجهة الإدارية المختصة، وشهادة التعمير تحقق مبدأ الرقابة على الاشغال المقامة عليها،

وعليه نتناول في هذا الجزء من الدراسة مفهوم شهادة التعمير (المطلب الاول) ثم نعرض على الإجراءات المتبعة في إعداد وتسليم شهادة التعمير (المطلب الثاني) ونختم بالبعد البيئي لشهادة التعمير (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير

شهادة التعمير تتمتع بطبيعة خاصة كونها تصدر عن جهة إدارية بعد دراسة معمقة للملف نظرا لأهمية هذه الوثيقة ووجوب دقة المعلومات التي تتضمنها مفهوم شهادة التعمير يتضمن نقطتين النقطة الأولى نخصصها لتعريف شهادة التعمير (الفرع الأول) والنقطة الثانية نخصصها لأهمية شهادة التعمير (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير

المادة الثانية من المرسوم 91-176 عرفت شهادة التعمير على أنها:¹

"شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية".

فشهادة التعمير وثيقة إدارية، تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه، تعين حقوق الفرد في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع الأرض المعنية، ويكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف في الأرض فتعد شهادة

¹ المادة 02 من المرسوم 91-176 سالف الذكر

التعمير جوابا لسؤال مطروح فهي تبين إذا كانت الأرض قابلة للبناء أو إذا كان بالإمكان تحقيق عملية معينة فهي تمنح للفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الارتفاقات المتعلقة بها.¹

الفرع الثاني: أهمية شهادة التعمير

تعد هذه الشهادة من أدوات الرقابة على عملية التعمير بصفة مسبقة قصد التحكم الأكيد والمستمر فيها ومن تم ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة وكذا توفير محيط عمراني متجانس فهي تضمن إمكانية البناء على الأرضية وشروط تجزئتها والإمداد بالمعلومات عن المساحة المتبقية القابلة للبناء، كما أنها وسيلة للرقابة على مشروع البناء وكذا الكثافة المستهلكة والمتبقية على الأرضية.

كما تدل على حقوق المالك في البناء على الأرضية طوال مدة صلاحيتها وتضمن له عدم تعرضه للاعتراض عند إقامة الأشغال في الحدود المقرر فيها.²

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في إعداد وتسليم شهادة التعمير³

في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-29 فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية. وزيادة على ذلك، يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على "بطاقة معلومات" لاستعمالها، على سبيل الإشارة، لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير.

¹ إقلاولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 126، 127.

² عايدة دريم، المرجع السابق، ص 96.

³ المادة الى 06 من المرسوم 15-19

01-صفة طالب شهادة التعمير ومحتوى الملف المطلوب:

وفقا لنص المادة 03 من المرسوم 15-19 فإنه يعد طلب شهادة التعمير من طرف

المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات الآتية:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب،
 - اسم مالك الأرض،
 - تصميمها حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية،
 - تصميمها يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- يتضمن طلب "بطاقة المعلومات" نفس البيانات ما عدا هوية المالك.

2-الفصل في الطلب الخاص بشهادة التعمير:

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين (2) بمقر

المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.

يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها.

يمكن مصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة، بالمساعدة التقنية

لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة

تقنية تراها ضرورية.

تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي

المعني.

تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات التي يرفق نموذج منهما بهذا المرسوم، خلال

الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.¹

يجب أن تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات ما يأتي:

¹ براهيمي موفق، المرجع السابق ص 178

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،
 - الاتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،
 - خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،
 - 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، لا سيما:
 - ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح،
 - تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط)، القطع الأرضية المعرضة للفيضانات،
 - الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية خطوط نقل الطاقة.
- إن تنظيمات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و/أو من الأحكام المحددة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما هو منصوص عليه في التنظيم المعمول به.
- إذا تم إيداع الطلب عند مراجعة مخطط شغل الأراضي، فإنه لا يتم أخذ التنظيم الجديد بعين الاعتبار إلا إذا تجاوزت حالة تقدم أشغال مراجعة مخطط شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي، وتبقى الوجهة العامة موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.
- ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

¹ عبد الكريم بودريوة، المرجع السابق ص 179

وتحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة (03) أشهر.

لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات.

يمكن صاحب شهادة التعمير الذي يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي هذه الحالة، يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل أيداع

في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي إيداع الطعن.

وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسله

من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة

عشر (15) يوما، ابتداءا من تاريخ إيداع الطعن.

ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

المطلب الثالث: الوظيفة البيئية لشهادة التعمير

يتم من خلال شهادة التعمير حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها قطعة الأرض، فإنها تتضمن مجموعة من المعطيات تتمثل في مواصفات الهيئمة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية، الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية خدمة قطعة الأرض بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية المبرمجة، الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، الأخطار التكنولوجية الناجمة عن المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.¹

من خلال ما تضمنته شهادة التعمير فإنه يمكن القول بأنها وسيلة مسبقة تتجلى أهميتها في الإعلام على وضعية الأرض التي قد تكون مرشحة لعملية البناء، وعلى هذا الأساس اوجد المشرع هذه الشهادة لحماية الأشخاص من الأضرار البيئية التي قد تنجم بعد تشييد البناية، وبالتالي المعرفة المسبقة للأرضية تجنب الأشخاص الكثير من الأضرار والمخاطر التي قد تنجم وتترتب عليها أضرار بيئية كبيرة.²

وعليه وبغض النظر عن الدور العمراني التي تلعبه شهادة التعمير فإن لها دور إعلامي يتم من خلاله معرفة الوضعية البيئية لهذه القطعة الأرضية المحددة وبالتالي يعد تكريسا للحق في الإعلام البيئي وفق ما تم النص عليه في قانون حماية البيئة 10/03 لاسيما المادة السابعة

منه.³

¹ محمد الهادي لعروق، التحسين الحضري آلية للارتقاء بجودة الحياة في المدينة الجزائرية، السياسات والممارسات"، مجلة معهد تسيير التقنيات الحضرية (U.T.G)، جامعة أم البواقي، العدد 02، ديسمبر 2010.

² براهيم موفق، المرجع السابق، ص 174

³ القانون 10/03 مؤرخ في 19/07/2003 المتضمن قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية رقم

خاتمة

الخاتمة

لقد شكلت هذه الدراسة فرصة للوقوف على دور التشريع في حماية البيئة في مجال التهيئة والتعمير، من خلال الوقوف على دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية ورعاية البيئة، وعبر رصد القوانين المتعلقة بالبيئة وعلاقتها بالتعمير، الى جانب القوانين المنظمة للمجال والميدان العمراني.

إن المشرع على مستوى أدوات التعمير، قد حاول إدراج بعض مقتضيات البيئة خاصة فيما تعلق بتمييز المناطق السكنية عن الصناعية، وإحداث مناطق خضراء وحماية الغابات والمناطق الساحلية والأثرية.... الخ.

وعلى مستوى ضوابط البناء ركز على حماية البيئة الداخلية والخارجية للمباني، من خلال إقرار ضوابط تتعلق بنوعية البناء وملائمته للسكن، كما انه على مستوى التجزئة العقارية أظهر الاهتمام بالجانب البيئي من خلال النص على أهمية توافر التجهيزات التحتية والأساسية المتعلقة بشبكات الصرف الصحي والماء الصالح للشرب والإنارة ووسائل الاتصال، للترخيص بإنشاء التجزئات العقارية وما له من أهمية في حماية البيئة.

ورغم من ذلك فان الواقع ينم عن عدة اختلالات تشوب المجال وتعصف بالبيئة، وبالتالي تهدد سلامة الطبيعة وتنقص من المجال الأخضر بداخل المدن والمجمعات السكنية، وهذه الاختلالات قد تنبع عن غياب الوعي البيئي او عن عدم فعالية الإطار القانوني المنظم لمجال التعمير، بحيث أصبح متجاوزا ومتقادما ولم يعد يساير التطورات الاقتصادية والاجتماعية، وهو ما يدفع السلطات المعنية لإصدار العديد من التعليمات والمناشير لسد الفراغ القانوني، مما ينتج عن تطبيق هذه التعليمات الإخلال بالبيئة لصالح التنمية والاستثمار.

ولعل السلطات العمومية واعية بأهمية هذه الاختلالات التي تعترى مجال التعمير وتهدد الغاية التي يسعى إلى تحقيقها، إلا وهي تنظيم المجال، وهذا ما يظهر من خلال تبني مجموعة من الإصلاحات القانونية.

بعد هذه الدراسة المتمثلة في إبراز الوظيفة البيئية لأدوات التعمير، سجلنا بعض النتائج نجملها فيما يلي:

- غياب سياسة محكمة للسكن وهذا نظرا للطلب المتزايد عليه في ظل عدم قدرة الدولة على توفير كل هذه الطلبات، أدت بالأفراد إلى بناء الفوضوي

- تحويل الأراضي الفلاحية وتغيير وجهتها نحو أراضي قابلة للبناء بموجب مراسيم تنفيذية يجرننا إلى القول بان هذا الأمر لا بد من الوقوف عنده بحيث مهما كانت الحجة في تحويل وجهة هذه الأراضي، فإنها ليست مبررا لتحويلها إلى مناطق عمرانية.

- عدم مراعاة الجانب الجمالي والتقني في التصاميم المعمارية، لاسيما تلك المنجزة من طرف المرقين المعماريين بحيث تظهر المجمعات السكنية على شكل عمارات تفتقد لمعظم شروط السكن، إذ أضحت عبارة عن مراقد فقط دون مراعاة النوعية في الانجاز وضرورة مرافق حيوية ترافق هذه المشاريع السكنية على غرار المساحات الخضراء.

- ضعف الرقابة اللاحقة والأنية على أشغال البناء رغم الترسنة القانونية المنظمة لهامما يجعل المباني لا يتوافق مع مضمون رخصة البناء وبالنتيجة عدم تحقيق الهدف البيئي المبتغى منه.

- نشر قرارات مشاريع أدوات التعمير للاستقصاء العمومي غير كاف لمشاركة المواطنين وبالخصوص أصحاب الأراضي وبالتالي كان من الضروري إرسال دعوات رسمية لهم وإخطارهم بحق الاعتراض.

- لا تزال سياسة التعمير في الجزائر كلاسيكية بالمقارنة مع بما وصلت اليه بعض الدول الأخرى من تطور في هذا المجال، وهذا في ظل ما يعرف بالبناءات الخضراء والذكية، اذ أصبحت واقعا مفروضا في هذه الدول وتساهم بشكل مباشر في حماية البيئة العمرانية والحفاظ علة الموارد كالكهرباء والغاز. وخلاصة القول ان حماية البيئة في مجال التعمير يستدعي تضافر الجهود لمنع وقوع الضرر، لان إزالة هذا الأخير ومحو اثاره يتوقف على نوع الضرر ودرجة خطورته.

ولأجل حماية تشريعية فعالة في مجال التعمير يمكن ادراج مجموعة من

الاقتراحات قد تساهم بشكل ايجابي في هذه الحماية:

-وضع قانون انتقالي يلزم المشرع على مواكبة التطورات التشريعية في المجال البيئي وإصدار قانون موحد شامل كامل لحماية البيئة والمحافظة عليها بما فيها مقتضيات التهيئة والتعمير.
-ادراج مجموعة من النقاط في اصلاح قانون التعمير على غرار تدبير النفايات الصلبة ومياه الامطار، تلوث الهواء والمخاطر التكنولوجية والطبيعية كالزلازل والفيضانات والحوادث المتعلقة باستعمال الغاز والكهرباء في مجال السكن، المساحات الخضراء في المناطق السكنية والمفتوحة للتعمير.

-إعادة النظر في سياسة الإسكان مع تحرير العقار من اجل استفادة الأفراد الذين لهم إمكانيات للبناء بمفردهم، وكذا تمديد مدة انتهاء رخصة البناء بالمقارنة مع الدخل الفردي لطالب هذه الرخصة، لاسيما في ظل المستوى المعيشي المتدني.

- عدم تحويل المناطق الخاصة الى مناطق عمرانية مهما كانت الحجة في ذلك وبالخصوص الأراضي الفلاحية التي هي مهددة بالزوال.

مسك الختام هو انه لا يمكن أن ننسى في أي حال من الأحوال الدور الجلي الذي لعبه

الإسلام في حماية البيئة ورعايتها من جميع الجوانب.

ان الله خلق البيئة بكل مكوناتها وعناصرها صالحة ظاهرة متوازنة ومتكاملة، وإنما دخل عليها النقص والفساد والاختلال بصنع الإنسان، وخصوصا في عصرنا الحديث وبالأخص في العقود الأخيرة الذي تفاقمت فيه مشكلات البيئة، وتعاظمت أخطارها. فقد جنى الإنسان بغروره وحماقته وظلمه وجهله على البيئة، فلوثها بعد طهارتها وأفسدها بعد إصلاحها، وأصابها بالاضطراب والخلل في توازنها، فعاقبه القدر الأعلى على إفساده في الأرض، بما أصبح يعاني من آثاره، ويشكو منه مر الشكوى، وما ظلم الله الإنسان ولكن الانسان هو الذي ظلم نفسه "ذلك بما قدمت يداك وأن الله ليس بظلام للعبيد"(الحج الآية العاشرة).

فالإسلام بنقاء عقيدته، وكمال شريعته، وتوازن أخلاقه هو الجدير ان يقدم للإنسانية في مشكلات البيئة وصفة الدواء، وهدية الشفاء، بما احتوى من توجيهات وتشريعات وأخلاقيات، ربطها كلها بالإيمان بالله تعالى.

فلعل البشرية تستفيد في سلوكها البيئي من هذه الهداية الإسلامية فهي هداية للبشرية جمعاء: "قد جاءكم من الله نور وكتاب مبين (15) يهدي به الله من اتبع رضوانه سبل السلام ويخرجهم من الظلمات الى النور بإذنه ويهديهم الى صراط مستقيم (16)"¹

¹ د. يوسف القرضاوي، رعاية البيئة في السلام، الطبعة الأولى، 2001، دار الشروق، القاهرة، مصر، ص 258

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع والمصادر

المصادر

1- القران الكريم برواية روش عن نافع.

2-دستور الجزائر لسنة 2020 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 مؤرخ في

2020/12/30، الجريدة الرسمية عدد 82 لسنة 2020

3.القوانين والمراسيم

أ-القوانين

01-القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات القانون رقم

02/89 المؤرخ في 07/02/1989 المتعلق بالقواعد العامة لحماية المستهلك.

02-القانون رقم 05/85 المؤرخ في 16/02/1985 المتعلق بحماية الصحة وترقيتها،

الجريدة الرسمية، العدد 8 في 17/02/1985.

03-القانون رقم 05/85 المتعلق بحماية الصحة وترقيتها، الجريدة الرسمية العدد 8 في

17/02/1985

04-قانون 25-90 مؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية

رقم 49، الصادرة بتاريخ 19/11/1990

05-القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد

52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08/14، المؤرخ في 03/08/2008، ج ر

عدد 44 لسنة 2008.

06-القانون رقم 35/90، المؤرخ في 25/12/1990، يتعلق بالأمن والسلامة فياستغلال النقل

بالسكك الحديدية، ج ر عدد 56 لسنة 1990.

07-المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في، 18/06/1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري

وممارسة مهنة المهندس المعماري ج ر عدد 32 سنة 1994

08-قانون 20-01 مؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، الجريدة

الرسمية عدد 77 لسنة 2001

09-قانون 20-01 مؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، الجريدة

الرسمية عدد 77 لسنة 2001

10-قانون 20-01 مؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، الجريدة

الرسمية عدد 77 لسنة 2001

11-القانون رقم 01/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة

القنوات ج ر عدد 08 لسنة 2002

12-القانون رقم 10/03 المؤرخ في 2003/07/20 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية

المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43 لسنة 2003.

13-القانون رقم 12/05، المؤرخ في 04/12/2005 المتضمن قانون المياه، ج ر عدد 60 لسنة

2005، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/03، المؤرخ في 23/01/2008، عدد 04 لسنة 2008

وكذا بأمر رقم 02/09 المؤرخ في 22/06/2009، ج ر عدد 59 لسنة 2009.

14-القانون رقم 06/07، المؤرخ في 17/05/2007 المتعلق بتسيير وحماية البيئة وتنمية

المساحات الخضراء، يعدل ويتم القانون رقم 03/10، المتعلق بحماية البيئة والتنمية

المستدامة، ج ر عدد 31 لسنة 2007.

15-القانون رقم 01/10، المؤرخ في 03/07/2007، المتضمن قانون المناجم ج ر عدد 35 لسنة

2001،

16-القانون 15-08 مؤرخ في 20/07/2015 يحدد القواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها،

الجريدة الرسمية رقم 44 بتاريخ 03/08/2008.

المراسيم

01-المرسوم رقم 156/74 المتضمن إنشاء المجلس الوطني للبيئة، الجريدة الرسمية، عدد 59 في 23/07/1974.

02-المرسوم التنفيذي رقم 996/83، المؤرخ في 26/11/1983، المتعلق برخصة شبكة الطرق، ج ر عدد 49 لسنة 1983.

03-المرسوم التنفيذي رقم 42/90، المحدد لقواعد تنظيم مصالح التخطيط والتهيئة العمرانية في الولاية وعملها، ج ر عدد 08 لسنة 1991.

04-المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 27/02/1990، المتعلق بدراسة التأثير في البيئة، ج ر عدد 10 لسنة 1991.

05-المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 27/02/1990، المتعلق بدراسة التأثير في البيئة، ج ر عدد 10 لسنة 1991.

06-المرسوم التنفيذي رقم 411/90، المؤرخ في 22/12/1990، يتعلق بالإجراءات التطبيقية في مجال إنجاز منشآت الطاقة الكهربائية والغازية وتغيير أماكنها وبالمراقبة، ج ر عدد 56 لسنة 1990.

07-المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 26 لسنة 1991.

- 08-المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 26 لسنة 1991.
- 09-المرسوم التنفيذي رقم 454/91، المؤرخ في 23/11/1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها بضبط كفاءات ذلك، ج ر عدد 60 لسنة 1991.
- 10-المرسوم التنفيذي رقم 371/92، المؤرخ في 14/10/1992، يحدد القواعد العامة المطبقة على تسيير العقارات المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، ج ر عدد 74، لسنة 1992.
- 11-المرسوم التنفيذي رقم 78/96، المؤرخ في 24/02/1996، المتضمن إنشاء اللوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 15 لسنة 1996.
- 12-المرسوم التنفيذي رقم 484/97، المؤرخ في 15/12/1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخامة بمتابعة إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 83 لسنة 1997.
- 13-المرسوم التنفيذي رقم 06/98، المؤرخ في 27/06/1998، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني ج ر عدد 48 لسنة 1998.
- 14-المرسوم التنفيذي رقم 88/02 المؤرخ في 02/03/2002، المتعلق باتفاقات الطيران، ج ر عدد 17 لسنة 2002.
- 15-المرسوم التنفيذي رقم 336/02 المؤرخ في 05/11/2002، الذي يحدد الاتفاقات المتعلقة بتركيب التجهيزات المواصلات السلكية واستغلالها ج ر عدد 73/2002.
- 16-المرسوم التنفيذي رقم 04/196 المؤرخ في 15/06/2004 المتعلق باستغلال المياه المعدنية ومياه المنبع و حمايتها، ج ر عدد 45 لسنة 2004.
- 17-المرسوم التنفيذي رقم 294/04، المؤرخ في 01/12/2004، المتعلق برخصة شبكة الطرق، ج ر عدد 78 لسنة 2004.

18-المرسوم التنفيذي رقم 169/07، المؤرخ في 19/02/2007، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز واستغلال المياه الحموية، ج ر عدد 13 لسنة 2007.

19- المرسوم التنفيذي رقم 399/07، المؤرخ في 23/12/2007، المتعلق بنطاق الحماية النوعية للموارد المائية، ج ر عدد 80 لسنة 2007.

20-المرسوم التنفيذي رقم 344/09، المؤرخ في 22/11/2009، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، ج ر عدد 26 ل سنة 2009.

21-المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفيلا تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم 07 لسنة 2015.

أولاً: المراجع:

أ-المراجع العامة:

01-الميلي مبارك محمد، تاريخ الجزائر في القديم والحديث، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1989،

02-هيام مروة، القانون الإداري الخاص، ط1، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت (لبنان) 2003،

03-سامي جمال الدين، اللوائح الإدارية وضمانة الرقابة الإدارية، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1982.

04-النوى خرشي، تسيير المشاريع في إطار تنظيم الصفقات العمومية، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011،

ب-المراجع المتخصصة:

01-هدي قشقوش، المسؤولية الجنائية للمهندس المقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء، ط2، دار النهضة العربية، مصر، 1994،

- 02- إقلاولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية دارهومة، الجزائر، 2014
- 03- آمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2014 سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002،
- 04- بشير تجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000،
- 05- جورج زيدان، تاريخ التمدن الإسلامي، الجزء الأول، دار مكتبة الحياة، بيروت، 1967،
- 06- د. معوض عبد الثواب، جرائم التلوث من الناحية القانونية والفنية الإسكندرية، منشأة المعارف 1968
- 07- رفعت محمد عكاشة، قانون المباني الجديد، دار الفكر العربي، مصر، 1983،
- 08- سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة (الجزائر) 2012،
- 09- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط1، دار قانة للنشر والتوزيع باتنة، 2011،
- 10- عبد الحكم عبد اللطيف الصغير، البيئة في الفكر الإنساني والواقع الإيماني، الدار المصرية اللبنانية، 1994
- 15- عبد الرحمان البكروي، التعمير بين المركزية واللامركزية، ط1، الشركة المغربية للطباعة والنشر المغرب، 1993،
- 11- عبد السلام المصباحي، محاضرات في إعداد التراب الوطني والتعمير، ط1، مطبعة انتويرانت، فاس (المغرب)، 1997

12- عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات البيئة في مصر وفي الدول العربية محليا ودوليا، دار

نشر الكتب والوثائق ال مصرية 1996

13- عبد الواحد العلوي المدغري، كتاب الموارث وكتاب الأموال الحقوق العينية المالية،

مطبعة جامعة محمد الخامس فاس (المغرب) 1977،

14- عثمان محمد غنيم وماجدة أحمد أبوزنط، التنمية المستدامة فلسفتها وأساليب

تخطيطها وأدوات قياسها، ط1، دار صفاء للنشر والتوزيع، الأردن 2007.

15- عزري الزين قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري

مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر الطبعة 01 القاهرة، 2005،

16- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،

الجزائر، 2014.

17- ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية،

الطبعة 1994

18- منى قاسم، التلوث البيئي والتنمية الاقتصادية، الدار المصرية، الطبعة الثانية، 1994

19- يوسف القرضاوي، رعاية البيئة في السلام، الطبعة الأولى، 2001، دار الشروق، القاهرة،

مصر.

ثانيا- أطروحات الدكتوراه

01- الموح فؤاد، ارتفاعات التعمير بالمغرب بين حماية حق الملكية وتحقيق المنفعة العامة،

أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق جامعة سلا (المغرب)، 2004.

02- أحمد مالكي، التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب أطروحة الدكتوراه في الحقوق

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة (المغرب)، سنة

2007.

- 03- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007.
- 04- نور الدين عسري، منازلات التعمير والبناء محاولة في التأصيل، أطروحة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق بأكدال (الرباط)، 2011.
- 05- عبد الله حداد، الدراسات المنجزة في مجال التعمير ومدى مساهمتها في تحقيق التنمية العمرانية، أطروحة الدكتوراه في الحقوق، جامعة أكدال، المغرب، 2012.
- 06- ميدني شايب ذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، مدينة بسكرة نموذجا، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع جامعة بسكرة، 2014.
- 07- عربي باي يزيد، استراتيجيات البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2015.
- 08- عباس راضية النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق بجامعة الجزائر، 2015.
- 09- مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات التعمير في التشريع الجزائري، دكتوراه علوم في الحقوق جامعة باتنة، سنة 2018.

ثالثا: مذكرات الماجستير

- 01- منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة البلدية، 2001.
- 02- شريد ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2008.
- 03- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة الماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري، جامعة باتنة، 2009.

04-مدور يحيى، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجديدة، حالة مدينة ورقلة مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية وال عمران تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية الري والهندسة المعمارية، جامعة باتنة، 2012.

05-عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري وادارة عامة، جامعة باتنة، 2012.

06-رفيقة سنوسي، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، دراسة حالة مدينة باتنة جامعة باتنة سنة 2012

07-محمد معيفي، اليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1 سنة 2015،

08-شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة سطيف، 2015.

09-براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، سنة 2017.

رابعاً: المقالات

01- بوزغاية باية، المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من اجل تحقيق التنمية المستدامة –مدينة بسكرة نموذجا –مجلة العلوم الانسانية والاجتماعية جامعة بسكرة، العدد 15 لسنة 2014.

02- أحمد عقاقبة مصطفى قواس، "التعمير في وادي ميزاب، استحداث نماذج إسكان محلية جديدة لتحقيق تنمية عمرانية مستدامة"، ندوة التنمية العمرانية الأولى: التطوير

العقاري والإسكان المستدام، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الدمام السعودية، أيام 27-25 أكتوبر 2010،

03-عبير علي، "تخطيط المدن والعمارة الإنسانية"، مجلة العمران والتقنيات الحضرية مجلة دورية تصدر عن مخبر البيئة والعمران، الجزائر، العدد 04، سبتمبر، 2008،
04-طه طيار، "دراسة التأثير على البيئة نظرة في القانون الجزائري"، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة الجزائر، العدد الأول 1991،

05-هاشم عبد الله صالح: "العمران والبيئة: ضرورة البحث عن طرق لتفعيل الموضوع البيئي في التنمية العمرانية"، مجلة عالم الفكر، جامعة الدمام، السعودية، ال عدد 03، المجلد 32، جانفي – مارس، 2004،

06-عبد الكريم بودريوة، "الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة بسكرة عدد تجريبي، سبتمبر 2013،

07-بومعروف حسين، "مخطط شغل الأراضي (POS) أداة عمرانية لتفعيل أداة الترقية العقارية"، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية، الواقع الآفاق، جامعة ورقلة يومي 7-8 فيفري، 2006،

08-محمد الهادي لعروق، التحسين الحضري آلية للارتقاء بجودة الحياة في المدينة الجزائرية، السياسات والممارسات"، مجلة معهد تسيير التقنيات الحضرية (U.T.G)، جامعة أم البواقي، العدد 02، ديسمبر 2010،

09-منصور مجاجي، "أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المركز الجامعي، المدينة، ال عدد 01، نوفمبر، 2007،

- 10- عبد الحفيظ طاشور، "الحماية الجنائية للثروة الغابية"، حوليات مخبر الدراسات والبحوث حول المغرب والمتوسط، جامعة قسنطينة، مطبعة القصبة للطبع والسحب، قسنطينة، العدد 06، 2005،
- 11- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 12- ليلي عباس، "تعمير المناطق المهتدة بالأخطار الطبيعية الكبرى، حالة الجزائر العاصمة"، مجلة معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، العدد الأول، ديسمبر 2009،
- 13- عائشة شايب وخلف الله بوجمعة، "مخطط شغل الأراضي والتنمية المستدامة"، مجلة العمران التقنيات الحضرية، الجزائر، العدد الأول 2009.
- 14- محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
- 15- مصطفى البوداني، "الأجهزة المتدخلة في مجال التعمير والبناء وفق آخر التشريعات القانونية"، الندوة الوطنية حول التعمير والبناء ومتطلبات الحكامة الترابية، الكليات المتعددة التخصصات بالناظور، المغرب، أيام 2-3-4 مارس 2017
- 16- رشيد حمدي العنزي، "تحديد الحدود البرية بين الكويت والعراق طبقا لقواعد القانون الدولي" مجلة الحقوق معهد الإدارة العامة، سلطنة عمان، العدد 43 سبتمبر - ديسمبر 1992، ص306.
- 17- العربي بلحاج، "حقوق الارتفاق في الفقه الإسلامي"، مجلة البحوث الفقهية المغرب 1997 العدد 035
- 18- محمد قصري، "الارتفاقات القانونية في مجال التعمير"، 'المجلة المغربية للمنازعات القانونية، عدد مزدوج 2007،

19- لعويجي عبد الله وبوعاية حسان، " دور الجماعات المحلية في إعداد المخططات العمرانية، الملتقى الدولي حول تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة البليدة، يومي 17 و18 ماي 2010،

20- موهوبي نور الهدى الحماية القانونية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية مقال منشور بمجلة البحوث الأكاديمية والسياسية الأغواط العدد 02

21- أوناسيحي تبلور التنمية المستدامة من خلال التجربة الجزائرية، مجلة العلوم القانونية والإدارية كلية الحقوق جامعة تلمسان عدد 2003 2001.

خامسا: المطبوعات الجامعية:

01- بن فاطيمة بوبكر، مطبوعة بعنوان البيئة والعمران، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الدكتور مولاي الطاهر سعيدة السنة الجامعية 2020/2021

سادسا: المواقع الإلكترونية

مدونة العمران في الجزائر WWW.DIGIURBS.BLOGSPOT.COM زيارات متعددة طويلة مدة البحث

سابعا: المراجع باللغة الفرنسية

01-Ben Akzouch Chabane. Alger, ENA éditée par le centre de documentation et de recherches administratives. ,2001

02- Colas Rance, la pollution des eaux, France : presse universitaire de France ,1962

03-Fontaine.J, L'Algérie volontarisme. Etatique et Aménagement du territoire. OPU, Alger, 1990.

04-Henri Jacquet ,francoispriet-droit de l'urbanisme 4eme edition dallof paris 2002.

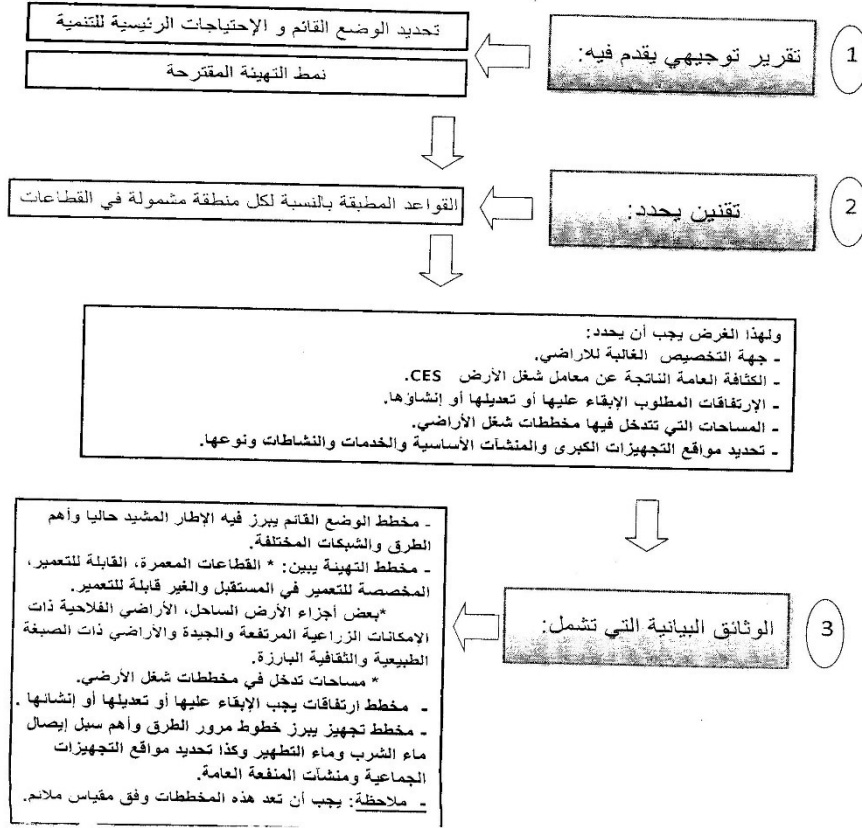
05-Maouia Saidouni. Elément d'introduction à l'urbanisme: histoire, méthodologie, réglementation, Alger, 2000 ,

06- Prieur Michel, Droit de l'environnement, Précise Dalloz, 2^{eme} édition 1991-

07-Weexteen.R. Aspects spécifiques de la recherche urbaine en Algérie. Etatique et Aménagement. Régionalisation au Maghreb, N°03

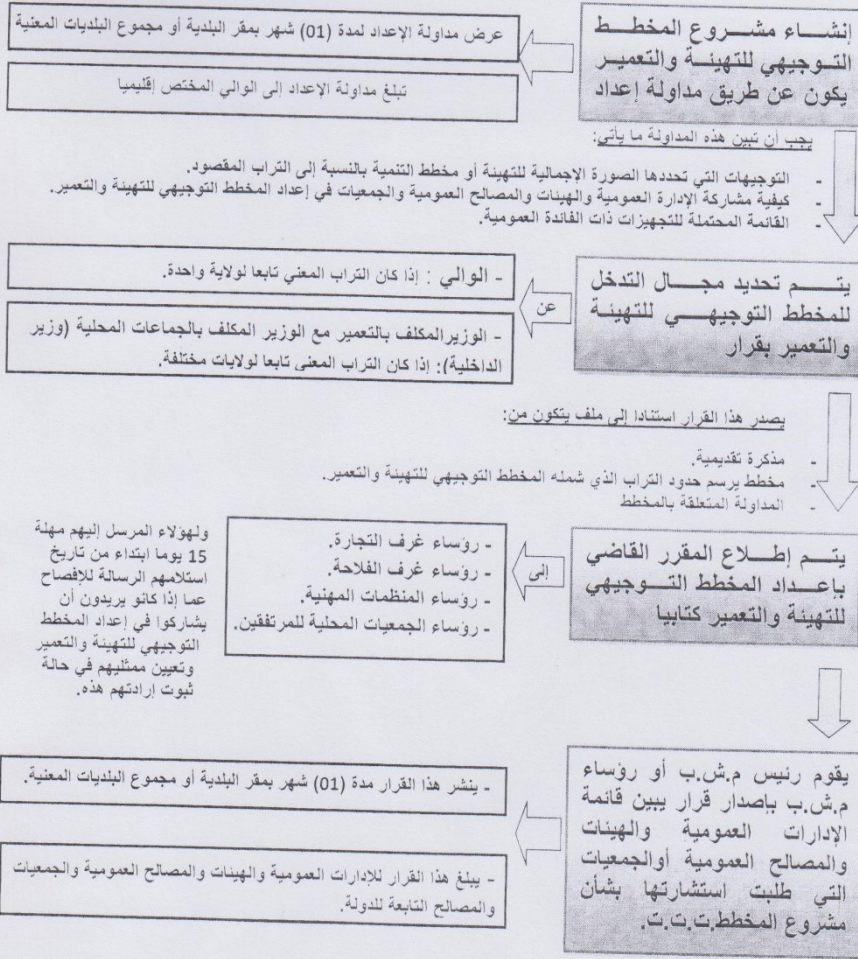
الملاحق

مخطط بلخص محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير



مخطط يلخص مراحل إعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

"خطوات الإعداد"



"خطوات المصادقة"

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا بـ:

- سجل الإستقصاء.
- محضر غلق الإستقصاء.
- محضر الإستنتاج.

إلى الوالي المختص إقليميا

يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية بتاريخ استلام الملف

يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي

إمسا

بقرار من الوالي لبلدية أو
مجموع بلديات عدد
سكانها يقل عن:
200.000 ن.

بمرسوم تنفيذي عن طريق
تقرير يقدمه الوزير المكلف
لبلدية أو مجموع بلديات
عدد سكانها يفوق:
500.000 ن.

بقرار من الوزير المكلف
بالتعمير لبلدية أو مجموع
بلديات عدد سكانها:
200.000 - 500.000 ن.

محتوى ملف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- رأي المجلس الشعبي الولائي المعني أو المجالس الشعبية الولائية المعنية.
- سجل الإستقصاء العمومي.
- محضر غلق الإستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضين المفقين.
- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

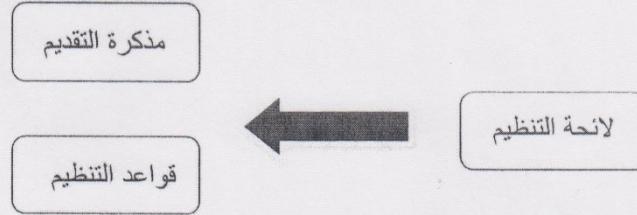
يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للجهات الآتية:

- الوزير المكلف بالتعمير. - الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- مختلف الأقسام الوزارية المعنية. - رئيس المجلس ش.ب المعني أو رؤساء م.ش.ب المعنية
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية.
- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير في الولاية.
- الغرفة التجارية. - الغرفة الفلاحية.

بوضع
م.ت.ت.ت
تحت
تصرف
الجمهور

محتوى مخطط شغل الأرض :

يتضمن مايلي :

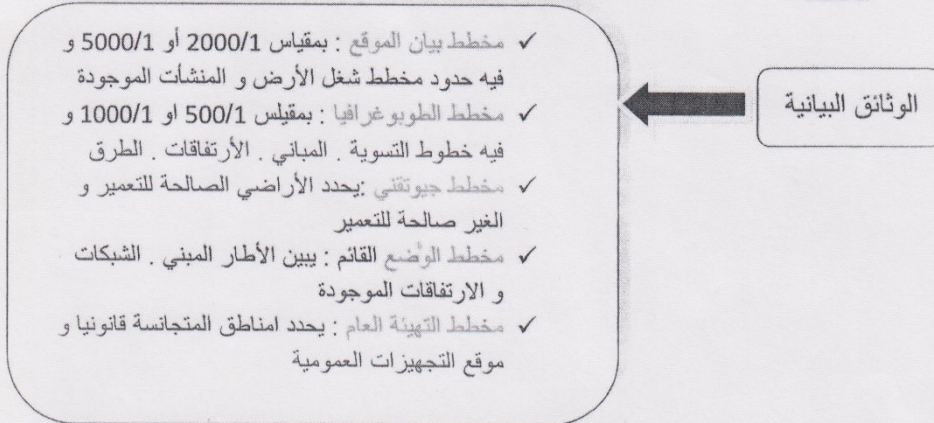


مذكرة التقديم :

- ✓ تحليل الوضع القائم
- ✓ الصورة المستقبلية للقاع الحضري
- ✓ البرمجة التي يجب أن تكون متلائمة مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

قواعد التنظيم :

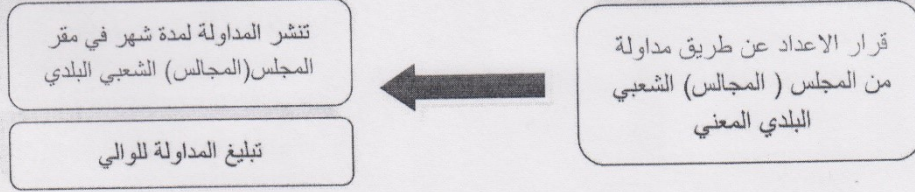
- ✓ تحديد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخصة للبناء و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض و التي يعبر عنها معامل شغل الأرض و معامل الاستيلاء و الشبكات المختلفة



- ✓ مخطط بيان الموقع : بمقياس 2000/1 أو 5000/1 و فيه حدود مخطط شغل الأرض و المنشآت الموجودة
- ✓ مخطط الطوبوغرافيا : بمقياس 500/1 أو 1000/1 و فيه خطوط التسوية . المباني . الارتفاعات . الطرق
- ✓ مخطط جيوتقني : يحدد الأراضي الصالحة للتعمير و الغير صالحة للتعمير
- ✓ مخطط الوضع القائم : يبين الأطار المبني . الشبكات و الارتفاعات الموجودة
- ✓ مخطط التهيئة العام : يحدد ا مناطق المتجانسة قانونيا و موقع التجهيزات العمومية

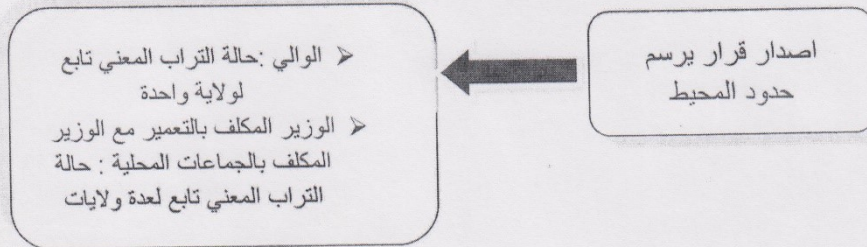
كيفية أعداد مخطط شغل الأرض :

حسب المرسوم التنفيذي 178_91 المؤرخ في 28_05_1990 المتعلق بكيفية الاعداد و المصادقة على مخطط شغل الأرض يتم الاعداد كما يلي :



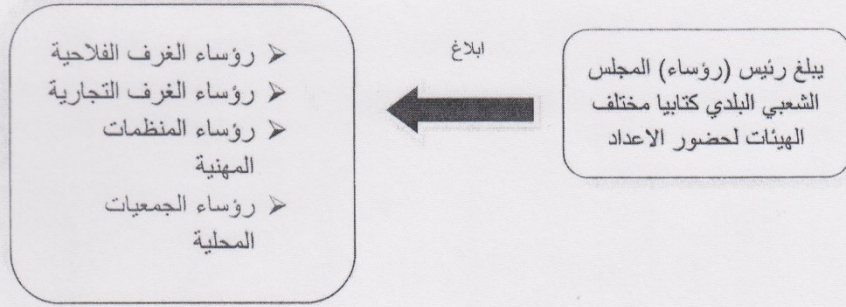
تتضمن المداولة :

- ✓ التذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأرض المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- ✓ بيان كيفية مشاركة الادارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في اعداد المخطط

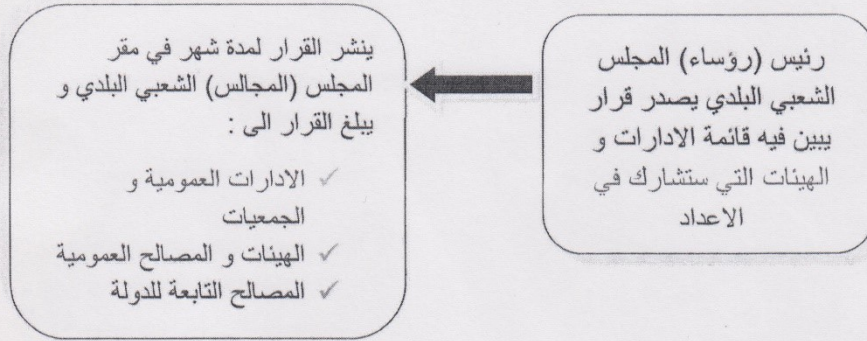


هذا القرار يستند الى ملف متكون من :

- ❖ مذكرة تقديم
- ❖ مخطط بمقياس pdau يحدد محيط تدخل pos



لهؤلاء المرسل لهم مهلة 15 يوم ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للافصاح عما يريدون المشاركة في الاعداد و تعيين ممثلهم في حالة القبول



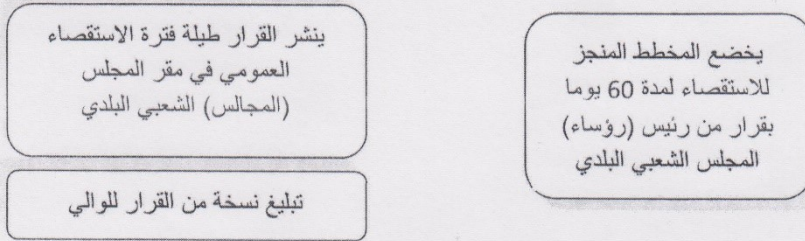
يستشار وجوبا :

❖ الادارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية :

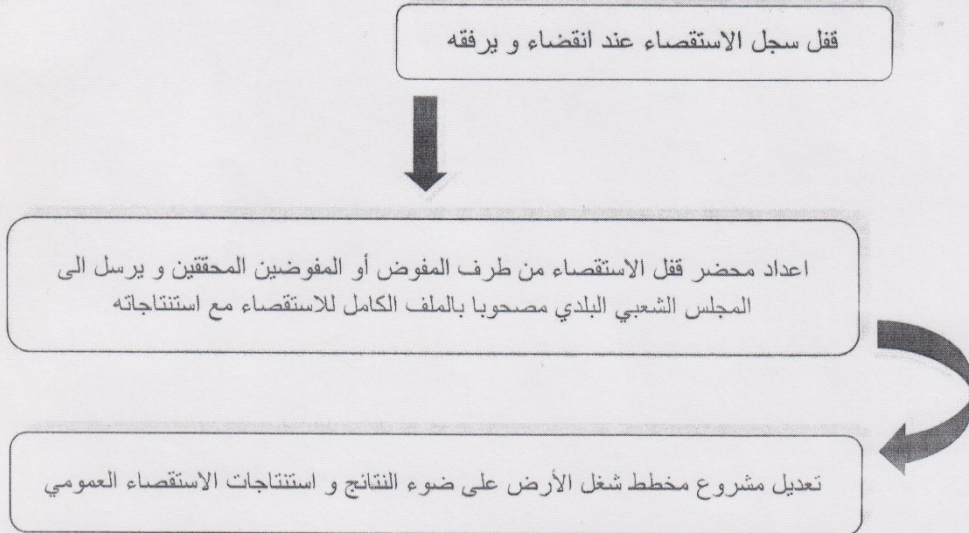
- ✓ التعمير
- ✓ التنظيم الاقتصادي
- ✓ النقل
- ✓ الفلاحة
- ✓ الأشغال العمومية
- ✓ البريد و المواصلات
- ✓ المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية

- ✓ الري
- ❖ المصالح العمومية على المستوى المحلي :
- ✓ توزيع الطاقة
- ✓ توزيع الماء
- ✓ النقل

تمهل هذه الادارات مدة 60 يوما لابداء رأيها و ملاحظاتها بالنسبة للمخطط المنجر



تدور الملاحظات في سجل خاص



كيفية المصادقة على مخطط شغل الأرض :

يرسل المخطط للوالي المختص اقليميا لمدة 30 يوما من تاريخ استلام الملف لابداء رأيه أو ملاحظاته

الملف المصحوب للمخطط يتكون من :

- ✓ سجل الاستقصاء
- ✓ محضر قفل الاستقصاء
- ✓ النتائج المحصل عليها من طرف المفوض المحقق أو المفوضين

تعديل مخطط شغل الأراضي عند الاقتضاء استنادا للنتائج و رأي الوالي

مصادقة المجلس (المجالس) الشعبي البلدي على المخطط بمداولة

تبليغ نشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه لكل من :

- ✓ الوالي المختص اقليميا
- ✓ المصالح التابعة للدولة و المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية
- ✓ الغرف الفلاحية و الغرف التجارية

و ضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور بعد قرار من رئيس (رؤساء) المجلس الشعبي البلدي

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان المشروع :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - طبيعة الطلب :
- 10 - نوع المشروع :
- 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
- 12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
- 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :

حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - طبيعة الطلب :
- 10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :
- 11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :
- 12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستم تجزئتها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
- 10 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
- 11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :
- 12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :
- 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :
- حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :
- 10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
- 11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :
- 12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
- 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

وصل إيداع الملف

.....
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

ملف رقم :

- 1 - اسم ولقب صاحب الطلب :
- 2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - نوع المشروع :
- 4 - عنوان المشروع :
- 5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر بـ في

إمضاء وتأشير ممثل البلدية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
 تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
 ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ :/..... أو وزير السكن والعمران والمدينة :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....
 الساكنة (ة) ب.....
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز.....
المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....
المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.
المادة 5 : تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع
 عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).
المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد
 انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة
 جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال
 المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.
المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.
المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز
 الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.
المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
 الوالي/
 وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
الجلسة الشعبية البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد)
السكان (ة) بـ :
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تصيب رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 3 : لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول
على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ :..... / أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
السكان (ة) ب :
بخصوص أشغال.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
بتحضير عقود التعمير.
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في :

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف
مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجل المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة
أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم
الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان
التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة
التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
الساكن(ة) ب.....
بخصوص أشغال :.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
السكن(ة) ب.....
بخصوص أشغال :.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم.....بتاريخ.....
وبمقتضى محضر جرد رقم..... الذي تم إعداده بتاريخ.....
بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء.....
تحت رقم..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناءية :

المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :
/ 1
/ 2
/ 3
/ 4
/ 5
/ 6
/ 7
/ 8
/ 9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم:
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
 الساكنة(ة) بـ
 بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
 بمقتضى /
 وبمقتضى
 وبمقتضى

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :
 معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :
 الارتفاع الأقصى :
 المواصفات الأخرى :

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

بطاقة المعلومات

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
الجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
السكان(ة) بـ
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم إعداد بطاقة المعلومات طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.....
و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :.....
معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :.....
الارتفاع الأقصى :
المواصفات الأخرى :

المادة 3 : تستعمل بطاقة المعلومات على سبيل الإشارة لأغراض مفيدة ولا تحل محل شهادة التعمير.

المادة 4 : تقدر مدة الصلاحية بثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذه البطاقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :

لوحة الورشة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- الملف رقم
- 1 - رخصة مسلمة بتاريخ :
- 2 - مشروع إنجاز / هدم
- الذي يقدر علوه (رخصة البناء) ب.....
- وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) ب.....
- حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) ب.....
- و تقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) ب.....
- وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو
- وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) ب.....
- 3 - صاحب المشروع :
- 4 - المشرف على الإنجاز :
- 5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز :
- 6 - أجل الإنجاز :
- 7 - تاريخ فتح الورشة :

ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية للملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.

الملاحق
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة/المقاطعة الإدارية :
بلدية :

طلب :

- رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية
 شهادة المطابقة على سبيل التسوية

(المرسوم التنفيذي رقم 55-22 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية
البنائيات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة).

- 1- لقب واسم المالك أو التسمية :
2- عنوان المالك :
بلدية :
الهاتف :
3- لقب واسم صاحب الطلب (المفوض عند اللزوم) أو التسمية
4- عنوان صاحب الطلب
بلدية : دائرة
5- عنوان البناية :
6- نوع البناية :
7- تقدم الأشغال : منتهية قيد الإنجاز
8- مراجع رخصة البناء المسلمة : رقم مؤرخة في
9- السلطة التي سلمت رخصة البناء :
10- سبب أو أسباب عدم المطابقة :
- التعدي
- تعديل الواجهة (الفتحات)
- تجاوز مساحة شغل الأراضي
- تجاوز المقاس
11- الأجل المقترح لإتمام أشغال إنجاز البناية : شهرا.

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة/المقاطعة الإدارية :
بلدية :

بطاقة تحضير الملف :

رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية

شهادة المطابقة على سبيل التسوية

(المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية
البنائيات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة).

1- لقب واسم المالك أو التسمية :

2- عنوان المالك :

بلدية :

3- لقب واسم صاحب الطلب (المفوض عند اللزوم) أو التسمية :

4- عنوان البناية :

5- نوع البناية :

6- تقدم الأشغال : منتهية قيد الإنجاز

7- مراجع رخصة البناء المسلمة : رقم مؤرخة في

8- السلطة التي سلمت رخصة البناء :

9- عدم المطابقة : المخالفات (التي تم التحقق منها من طرف اللجنة)

- التعدي

- تعديل الواجهة (الفتحات)

- تجاوز مساحة شغل الأراضي

- تجاوز المقاس

10- رأي اللجنة :

11- تحفظات اللجنة :

.....

.....

12- تقدير الجزء المضاف أو المعدل (كشف المهندس المعماري) : د.ج.

13- تقدير الجزء المضاف أو المعدل (الذي تم التحقق منه من طرف اللجنة) : د.ج.

14- مبلغ الغرامة المطبقة : % ما يعادل د.ج.

15- الأجل المقترح لإتمام أشغال البناء : شهر

حرر بـ..... في :

توقيع رئيس اللجنة

توقيع أعضاء اللجنة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
داشرة/ المقاطعة الإدارية :
بلدية :

قرار رقم يتضمن رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية

(المرسوم التنفيدي رقم 55-22 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة).

- إنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي المنتدب /أو الوالي : أو الوزير المكلف بالعمران،
- نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) :
السكان (ة) في
بخصوص أشغال :
- وبمقتضى :
- وبمقتضى :
- وبمقتضى قرار رخصة البناء رقم المؤرخ في
- وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشبّك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
- وبمقتضى رأي الشبّك الوحيد المؤرخ في :

يقرر ما يأتي :

- المادة الأولى :** تسلّم رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية لإنجاز :
المادة 2 : إن مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي شهرا.
المادة 3 : تعدّ رخصة البناء ملغاة، في حالة عدم إتمام البناية في الأجل المحددة أعلاه.
المادة 4 : تلصق نسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي، مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).
يمكن الاطلاع على كل الوثائق البيانية لملف الطلب من طرف الأشخاص الراغبين.
المادة 5 : لكل مباشرة أو استئناف الأشغال بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه، يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء إجباريا. وينتج عن هذا الطلب إعداد رخصة البناء دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المعدلة.
المادة 6 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بكل الوسائل.
المادة 7 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون وأصحاب المشاريع، بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم، ويتحملون كل الأخطار.
المادة 8 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
المادة 9 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية أو الولاية أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي المنتدب /

الوالي /

الوزير المكلف بالعمران /

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة/ المقاطعة الإدارية :
بلدية :

قرار رقم يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية

(المرسوم التنفيذي رقم 55-22 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية
البنائيات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة).

- إنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
- نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :
- من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) :
- الساكن (ة) بـ :
- بخصوص أشغال :
- وبمقتضى :
- وبمقتضى :
- وبمقتضى :
- وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ
- وبمقتضى محضر الجرد رقم المعد بتاريخ
- وبمقتضى محضر استلام الأشغال المعد من طرف مصالح الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء
تحت رقم..... بتاريخ (بالنسبة للبنائيات المستقبلية للجمهور والمشاريع الاستثمارية والسكنات الجماعية)

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلّم شهادة المطابقة على سبيل التسوية تثبت مطابقة الأشغال المنجزة طبقا لمخططات البناء
المصادق عليها :

المادة 2 : تتكون البناية التي خضعت للمراقبة من مستويات موزعة كالآتي :

- 1/ المستوى 1
- 2/ المستوى 2
- 3/ المستوى 3
- 4/ المستوى 4
- 5/
- 6/
- 7/
- 8/
- 9/

المادة 3 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران والمدينة



كيفية تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 2 فيفري 2022، الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة (الجريدة الرسمية رقم 09 المؤرخ في 03 فيفري 2022).

مارس 2022

المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022



1. البنائات المعنية بأحكام المرسوم التنفيذي:

تطبق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022، على البنائات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز، قبل نشر هذا المرسوم، أي تاريخ 03 فيفري 2022، وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة (المادة 3)، بما في ذلك البنائات المنجزة قبل صدور القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها.

بالنسبة لتحضير الملفات، يجب التمييز بين ثلاثة (03) أنواع من البنائات:

1.1 البنائات المتعلقة بالمشاريع الإستثمارية و البنائات المستقبلة للجمهور و التجهيزات غير السكن (مثلا: الفنادق، المراكز التجارية والعيادات ومنشآت أخرى....).

2.1 السكنات الريفية المدعمة والسكنات المنجزة في التجزئات الإجتماعية المدعمة من طرف الدولة.

3.1 السكنات الفردية والسكنات الجماعية.

يعتبر هذا التصنيف ضروريا، عند دراسة الملفات لاسيما عند تحديد قيمة جزء البناية موضوع المخالفة وكذا مبالغ الغرامة (المادة 13).

2. المخالفات:

يتم تحديد المخالفات كما يأتي (المادة 14 إلى 17):

1.2 التعدي على المساحة:

1.1.2 على مساحة التراجع داخل الملكية،

2.1.2 على المساحة الخارجية التابعة للغير (عمومي أو خاص).

2.2 الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة:

1.2.2 التي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة،

2.2.2 التي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة.

المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022



3.2 إضافة طوابق:

- 1.3.2 التي لا تمس بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن.
- 2.3.2 التي تمس بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن.

4.2 تجاوز مساحة شغل الأراضي:

- 1.4.2 التي لا تمس بالقواعد العامة للتعمير لاسيما بالجوار ومعايير البناء والأمن.
- 2.4.2 التي تمس بالقواعد العامة للتعمير لاسيما بالجوار ومعايير البناء والأمن.

يتم تحديد المخالفات من خلال المقارنة بين مخططات رخصة البناء المسلمة ومخططات البناءات موضوع التسوية، بعد المعاينة الميدانية من طرف اللجنة المذكورة أدناه. يمكن أن تكون البناءات معنية بمخالفة واحدة أو عدة مخالفات في نفس الوقت حسب الحالة.

3 اللجنة:

تتشأ حسب الاختصاص، لجنة مكلفة بمعالجة طلبات رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة، على سبيل التسوية (المادة 05) بموجب قرار من :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي (إختصاص الشباك الوحيد للبلدية)،
- الوالي المنتدب (إختصاص الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية)،
- الوالي (إختصاص الشباك الوحيد للولاية).

وتتشكل اللجنة المكلفة بمعالجة الطلبات من ممثل (المادة 06):

- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، رئيسا: على مستوى اللجنة الولائية، ويمكن تعيين رئيس مكتب عقود التعمير، كممثل.
- مصالح التعمير للبلدية، عضوا،
- الحماية المدنية، عضوا.

ويمكن توسيع تشكيلة اللجنة إلى ممثلين آخرين عندما يتعلق الأمر بالسكنات الجماعية أو البناءات التي تستقبل الجمهور أو بمشاريع إستثمارية، ويتعلق الأمر بمصالح:

المرسوم التنفيذي رقم 22-55 الموافق في 02 فيفري 2022



- شركة سونلغاز،
- الأشغال العمومية،
- الموارد المائية،
- الصناعة،
- البيئة.

وتكلف اللجنة بما يأتي (المادة 07) :

- القيام بزيارات ميدانية للتحقق والتأكد من المخالفات المذكورة أعلاه،
- ملأ بطاقة دراسة الملفات التي أرفق نموذجا بالمرسوم والتي يوقعها كل أعضاء اللجنة،
- إبداء الرأي فيما يتعلق بتسوية البناية وقيمة الغرامة، حسب طبيعة المخالفة.

لهذا الغرض، فإن اللجنة:

- تستلم وتسجل في سجل (معضى ومؤشر عليه) و في ملف رقمي، الملفات المسلمة من قبل رئيس الشباك الوحيد المختص،
- يمكنها أن تطلب، عند الإقتضاء، معلومات إضافية. في هذه الحالة، يتم توقيف الأجل،
- إقتراح التدابير التي يتعين إتخاذها وحساب الغرامات حسب طبيعة المخالفات المسجلة، طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم،
- الحرص على الإحتزام الصارم لأجل معالجة الملفات المحدد بمدة أقصاها ثلاثون (30) يوما ابتداءا من تاريخ استلام الملف.

4. الملف الواجب تقديمه:

- يرفق الطلب الملحق نموذجه بالمرسوم التنفيذي، بنسخة واحدة (01) على دعامة إلكترونية وكذا بملف في ثلاث (03) نسخ، بالنسبة للسكنات الفردية وخمس (05) نسخ بالنسبة للمشاريع الأخرى، مع تبيان جميع التعديلات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز (المادة 09).

المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فبراير 2012



يتضمن الملف ما يأتي (المادة 9):

1.4 بالنسبة للبناءات التي هي في طور الإنجاز وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- نسخة من الوثائق البيانية والمخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة،
- الوثائق المكتوبة والمخططات، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المعدل المتمم، التي يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان، تبين بصفة واضحة الأجزاء التي أدرجت عليها التعديلات والأجزاء التي هي في طور الانجاز، مرفقة بما يأتي:
- ◊ مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة والتي هي في طور الإنجاز، مع تحديد قيمة الجزء المعدل أو المضاف،
- ◊ تقرير موضح بالصور،
- ◊ أجل إتمام الأشغال بقدره المهندس المعماري.
- تقرير خبرة يعده مهندس مدني معتمد، في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبناءية. يتم هذا الملف بتقرير خبرة تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، عندما يتعلق الأمر بالبناءات التي تستقبل الجمهور والمشاريع الإستثمارية وكذا السكنات الجماعية.

2.4 النسبة للبناءات المنتهية وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- نسخة من المخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة،
- الوثائق المكتوبة والمخططات، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المعدل المتمم، التي تبين حالة البناء المنجزة، يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان، مرفقة بما يأتي:
- ◊ مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة، تبين مبلغ الجزء المعدل أو المضاف.
- ◊ تقرير موضح بالصور.
- تقرير خبرة يعده مهندس مدني معتمد، في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبناءية.



يتم هذا الملف بتقرير خيرة تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، عندما يتعلق الأمر بالبنائيات التي تستقبل الجمهور والمشاريع الإستثمارية وكذا السكنات الجماعية.

5. مسار الملف والأجال المحددة:

1.5 يودع الملف لدى مصلحة التعمير للبلدية التي تقع فيها البناية، مقابل وصل إستلام يسلم في اليوم ذاته (المادة 08) ممضى من طرف المسؤول عن المصلحة أو ممثله وذلك بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي يجب أن تكون مطابقة للوثائق المشكلة للملف كما هو محدد في المادة 09 من المرسوم التنفيذي (انظر النقطة 04).

2.5 ترسل مصلحة التعمير للبلدية الملف كاملا بجدول إرسال الى الشباك الوحيد المختص، وذلك في أجل لا يتعدى ثماناً وأربعين (48) ساعة من تاريخ إيداع الملف (المادة 10)،

3.5 يقوم رئيس الشباك الوحيد المختص، بعد تسجيل الملف من طرف الأمانة التقنية، بتقديمه الى رئيس اللجنة قصد المعالجة خلال الثماني والأربعين (48) ساعة الموالية.

4.5 للجنة أجل أقصاه ثلاثون (30) يوماً بما فيها المعاينة الميدانية، ابتداءً من تاريخ إستلام الملف، لمعالجته وإرساله مرفقا ببطاقة التحضير (موقعة من طرف رئيس اللجنة وجميع الأعضاء وفق النموذج المرفق) إلى الشباك الوحيد المختص، (المادة 11).

5.5 عندما يكون الملف موضوع طلب إستكمال بوثائق أو معلومات من طرف اللجنة، يتوقف أجل المعالجة إلى غاية استلام الوثائق والمعلومات المطلوبة عن طريق مصلحة التعمير للبلدية (المادة 11).

6.5 يمكن أن يتضمن القرار الذي يتخذه الشباك الوحيد المختص رأياً بالموافقة أو رأياً بالموافقة بتحفظات أو رأياً بالرفض. ويبلغ صاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام ابتداءً من تاريخ تبليغ القرار من طرف الشباك الوحيد (المادة 18).

المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022



7.5 في حالة الرأي بالموافقة وبعد دفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية، بعد قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو قرار يتضمن شهادة المطابقة، على سبيل التسوية، طبقاً للنموذجين الملحقين بهذا المرسوم.
يبلغ القرار الى صاحب الطلب في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام، ابتداء من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة للبلدية (المادة 19).

8.5 في حالة إبداء الرأي بالموافقة بتحفظات وبعد معاينة اللجنة لرفع التحفظات في الأجل المحددة من طرفها وبعد دفع الغرامة المستحقة لدى خزينة البلدية، يسلم قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو قرار يتضمن شهادة المطابقة، على سبيل التسوية، ضمن الأشكال نفسها المحددة في النقطة 7.5 (المادة 20).

9.5 في حالة إبداء رأي بالرفض، يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المعدل والمتمم (المادة 21).

6. مصلحة التعمير للبلدية:

يتعين على مصلحة التعمير للبلدية القيام بما يأتي:

- إستلام الملفات المودعة من طرف أصحاب الطلبات،
- تسليم وصل إيداع الملف في اليوم ذاته بعد التحقق من الوثائق والمعلومات الضرورية التي يجب أن تكون مطابقة للوثائق المشككة للملف كما هو محدد في المادة 09 من المرسوم التنفيذي،
- تسجيل الملفات في سجل (ممضى ومؤشر عليه) و في ملف رقمي،
- إرسال عن طريق جدول إرسال ممضى عليه من طرف مسؤول المصلحة أو ممثله، الملف الكامل للشباك الوحيد المختص، خلال ثمانية وأربعين (48) ساعة التي تلي تاريخ إيداعه،
- تحضير الأوامر بالدفع للغرامات (حالة الرأي بالموافقة) وإستلام وصولات الدفع،

المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022



- تحضير مشاريع القرارات (حسب النموذجين الملحقين بالمرسوم التنفيذي) بعد دفع الغرامات المستحقة، وتبليغها إلى أصحاب الطلبات بعد التوقيع عليها، في أجل لا يتجاوز ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة للبلدية.

ملاحظة: يُعدّ القرار المتضمن شهادة المطابقة في جميع الأحوال (كل أنواع البناءات) من طرف مصلحة التعمير للبلدية، ويُوقَّع عليه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- إعلام وتبليغ أصحاب الطلبات فيما يخص كل المسائل المتعلقة بعملية التسوية المحتملة لبناياتهم،

- السهر على الإحترام الصارم للأجال.

7. الشباك الوحيد:

علاوة على المهام المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، يجب على الشباك الوحيد من خلال أمانته التقنية أن يقوم بما يأتي:

- إستلام وتسجيل الملفات في سجل (محمى ومؤشر عليه) وفي ملف رقمي،
- تسليم ملف كامل لرئيس اللجنة لمعالجته، خلال ثمانية وأربعين (48) ساعة التي تلي إستلام الملف المذكور،
- إستلام الملف المعالج من طرف اللجنة مرفقاً ببطاقة التحضير، بغرض تحضير الطلبات طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المعدل والمتمم،
- إرسال قراره لرئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بتبليغه إلى صاحب الطلب في أجل لا يتجاوز ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلامه،
- تحضير مشاريع القرارات الخاصة برخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة، على سبيل التسوية (حسب النموذجين الملحقين بالمرسوم التنفيذي) بعد دفع الغرامة المستحقة، وتبليغها إلى صاحب الطلب عن طريق مصالح البلدية بعد التوقيع عليها، في أجل لا يتجاوز ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة للبلدية.

الرسوم التنفيذية رقم 22-55 المفرد في 02 لغوي 2022

ملاحظة: يعد القرار المتضمن شهادة المطابقة في جميع الأحوال (كل أنواع البناءات) من طرف مصلحة التعمير للبلدية، ويوقع عليه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.



- المنهر على الإحترام الصارم للأجل.

8. المخالفات والإجراءات الواجب اتخاذها:

يتم تحديد المخالفات، بعد قيام اللجنة بالزيارة الميدانية ودراسة مخططات رخص البناء المسلمة وتلك المودعة في طلب التسوية.

الإجراءات	طبيعة المخالفة
1.1 الإجراء: قابل للتسوية مقابل دفع غرامة الغرامة: حسب المساحة التي تم التعدي عليها و حسب عدد الواجهات المعدلة.	1 التعدي على: 1.1 مساحة التراجع داخل الملكية
2.1 الإجراء: هدم على عاتق صاحب الطلب، للجزء المضاف على المساحة التابعة للغير (بدون غرامة)	2.1 المساحة الخارجية التابعة للغير (عمومية أو خاصة)
1.2 الإجراء: قابل للتسوية مقابل دفع غرامة الغرامة: جزافية لكل واجهة و حسب طبيعة البناء	2. الفتحات على الواجهات (النوافذ/الشرفات) 1.2 التي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة
2.2 الإجراء: إغلاق الفتحات (بدون غرامة)	2.2 التي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة

ملاحظة: يشكل غلق الفتحات غير القابلة للتسوية وهدم أجزاء البناء غير قابلة للتسوية، تحفظات، حسب الحالة، يتوجب رفعها لإجراء التسوية وهي غير مدرجة في حساب مبلغ الغرامة.

المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022

الإجراءات	طبيعة المخالفة
1.3 الإجراء: قابل للتسوية بغرامة الغرامة: حسب المساحات المضافة وحسب إستعمال البناية و حسب عدد الواجهات المعدلة.	3. إضافة طوابق: 1.3 التي لا تخل بالقواعد العامة للتعيمير ومعايير البناء والأمن.
2.3 الإجراء: هدم على عائق صاحب الطلب، الطوابق التي تخل (دون دفع غرامة).	2.3 التي تخل بالقواعد العامة للتعيمير لاسيما بالجوار ومعايير البناء والأمن.
1.4 الإجراء: قابل للتسوية بغرامة. الغرامة: حسب المساحات المضافة وإستعمال البناية و حسب عدد الواجهات المعدلة.	4. تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية: 1.4 التي لا تخل بالقواعد العامة للتعيمير لاسيما بالجوار ومعايير البناء والأمن.
2.4 الإجراء: الهدم على عائق صاحب الطلب للأجزاء المضافة المخلة (بدون غرامة).	2.4 التي تخل بالقواعد العامة للتعيمير لاسيما بالجوار ومعايير البناء والأمن.

ملاحظة: يشكل هدم أجزاء البناء غير القابلة للتسوية، تحفظات، حسب الحالة، يتوجب رفعها للقيام بعملية التسوية وهي غير مدرجة في حساب مبلغ الغرامة.

9. كيفية حساب الغرامة:

يتم تحديد قيمة جزء البناية موضوع المخالفة، المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز على أساس قيمة المتر المربع أي: 5.000,00 دج/م² للأرضية و 10.000 دج كقيمة جزافية مطبقة على كل واجهة معدلة، بالنسبة للسكنات الريفية والتجزئات الإجتماعية المدعمة من طرف الدولة، 10.000,00 دج/م² للأرضية و 30.000 دج كقيمة جزافية مطبقة على كل واجهة معدلة، بالنسبة للسكنات الجماعية والفردية و 15.000,00 دج/م² للأرضية و 50.000 دج كقيمة جزافية مطبقة على كل واجهة معدلة، بالنسبة لباقي البنايات (المادة

(13).

المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022



يتم تحديد نسبة الغرامة كما يأتي:

- السكنات الريفية المنجزة في التجزئات الاجتماعية (الجنوب والهضاب العليا) المعدومة من طرف الدولة: 10%.
- السكنات الفردية والسكنات الجماعية: 15%.
- البنايات المتعلقة بالمشاريع الإستثمارية والبنايات التي تستقبل الجمهور و التجهيزات: 20%.

* تطبق النسب على أساس قيمة المتر المربع والقيمة الجزافية المطبقة على الواجهة أو على الواجهات المعدلة.*
ملاحظة: تدرج النسب ضمن سلم يتراوح من 10% إلى 25% الذي يعتبر كحد أقصى محدد بموجب قانون المالية، وهي النسبة التي لم يتم بلوغها حيث لم تتجاوز 20% قصد تخفيض مبلغ الغرامة.

حساب الغرامة:

حساب الغرامة	القيمة الجزافية لكل على واجهة (ب)	قيمة المتر المربع م ² (أ)	نوع البناية
20% من (أ) + (ب)	50.000 دج × عدد الواجهات المعدلة	15.000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل	البنايات المتعلقة بالمشاريع الإستثمارية والبنايات التي تستقبل الجمهور و التجهيزات، غير السكنية (مثل: الفنادق، المراكز التجارية، العبادات ومنشآت أخرى)
15% من (أ) + (ب)	30.000 دج × عدد الواجهات المعدلة	10.000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل	السكنات الفردية والسكنات الجماعية
10% من (أ) + (ب)	5.000 دج × عدد الواجهات المعدلة	5.000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل	السكنات الريفية المدعمة والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية المدعمة من طرف الدولة.

وزارة السكن والعمران والمدينة

قرار مؤرخ في 3 ذي الحجة عام 1443 الموافق 2 يوليو سنة 2022، يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير.

إن وزير السكن والعمران والمدينة،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 21-281 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1442 الموافق 7 يوليو سنة 2021 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم،

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، يهدف هذا القرار إلى تحديد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير.

الفصل الأول

اللجنة الوطنية

المادة 2 : تتشكل اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير التي يرأسها الوزير المكلف بالعمران أو ممثله، من ممثلين عن :

- وزير الدفاع الوطني (قيادة الدرك الوطني)، عضوا،

- وزير المالية، عضوا،

- وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، عضوا،

- وزير العدل، حافظ الأختام، عضوا،

- الوزير المكلف بالطاقة، عضوا،

- الوزير المكلف بالثقافة، عضوا،

- الوزير المكلف بالفلاحة، عضوا،

- الوزير المكلف بالأشغال العمومية، عضوا،

- الوزير المكلف بالموارد المائية، عضوا،

- الوزير المكلف بالبيئة، عضوا.

تحدد القائمة الاسمية لأعضاء اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير بموجب مقرر من الوزير المكلف بالعمران.

يمكن اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير أن تستعين بأي شخص أو هيئة بإمكانهما مساعدتها في أشغالها.

الفصل الثاني

اللجنة الولائية

المادة 3 : تتشكل اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير التي يرأسها الوالي أو ممثله، من :

- ثلاثة (3) أعضاء منتخبين عن المجلس الشعبي الولائي، أعضاء،

- المدير المكلف بالتنظيم والشؤون العامة، عضوا،

- قائد مجموعة الدرك الوطني للولاية، عضوا،

- رئيس الأمن الولائي، عضوا،

- المدير المكلف بأملاك الدولة، عضوا،

- المدير المكلف بالطاقة، عضوا،

- المدير المكلف بالثقافة، عضوا،

- المدير المكلف بالمصالح الفلاحية، عضوا،

- المدير المكلف بالعمران، عضوا،

- المدير المكلف بالأشغال العمومية، عضوا،

- المدير المكلف بالموارد المائية، عضوا،

- المدير المكلف بالبيئة، عضوا،

- المدير المكلف بالسياحة، عضوا،

- مدير الحماية المدنية، عضوا،

- ممثل عن الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز)، عضوا.

تحدد القائمة الاسمية لأعضاء اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير بموجب قرار من الوالي.

يمكن اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير أن تستعين بأي شخص أو هيئة بإمكانهما مساعدتها في أشغالها.

الفصل الثالث

لجنة المقاطعة الإدارية

المادة 4 : تتشكل لجنة المقاطعة الإدارية لمراقبة عقود التعمير التي يرأسها الوالي المنتدب أو ممثله، من :

- ثلاثة (3) أعضاء منتخبين عن المجلس الشعبي الولائي، أعضاء،

- ممثل عن مدير التنظيم والشؤون العامة، عضوا،

- المدير المنتدب المكلف بالطاقة، عضوا،

- المدير المنتدب المكلف بالفلاحة، عضوا،

المادة 6 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حزّر بالجزائر في 3 ذي الحجة عام 1443 الموافق 2 يوليو سنة 2022.

محمد طارق بلعربي

- المدير المنتدب المكلف بالموارد المائية، عضواً،
- **المدير المنتدب المكلف بالبيئة، عضواً،**
- المدير المنتدب المكلف بالأشغال العمومية، عضواً،
- المدير المنتدب المكلف بالعمران، عضواً،
- المدير المنتدب المكلف بالسياحة، عضواً،
- ممثل عن المديرية المكلفة بأملاك الدولة، عضواً،
- ممثل عن المديرية المكلفة بالثقافة، عضواً،
- ممثل عن الحماية المدنية، عضواً،
- ممثل عن الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز)،
عضواً.

تحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة المقاطعة الإدارية لمراقبة عقود التعمير بموجب قرار من الوالي المنتدب.

يمكن لجنة المقاطعة الإدارية لمراقبة عقود التعمير أن تستعين بأي شخص أو هيئة بإمكانهما مساعدتها في أشغالها.

الفصل الرابع

اللجنة البلدية

المادة 5 : تتشكل اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير التي يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، من :

- ثلاثة (3) أعضاء منتخبين عن المجلس الشعبي البلدي،
أعضاء،
- ممثل عن الدرك الوطني، عضواً،
- ممثل عن رئيس الأمن الحضري، عضواً،
- ممثل عن مصالح الدولة المكلفة بالعمران، عضواً،
- ممثل عن المصالح المكلفة بالموارد المائية، عضواً،
- ممثل عن المصالح المكلفة بالفلاحة، عضواً،
- ممثل عن المصالح المكلفة بالأشغال العمومية، عضواً،
- ممثل عن الحماية المدنية، عضواً،
- ممثل عن الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز)،
عضواً.

تحدد القائمة الاسمية لأعضاء اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

يمكن اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير أن تستعين بأي شخص أو هيئة بإمكانهما مساعدتها في أشغالها.

الفهرس

2.....	مقدمة:
11.....	الباب الأول: البعد البيئي ضمن قواعد التهيئة والتعمير
13.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتهيئة والتعمير والقواعد العامة المنظمة له
14.....	المبحث الأول: ماهية التهيئة والتعمير
14.....	المطلب الأول: مفهوم التهيئة والتعمير
20.....	المبحث الثاني: التطور التاريخي لتشريع التهيئة والتعمير في الجزائر.....
21.....	المطلب الأول: مرحلة ما قبل الاستقلال (1830-1962)
29.....	المطلب الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال
35.....	المبحث الثالث: حماية البيئة ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير
36.....	المطلب الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير
37.....	المطلب الثاني: البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير
50.....	الفصل الثاني: حماية البيئة ضمن أدوات التهيئة والتعمير
51.....	المبحث الأول: البعد البيئي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
51.....	المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
58.....	المطلب الثاني: الإطار القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
63.....	المطلب الثالث: الدور البيئي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
64.....	المبحث الثاني: البعد البيئي لمخطط شغل الأراضي:
65.....	المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي:
70.....	المطلب الثاني: الإطار القانوني لمخطط شغل الأراضي
78.....	المطلب الثالث: الدور البيئي لمخطط شغل الأراضي

80.....	الباب الثاني: الوظيفة البيئية للرخص والشهادات العمرانية
83.....	الفصل الأول: الوظيفة البيئية للرخص العمرانية
84.....	المبحث الأول: الدور البيئي لرخصة البناء
85.....	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء
85.....	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
88.....	المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في منح رخصة البناء
106.....	المطلب الثالث: استحضار البعد البيئي في رخصة البناء
108.....	المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة
112.....	المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في منح رخصة التجزئة
125.....	المطلب الثالث: تجليات البعد البيئي في رخصة التجزئة
126.....	المبحث الثالث: البعد البيئي لرخصة الهدم
126.....	المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم
130.....	المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في منح رخصة الهدم
134.....	المطلب الثالث: دور رخصة الهدم في حماية البيئة
137.....	الفصل الثاني: الوظيفة البيئية للشهادات العمرانية
137.....	المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة
139.....	المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في إعداد وتسليم شهادة المطابقة
142.....	المطلب الثالث: الدور البيئي لشهادة المطابقة
144.....	المبحث الثاني: الوظيفة البيئية لشهادة التقسيم
144.....	المطلب الأول: مفهوم شهادة التقسيم
145.....	المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في إعداد وتسليم شهادة التقسيم

148.....	المطلب الثالث: استحضار البعد البيئي لشهادة التقسيم
149.....	المبحث الثالث: البعد البيئي لشهادة التعمير:
149.....	المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير
150.....	المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في إعداد وتسليم شهادة التعمير
154.....	المطلب الثالث: الوظيفة البيئية لشهادة التعمير.....
156.....	الخاتمة
161.....	قائمة المراجع والمصادر
174.....	الملاحق.....
218.....	الملخص:.....

الملخص:

تتضمن هذه الدراسة البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في لمخططات العمرانية على غرار مخطط التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، بالإضافة إلى القواعد العامة للتعمير التي تلعب دورا هاما في التنظيم المسبق والتحكم في النشاط العمراني بما يتوافق مع متطلبات حماية البيئة بالإضافة إلى وسائل الضبط الإداري في مجال التهيئة والتعمير التي لها دورا تكميليا مهما من خلال الرقابة المسبقة على النشاط العمراني والتي تتمثل في الرخص والشهادات العمرانية.

وتكشف هذه الدراسة عن العلاقة بين قانون التهيئة والتعمير وقانون حماية البيئة وعن الآليات القانونية الكفيلة بتحقيق التوازن المطلوب بين التنمية في مجال العمران وحتمية حماية البيئة.

الكلمات المفتاحية: المخططات، البيئة، التعمير، الرخص، الشهادات

Summary

This study integrates the environmental dimension within the preparation and construction tools represented in the urban plans such as the urban and development plan and the land use plan, in addition to the general rules of urbanization. who play an important role in the prior organization and control of town planning. Activity in accordance with the requirements of environmental protection, in addition to the means of administrative control in the field of preparation and reconstruction, which has an important complementary role through the prior control of urban activity, which is represented in the permits and urban certificates.

This study reveals the articulation between urban planning and construction law and environmental protection law, and the legal mechanisms that ensure the required balance between development in the field of urbanization and environmental protection. inevitability of environmental protection.

Keywords: graphics, environment, reconstruction, permits, certificates

Résumé

Cette étude intègre la dimension environnementale au sein des outils de préparation et de construction représentés dans les plans d'urbanisme tels que le plan d'urbanisme et d'aménagement et le plan d'occupation du sol, en plus des règles générales d'urbanisation qui jouent un rôle important dans l'organisation et le contrôle préalable de l'urbanisme. Activité conforme aux exigences de protection de l'environnement, en plus des moyens de contrôle administratif dans le domaine de la préparation et de la reconstruction, qui a un rôle complémentaire important par le contrôle préalable de l'activité urbaine, qui est représenté dans les permis et certificats urbains.

Cette étude révèle l'articulation entre le droit de l'urbanisme et de la construction et le droit de la protection de l'environnement, et les mécanismes juridiques qui assurent l'équilibre requis entre le développement dans le domaine de l'urbanisation et l'inéluctabilité de la protection de l'environnement.

Mots-clés : graphiques, environnement, reconstruction, permis, certificats