

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية
الشعبية



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون - تيارت -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص: قانون البيئة والتنمية المستدامة

بـعـنـوان :

تكريس الإعتبارات البيئية للأدوات والقواعد العامة للتهيئة و التعمير

تحت إشراف :

- أ. د / طفياني مختارية

من إعداد الطالبتين :

- بن عيسى خيرة

- خليل سهام

أمام لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ التعليم العالي	- أ.د/ بلجيلالي خالد
مشرفا مقرررا	أستاذ(ة) التعليم العالي	- أ.د/ طفياني مختارية
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر . أ	- أ.د/ بن مهرة نسيم
عضوا مدعوا	أستاذ محاضر . أ	- أ.د/ سيهوب سليم

السنة الجامعية: 2022 – 2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان

نتقدم بجزيل الشكر و خالص التقدير إلى الله سبحانه و تعالى الذي أعطانا الصحة

والقوة لإتمام هذا البحث

إلى أستاذتنا الفاضلة: طفياني مخاطرية

على دعمها و توجيهاتها و نصائحها القيمة التي كانت عوننا لنا في إتمام هذا العمل

زادها الله رفعة و إرتقاء في الدرجات علمية

كما نشكر الاستاذ سي مرابط عبد الرحمن علي المساندة والتوجيهات القيمة جزاك الله

عنا أحسن الجزاء

كما نشكر اللجنة الموقرة الذين تفضلوا بقبول مناقشة هذه المذكرة

كذلك نشكر كل من ساعدنا على إتمام هذا العمل و لو بكلمة طيبة

إهداء

إلى من قال فيهما الرحمن: "وبالوالدين إحسانا"
إلى رمز النيل والعطاء والديّ الكريمين
إلى سندي في هذه الحياة إخوتي وأخواتي وأبنائهم
إلى زوجي الغالي الذي كان بجانبني سندا ومعينا
وإلى عائلة زوجي الكريمة.
إلى أبنائي مصدر سعادتي: سرين، شهيدة، محمد الحبيب.
إلى صديقاتي في الدراسة دفعة 2022-2023
إلى زملائي في العمل لدعم الدائم لي لمزاولة دراستي

خيررة

طريق الحلم و إن كان عاثرا فقد وصلته



إهداء

الحمد لله الذي وفقنا لإتمام هذا العمل

أهدي ثمرة إجهادي إلى من هم أساس حياتي وسندي

والدي الكريمين حفظهما الله وأدامهما نورا لدربي

إلى إخوتي رعاهم الله وحفظهم

إلى أمين زياد وتالين حماهم الله

إلى أستاذتي المشرفة شكرا على كل الدعم والتوجيه

إلى زملاء العمل شكرا على المساندة

إلى من أضفى الرونق الجمالي للمذكرة

لك مني فائق التقدير والإحترام

خليل سهام



مقدمة

مقدمة :

إن الله قد خلق كوكب الارض بتوازن شديد الدقة يجعلها صالحة لحياة الإنسان وكل الكائنات الاخرى، مصداقا لقوله تعالى " إِنَّا كُلَّ شَيْءٍ خَلَقْنَاهُ بِقَدَرٍ "1، أي بتقدير وحكمة ، وأيضا قوله تعالى " وَخَلَقَ كُلَّ شَيْءٍ فَقَدَرَهُ تَقْدِيرًا "2 ، فهذه البيئة بمكوناتها هي نعمة الله للإنسان وعليه أن يحصل على رزقه ويمارس علاقاته دون إتلاف وإفساد ، فالله تعالى يقول في كتابه الكريم " كُلُوا وَاشْرَبُوا مِنْ رِزْقِ اللَّهِ وَلَا تَعْتُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ "3 ، وموازن البيئة الطبيعية تتمثل في قوله تعالى " وَأَنْبَتْنَا فِيهَا مِنْ كُلِّ شَيْءٍ مَّوْزُونًا "4.

لا شك أن البيئة هي تراث مشترك للإنسانية وتستحق كل الإهتمام والدراسة، ولهذا يجب المحافظة عليها، بعد أن تفاقمت المخاطر الناجمة عن ملوثات البيئة، بحيث أصبحت تنذر البشرية والكرة الأرضية بأفدح الكوارث البيئية التي لا نعرف مداها وآثارها ، والمتتبع لتاريخ البشرية يلاحظ أن علاقة الإنسان بالبيئة إقتصرت على الجوانب السلبية ، التي برزت في الخضوع شبه التام للظروف الطبيعية ، ومع تطور الفكر الإنساني بدأت علاقته بالبيئة تتطور في جانبها الإيجابي ، وتحسن بفضل القدرات الإنسانية على تطويع البيئة ، مما أدى إلى بروز صراع كبير مع الطبيعة ، ومحاولة الإنسان السيطرة عليها تلبية لحاجاته المتجددة.

إن حاجة الإنسان للعديد من الخدمات ، لاسيما في ظل التطور الحاصل والتكنولوجيا الحديثة جعلته يساير هذه الأخيرة ، ويعمل على تحديد إحتياجاته في بيئته الحضرية وتحقيقها قصد تحسين إطاره المعيشي ، من خلال تحقيق العدالة الاجتماعية وتحسين المشاركة في صنع القرار، لكن لا يكون هذا على حساب البيئة ، فمجال التهيئة والتعمير هو أحد المتطلبات التي تبدو في ظاهرها أنها متناقضة مع البيئة في ظل إستهلاك وإستغلال العقار إذ الحاجة تستدعي ذلك لكن في ظل حماية البيئة كقيد من القيود الواردة على حق البناء .

يعد العمران أحد مقومات الحضارة التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور، فهو علم وفن وأخلاق يعبر عن مجموعة من المعارف والمهارات الفنية ، وإنبعاث لثقافة حضارة التمدن التي تساهم في تطوير الإنسان وأفكاره وحياته الإجتماعية وترجمة لها، إذ تعتبر نوعية المباني وشكلها وإدماجها في المحيط العمراني وإحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي مع توافر شروط الأمن والسلامة والصحة والطمأنينة منفعة عامة لكل أفراد المجتمع ، إلا أنه من أهم المجالات المرتبطة والمؤثرة في البيئة فهو بذلك يحتل الصدارة ، بحكم تقاسم نفس نطاق التدخل ، فإذا كانت مهمة قواعد التهيئة والتعمير هي ضبط وتنظيم عمليات شغل الاراضي بمختلف اشكالها وأنواعها ، فإن البيئة هي الوعاء الذي يحتوي هذه

1- الآية 49 من سورة القمر.

2- الآية 2 من سورة الفرقان .

3- الآية 60 من سورة البقرة .

4- الآية 19 من سورة الحجر .

العمليات ويتأثر بها، مما يستوجب وضع إختيارات عمرانية تلتزم بالضوابط البيئية بمراعاة إستعمال الفضاءات الطبيعية والحضرية بشكل متوازن والحفاظ على الانظمة البيئية والمساحات المخصصة للنشاطات الفلاحية والغابية والوقاية من التلوث ، فعمليا تتولى قواعد التهيئة والتعمير (الادوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير) هذه المهمة ، بإعتبارها القواعد القانونية التي تجسد الاستراتيجية العمرانية المتبناة ميدانيا ، وتأخذ على عاتقها إلتزام إدماج الإنشغالات البيئية حين إعدادها وتنفيذها .

إن عدم وضوح استراتيجية وطنية للتنمية العمرانية في المدن الجزائرية ، حتم على الدولة الجزائرية مواصلة العمل بالتشريع العمراني الفرنسي خلال العشرية الاولى من الإستقلال، المعروف **بالقانون العام للتعمير**، وهذا الى غاية صدور قانون 1967 المتعلق بالبلدية¹، الذي حدد بموجبه دور وصلاحيات الجماعات المحلية في ميدان التعمير وتخطيط وتسيير المدن، وعمل على إشراكها في تصميم المخطط الوطني للتنمية والإستفادة من برامج التجهيز المحلي ، لينتهي العمل به سنة 1973 .

إن الانتشار الرهيب للفوضى العمرانية انذاك، لاسيما ظاهرة البناء الفوضوي الذي استفحل بشكل واسع على حساب الأراضي الفلاحية والغابية والسياحية ومواقع التراث الثقافي والتاريخي ، والاماكن ذات المميزات الطبيعية الخلابة، أثر سلبا على عناصر البيئة ، وأدى الى تشوية جمالية النسيج العمراني الذي كانت تزخر به معظم المدن الجزائرية ، وقضى على رونق وجمال وهندسة المباني و واجهاتها.

وأمام هذا الوضع المقلق، كان لزاما على المشرع الجزائري سن قوانين جديدة تهدف الى ضبط و تنظيم و تسيير المجال العمراني والتحكم في توسيعه، بحيث توج مسعى الدولة للتكفل بإستراتيجية السياسة الوطنية العمرانية بصدور أول قانون يتعلق بالتهيئة والتعمير في سنة 1990² ، في الوقت الذي كانت أحكامه موزعة على عدة قوانين اخرى متفرقة ، بحيث يعد هذا القانون بداية فعلية لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التهيئة والتعمير، من خلال الإعتماد على آلية أدوات التهيئة والتعمير، أو ما يسمى بالتخطيط التنظيمي العمراني الجماعي، أو كذلك التخطيط العمراني المحلي المجسدة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي ، وفي حالة غيابهما أو أنهما بصدد الإعداد يكون الإعتماد على القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، وكذلك من خلال الإعتماد على الرخص والشهادات العمرانية ، بحيث تعتبر هذه الآليات رقابة فعلية على مختلف الأنشطة العمرانية ، غير أن الأزمة الأمنية

1- الامر رقم 67-24، المؤرخ في 18 جانفي 1967، يتضمن القانون البلدي ، ج،ر،ع 06،المؤرخة في 18 جانفي 1967،المعدل والمتمم بالقانون رقم 09-81، المؤرخ في 04 جويلية 1981،ج،ر،ع 27، المؤرخة في 07 جويلية 1981 **ملغى** بالقانون رقم 08-90، المؤرخ في 07 أفريل 1990، ج،ر،ع 15، المؤرخة في 11 أفريل 1990 .

2- القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير،ج،ر،ع 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 .

الحادة التي عايشتها الجزائر في تلك الفترة حالت دون الإستمرار في تطبيق السياسة الوطنية العمرانية الجديدة، مما جعل بعض القوانين الهامة وذات الصلة بمجال العمران تتأخر عن الصدور، انجر عنه وجود فراغ تشريعي امتد لغاية لسنة 1998 الموافقة لصدور القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي¹، والذي له صلة بالقانون العمراني والبيئي، أين حاول المشرع تدارك الوضع بتوسيع دائرة اهتماماته فيما يخص السياسة الحضرية العمرانية، من تنظيم وتهيئة وتسيير وتنمية للأقاليم عبر تراب الوطن في ظل مبادئ حماية البيئة ومقتضيات التنمية المستدامة، وكل ما له علاقة بالمدينة والعمران، سواء بطريقة مباشرة، أو غير مباشرة كالقانون المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة²، الذي يتكفل بوضع التوجيهات الأساسية لتحقيق بيئة عمرانية مستدامة، و وضع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كأداة أساسية لتهيئة الإقليم، وهو المرجع العام والأساسي لترجمة التوجيهات والترتيبات الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة على كافة التراب الوطني³، وكذلك قانون حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة⁴.

ومن خلال تفحصنا للمنظومة القانونية والتنظيمية التي أرساها المشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير على إمتداد ثلاثة عقود من الزمن، منذ سنة 1990 الى سنة 2023، من خلال اصداره للقانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها⁵، وكذلك للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة⁶، نجد بأنهما يهدفان إلى تحسين جودة التعمير، من خلال الرقي بالبيئة العمرانية لإعطاء مظهر جمالي منسجم ومتكامل للإطار المبني، ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته وتحقيق نسيج عمراني مستدام يتسم بالجمال والسلامة، يجعلنا ننوه للإهمية التي أولاها

-
- 1- القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج، ر، ع، 44، المؤرخة في 17 جوان 1998.
 - 2- القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج، ر، ع، 77، المؤرخة في 15 ديسمبر 2001.
 - 3- القانون رقم 10-02 المؤرخ في 29 جوان 2010، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ج، ر، ع، 61، مؤرخة في 2010/10/21.
 - 4- القانون رقم 03-10، المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج، ر، ع، 43، المؤرخة في 20 جويلية 2003.
 - 5- القانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، ج، ر، ع، 44 مؤرخة في 03 أوت 2008.
 - 6- المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مؤرخ في 02 فيفري 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج، ر، ع، 09، مؤرخة في 03 فيفري 2022.

المشرع بجوانب التهيئة العمرانية في ظل احترام تام لمقتضيات حماية البيئة والتنمية المستدامة.

يكتسي هذا الموضوع أهمية عملية وأخرى علمية، فمن الناحية العملية وبالرغم من وجود ترسانة قانونية متعلقة بالتهيئة والتعمير، إلا أن التدهور العمراني البيئي لازال مستمرا ، الأمر الذي يثير تساؤلا جوهريا يتعلق بمدى فعالية هذه القواعد والأحكام في خلق بيئة عمرانية وفق احترام تام للمقتضيات البيئية ، أما من الناحية العلمية فتتجلى في تسليط الضوء حول مدى تحكم الجهات الإدارية المختصة في تطبيق قواعد التهيئة والتعمير القانونية، وتجسيدها على أرض الواقع بما يستجيب لأهداف الإستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية المستدامة .

إن إختيارنا لهذا الموضوع نابع عن عدة معايير ذاتية وجملة من العوامل الموضوعية التي دفعتنا لاختياره، فبالنسبة للأسباب الذاتية فهي تتمثل في الرغبة الشخصية والملحة في معالجة هذا الموضوع وتحديد أبعاده وزواياه وفك رموزه والتعمق في تشريع العمران وتبيان دوره في حماية البيئة، ورغبة منا في إثراء هذا الموضوع الحساس لإبراز علاقة البيئة بالتهيئة العمرانية .

أما عن الأسباب الموضوعية فترجع لأهمية الموضوع الذي يمتد تأثيرها الى عدة مجالات مرتبطة بالحياة اليومية للأفراد، إلا أن معالجته من الناحية القانونية البحتة مع التركيز على حماية البيئة وجعلها محور الدراسة وليس بعدا من أبعادها ، يعتبر من أهم المواضيع التي أصبحت تفرض وجودها خاصة في ظل تزايد الإنتهاكات التي تتعرض لها البيئة ، بسبب السياسات العمرانية المنتهجة ، وفي ظل غياب الرقابة الصارمة على البناءات المخالفة لقواعد العمران من طرف السلطات الإدارية العمومية المختصة ، مما أدى الى خلق مجتمعات وأحياء عمرانية تفتقر إلى أدنى شروط وقواعد التهيئة العمرانية، إذن فهو واقع معاش يفرض نفسه.

و تهدف هذه الدراسة إلى:

يعد موضوع حماية البيئة وعلاقته بقواعد التهيئة والتعمير (الادوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير) على درجة كبيرة من التعقيد و التشعب ، نظرا لتشابك هذه القواعد التي خضعت للتعديل، بحيث يرتبط نجاح أي مشروع تنموي حضري بمدى فعالية التحكم الصارم في تطبيق وتجسيد الأحكام القانونية المتعلقة بالعمران وفق المقتضيات البيئية، ولذلك تهدف الدراسة إلى:

- تقديم صورة عن الحالة الحقيقية التي تتواجد فيها البيئة العمرانية ، ومعرفة الواقع العمراني في الجزائر وإنعكاساته السلبية على البيئة ،
- تحديد مواطن القوة والضعف بشأن مدى فعالية التشريع العمراني الجزائري في وقاية البيئة وحمايتها من مخاطر النشاط العمراني في الواقع ،
- إبراز دور قواعد التهيئة والتعمير، لاسيما الأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير في حماية البيئة وخلق نسيج عمراني مستدام والمحافظة رونقه الجمالي ،

- إظهار وكشف العلاقة التي تربط التهيئة والتعمير بالبيئة، وهذا في ظل التوجيهات الأساسية المتبعة في المجال العمراني ،

- معرفة الأسباب الفعلية لإنتشار وتفشي ظاهرة البناء الفوضوي ، التي ما فتئت تشوه الأنسجة الحضرية العمرانية وتقيض معالم الجانب الجمالي في غالبية المدن الجزائرية .

على الرغم من الصعوبات التي تطرحها دراسة هذا الموضوع ، التي ترجع بالأساس الى طبيعة هذا الأخير الذي يجمع بين معرفيين مختلفين وهما البيئة والعمران، إلا أنه في ظل الإهتمام المتصاعد بالبيئة في مواجهة التطور العمراني تحقيقا للتنمية العمرانية المستدامة، يبدو من الضروري معرفة هل عدلت مخططات وقواعد التهيئة والتعمير بين كفتي ميزان النسيج العمراني المستدام ومقتضيات حماية البيئة، وذلك بالوقوف على مدى إهتمام المشرع الجزائري بالموضوعين مجتمعين معا، من خلال إثارة الإشكالية التالي:

إلى أي مدى يمكن أن تساهم قواعد التهيئة والتعمير في تحقيق حماية فعالة للبيئة ؟

تتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية التساؤلات الفرعية التالية :

- ما مدى إستحضار المقتضيات البيئية ضمن أدوات التعمير التنظيمي الجماعي ؟
- ما مدى إستحضار المقتضيات البيئية ضمن قانوني التهيئة والتعمير وتحقيق مطابقة البناءات كآليات للتنمية والترقية العمرانية المستدامة ؟

للإجابة عن الإشكالية الرئيسية، وكذا باقي التساؤلات الفرعية سنعتمد بشكل رئيسي على المنهج التحليلي، من خلال عرض وتحليل النصوص القانونية ذات الصلة بموضوع الدراسة ، ومناقشة مدى إدماجها للإعتبارات البيئية ، كما نعتد على المنهج الوصفي أثناء تحديد المفاهيم النظرية الخاصة بالموضوع، إضافة الى المنهج التاريخي أثناء تناول التطور الذي عرفه التشريع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير وتبيان مدى نجاعة احكامه في إدماج البعد البيئي .

وقد تناولنا الموضوع وفق خطة ثنائية مقسمة الى فصلين ، وهما كالآتي :

الفصل الأول: تكريس البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير .

الفصل الثاني: تكريس البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

الفصل الأول:

تكريس البعد البيئي ضمن
أدوات التهيئة والتعمير

الفصل الأول: تكريس البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير

أصبح رهان حماية البيئة من مختلف الأنشطة العمرانية من أولويات معظم الدول في القرن العشرين¹، نتيجة لسوء تصرف الإنسان وعدم إحترامه للأحكام القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير، ما أثر سلبا على الجانب البيئي²، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يولي إهتماما كبيرا لتحقيق التوازن بين متطلبات العمران و حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، وهذا من خلال إصداره لمجموعة من القوانين في هذا الشأن لاسيما منها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، الرامي إلى مراعاة برامج التنمية للبعد البيئي، وكذا توجيه و مراقبة عمليتي التهيئة و التعمير في المجال المحلي في ظل إحترام توجيهات أدوات التهيئة و التعمير و المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير « PDAU »³، و مخطط شغل الأراضي « POS »⁴، والتي تستمد أحكامها من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المصادق عليه عليه بالقانون رقم 10-02، بحيث يعتبر هذا المخطط المرجع العام و الأساسي لترجمة التوجيهات و الترتيبات الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الأقليم و تنميته المستدامة، المنصوص عليها في القانون رقم 01-20، كما تم تجسيد حماية الأوساط البيئية بصدور القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الذي أقر على ضرورة مراعاة الإعتبارات البيئية ضمن و ثائق التعمير المحلية.

و عليه سنتطرق في هذا الفصل إلى تحديد الإطار القانوني لأدوات التهيئة و التعمير (المبحث الأول)، ثم بعد ذلك سنوضح آليات تجسيد البعد البيئي ضمن هذه الأدوات .

(المبحث الثاني) .

1- مقدم نجية، مستقبل العمران و البيئة، مقال منشور بمجلة إدارة، المدرسة المدرسة الوطنية للإدارة، حيدرة الجزائر، المجلد 20، العدد 01، جوان 2010، ص 75 .

2- يوسف الزين شريفة، رخصة البناء كأداة قانونية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحث القانوني و السياسي، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، المجلد السادس، العدد الثاني، 2021، ص 34، 35 .

3- PDAU : plan directeur d' aménagement et d'urburbanisme .

4- POS : plan d'occupation des sols .

المبحث الأول: الإطار القانوني لأدوات التهيئة و التعمير

تعتبر أدوات التهيئة و التعمير وسائل قانونية، كرسست لتنظيم حركة العمران و مكافحة أشكال الإختلال و الفوضى¹، حيث تتشكل هذه الأدوات من نوعين من المخططات وهما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و مخطط شغل الأراضي، و هذا طبقا لما نصت عليه المادة 10 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، فهما يعتبران نقطتي إرتكاز في مجال سياسة الإعمار الإقليمي و التهيئة العمرانية و البناء².

و عليه تعتبر عملية التخطيط العمراني وسيلة حضرية عمرانية تتكفل بتقنيات تسيير المجال بمختلف مكوناته بهدف الوصول إلى إنسجام و تناسق و تناغم بين مختلف القطاعات، فتحقيق البرامج التنموية مرتبط بالنمو السكاني المتوقع بها، و هذا وفق إستراتيجية محكمة لتحقيق الأغراض الوظيفية من إستعمالات الأرض للواقع الحالي و المستقبل³. و للتفصيل في هذا المبحث سنتطرق إلى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كأداة للتحكم و التوجيه العمرانيين (المطلب الأول)، ثم بعد ذلك إلى مخطط شغل الأراضي كأداة لضبط شغل الأرض (المطلب الثاني)، و في الأخير إلى الأحكام المشتركة لأدوات التهيئة و التعمير (المطلب الثالث).

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة للتحكم و التوجيه العمرانيين «PDAU»

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وثيقة توقعية⁴ توجيهية، غايتها إقامة التوجهات الأساسية في مجال تنظيم التجمعات العمرانية، و تحديد متطلبات التوسع العمراني و المحافظة على تجانس المنظر العام داخل التجمعات السكنية، فيندرج هذا المخطط ضمن التخطيط المحلي الذي يجب أن يعد وفقا للتوجيهات الأساسية لمخطط تهيئة الإقليم الوطني و تنميته المستدامة، و هذا عملا بمبدأ التدرج الذي يقضي بأن تكون القاعدة الأدنى وفق أحكام و توجيهات القاعدة الأعلى⁵.

1- صافية إقلولي ولد رابح، البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير، المؤسسة، المدرسة الوطنية للإدارة، حيدرة، الجزائر، المجلد 22، العدد 01، السنة 2012، ص 65.

2- عزاوي عبدالرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر السنة الجامعية 2006-2007، نوقشت بتاريخ: 02 جوان 2007، ص 678.

3- محمد بلفضل، التخطيط العمراني و البيئة من أجل ترقية المدينة و إطار الحياة داخل التجمعات الحضرية، مقال منشور بمجلة القانون العقاري، المجلد 02، العدد 02، 2015، ص 01.

4- الوثيقة التوجيهية: التعمير النوقعي يهدف إلى إعداد وثائق التخطيط و التنظيم التي تجد في التعمير العملياتي طرق تطبيقها.

5- مقداد مصباحي، قواعد التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، السنة الجامعية 2015-2016 ص 118.

وعليه سنوضح في هذا المطلب مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (الفرع الأول)، ثم نبين إجراءات إعداده و المصادقة عليه (الفرع الثاني)، و في الأخير نعطي صور مخالفة هذا المخطط (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لتحديد مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، سنتطرق إلى تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وأهدافه (أولا)، ثم إلى تحديد موضوعه (ثانيا) .

أولا : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و أهدافه

سنتطرق إلى تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، ثم نرجع بعد ذلك إلى ذكر أهدافه .

1- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يطلق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير «PDAU»، وهي إختصار بالفرنسية لـ ¹ le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ، حيث عرفه المشرع الجزائري في المادة 16 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بأنه «أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية، و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي» .

نستخلص من خلال محتوى هذه المادة بأن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة²، كما يعد وسيلة يحدد من خلالها الشروط و الأشكال و النتائج المتعلقة بتوسع الكتل السكنية إلى آفاق 20 سنة .

كما عرفته أيضا المادة 10 من نفس القانون على أنه أداة للتعمير بوجهين قانوني من جهة و تقني من جهة أخرى، فمن حيث الجانب القانوني فهو حجة يواجه بها الغير، بحيث لا يجوز إستعمال الأراضي على نحو يتناقض مع قواعد التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها قانونا، أما من الجانب التقني فهو يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي، و مستندات بيانية مرجعية³، و يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مبرمجة في القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير، أو غير قابلة للتعمير، فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة

1- عربي باي يزيد ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2014-2015، ص 75 .

2- تنص المادة 12 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم على أنه «يمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح إقتصادية و إجتماعية» ، مرجع سابق .

3- المادة 17 ، نفس المرجع .

الفصل الأول: تكريس البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير

لتحديد التوجهات الأساسية في الميدان الصناعي والسياحي والفلاحي¹، كما نستشف أيضا من خلال نص المادة 24 من نفس القانون أن المخطط التوجيهي إلزامي بالنسبة لكل البلديات، حيث جاء نص المادة بالصيغة التالية: «يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته»، فهو يمثل الوضع الحالي للبلدية والتطور العمراني المرسوم لها مستقبلا في جميع القطاعات والمجالات، ويعمل على تحقيق التوازن بين البعد العمراني والنشاط الاقتصادي والفلاحي، كما يعمل على التخفيف والانقاص من أخطار الكوارث الطبيعية والتكنولوجية².

ولقد أكدت المادتين 03 و08 من القانون رقم 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها³، على وجوب إنشاء المدن ومخططات تهيئتها وفق توجيهات وأحكام المخططات العمرانية المحلية، فهذا المخطط يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع الجزائري في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومواكبة ومراقبة التوسع العمراني للمدن .

ومن خلال ماسبق نلاحظ أن ما يميز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن باقي وثائق التعمير، يجعل منه وسيلة من الوسائل التي يمكنها أن تساهم في حماية البيئة والحيلولة دون تدهور إطار الحياة الحضرية، على نحو يتساوى مع مدلول التنمية، بحيث تعد المحافظة على الأوساط البيئية أحد ركائزها الأساسية .

2- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إلى تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، كما نجده في المقابل يهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها، بحيث تتجلى الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يلي⁴ :

أ- تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية، إنطلاقا من التوجيهات العامة التي تثمنها أدوات التهيئة الإقليمية اعتمادا على مخططات التنمية .

ب- يحدد شروط عقلنة إستعمال المجال ويهدف إلى الإستغلال العقلاني والأمثل للموارد الاقتصادية.

1- قداري أمال، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة وإعتبارات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون – تيارت – المجلد 01 العدد 2 ، جوان 2017، ص 100 .

2- تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام ، تخصص قانون البيئة والعمران ، جامعة ت الجزائر 1 ، بن يوسف بن خدة ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية 2018-2019 ، ص 100 .

3- القانون رقم 02-08، المؤرخ في 08 ماي 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها ، ج، ر، ع 43، المؤرخة في 14 ماي 2002 .

4- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم ، قسم الحقوق والعلوم السياسية ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية 2011-2012، ص 16 .

- ت- يحدد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني.
- ث- يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط، والقطاعات المستقبلية للتعمير، وأخرى غير قابلة للتعمير¹.
- ج- الحفاظ على البيئة، والأوساط الطبيعية، والتراث الثقافي والتاريخي .
- ح- الحفاظ على الأراضي الفلاحية .
- خ- تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالمواقع والمناظر والمحيطات الحساسة .
- د- تحديد الفضاءات والأوساط الشاغرة للجهة المدروسة وتحديد كفاءات حمايتها².
- ذ- يحدد توقعات التعمير وقواعده .

ويهدف أيضا إلى تحديد إختيارات التهيئة، لتحقيق تنمية متناسفة إقتصادي وإجتماعيا للقطعة الأرضية المعنية³، والعمل على حماية البيئة بكل عناصرها من خلال فرض الرقابة القبلية بالإعتماد على نظام التراخيص المسبقة قبل ممارسة والقيام بمختلف الأنشطة العمرانية⁴.

ثانيا: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعد تحديد المشرع للأهداف الكبرى لهذا المخطط وتحديد الخطوط العريضة له، جاء في نص المادة 19 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ليفصل موضوعه بدقة ويوضح القطاعات، ذلك أن هذا المخطط يقوم على أساس الإستعداد للمستقبل بإعداد المشاريع المناسبة له في البلدية أو البلديات المعنية، فهو يقوم على أساس جملة من الإفتراضات يتوقع حدوثها مستقبلا⁵، وهذا من خلال تقسيمه للمنطقة التي يتناولها إلى مجموعة من القطاعات⁶ محددة كمايلي :

1- القطاعات المعمرة « SU » Secteurs Urbanisés

تم تعريف القطاعات المعمرة من خلال المادة 20 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم⁷، بالأرض العامرة وهي كل أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية، وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، كالمساحات الخضراء أو الحدائق، أو تجمع بنايات .

- 1- المادة 19 من القانون رقم 90-29 ، المعدل و المتمم ، مرجع سابق .
- 2- إقلولي المولدة ولد راجح صافية ،المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29 المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية ،المجلد 50، العدد 06،05 ماي 2013، ص240.
- 3- يطيب نريمان ،حوكمة التنمية الحضرية لتحسين أداء الإدارة المحلية بالجزائر "أبعاد مشاركة المواطن"،مجلة العلوم الإنسانية والإجتماعية، جامعة صالح بوينيدر ،قسنطينة 03،المجلد 01،العدد 05 ، 2017 ، ص56.
- 4- سي مرابط شهرزاد ،الوظيفة البيئية لأدوات التهيئة والتعمير،رسالة لنيل شهادة دكتوراه، الطور الثالث (ل م د)،تخصص القانون العام ،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2017 – 2018 ، ص 139 .
- 5- منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه جامعة سعد دحلب، البلية،2007،ص113.
- 6- القطاع : هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص اراضيهِ لإستعمالات عامة وفي آجال محددة للتعمير حسب المادة 19 فقرة 02 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- 7- القانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ،ج،ر،ع،49، لسنة 1990، المعدل والمتمم والأمر رقم 95-26، المؤرخ في 15 سبتمبر 1995،ج،ر،ع،55، لسنة 1995.

فيلاحظ أن القطاعات المعمرة تشمل كل الأراضي التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها كالمساحات الخضراء، والحدائق، والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة، كما تشمل كل الاجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها¹.

2- القطاعات المبرمجة للتعمير « SAU » Secteurs à Urbanisés

فإنه يشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط، في آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير² فهي عبارة عن قطع أراضي مخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير، تجسيدا للرقابة السابقة لأشغال البناء على هذه القطاعات³.

3- قطاعات التعمير المستقبلية « SUF » Secteurs Urbanisés au Futur

فقد نصت عليها المادة 22 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة، قصد الحفاظ على مجال التوسع العمراني للمدينة والتجمعات السكنية مستقبلا ، وتكون هذه القطاعات خاضعة مؤقتا للإرتفاق بعدم البناء، فالمشرع رخص إستثنائيا بعملية البناء في هذه القطاعات في الحالات الآتية:

- أ- بتحديد وتعويض وتوسيع المباني المقيدة للإستعمال الفلاحي .
 - ب- بالبناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.
 - ج- بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي .
- فمن خلال هذه المادة نستخلص بان المشرع أعطى لهذه الأراضي حماية مؤقتة من البناء كأصل عام إلا ما تعلق بتحقيق المصلحة العامة⁴.

4- القطاعات غير القابلة للتعمير « SNU » Secteurs non Urbanisés

فهي تشمل حسب المادة 23 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، كل الأراضي التي تكون حقوق البناء فيها محددة بدقة وبنسب تتلائم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، فهي قطاعات من الأقاليم العمرانية للبلدية غير مخصصة للتعمير بسبب معوقات خاصة، بحيث يمنع فيها البناء منعا باتا، ولا يمكن أن تكون محلا لرخصة

1- المادة 20 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم، مرجع سابق .

2 - المادة 21 ، نفس المرجع

3- تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، مرجع سابق ، ص 106 .

4- سي مرابط عبد الرحمان ، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون قانون البيئة والتنمية المستدامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، السنة الجامعية 2021 - 2022 ، ص 101 .

البناء أو أي أشغال مثل المناطق أو المجالات الطبيعية المحمية، وهذا مانصت عليه المادة 08 من القانون رقم 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة¹، وقد تكون هذه القطاعات في صورة مناطق ذات خطورة بسبب تعرضها للفيضانات أو عدم إستقرارها نتيجة لظاهرة إنزلاق التربة أو إنخفاظها²، أو تكون في صورة أراضي ذات خصوبة فلاحية عالية، أو محاجر ذات إستعمال منجمي أو غابات عمومية أو أماكن ساحلية حساسة .
فمن خلال ما ذكرناه نلاحظ أن المشرع الجزائري قد تعمد في تقسيم المجال إلى عدة قطاعات بهدف تسهيل التحكم في عمليتي التهيئة والتعمير، وكذلك المحافظة على المواقع الحساسة وهذا من خلال منع تشييد البناءات الفوضوية في هذه القطاعات³.

ثالثا: مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتضمن محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقا للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني، تقرير توجيهي وكذلك التقنين، ومرفقا أيضا بسندات ووثائق بيانية مرجعية وهذا طبقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم⁴.

1- تقرير توجيهي:

تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية، ذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، حيث يضبط في التقرير التوجيهي مايلي:

أ- تحليل الوضع القائم والإحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الإقتصادي والديمغرافي والإجتماعي والثقافي للتراب المعني .

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

ت- تعيين الشبكات العمرانية الحضرية والريفية، وإقتراح آفاق التنمية المحلية المستدامة على المدى القصير والمتوسط والطويل.

1- القانون رقم 11-02 ، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ، ج، ر، ع 13 المؤرخة في 28 فيفري 2011 .

2- عوابد شهرزاد ، البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة ، مقال منشور في مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت ، الجزائر ، المجلد 02، العدد 05، 30 مارس 2018، ص 04 .

3 - سي مرابط عبد الرحمان ، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير ، مرجع سابق ، ص 102 .

4 - المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج، ر، ع 26، لسنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 ، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج، ر، ع 62، لسنة 2005 ، وبالمرسوم التنفيذي رقم 12-148، المؤرخ في 28 مارس 2012، ج، ر، ع 19، لسنة 2012 .

الفصل الأول: تكريس البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير

يعتبر هذا التقرير الخطوة الأولى لمناقشة محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو بذلك تقرير تمهيدي يبين فيه الحالة الواقعية للبلدية أو مجموعة البلديات المعنية، كما يحدد فيه كفاءات التهيئة المقترحة التي تتوافق مع التوجيهات الوطنية والجهوية للتهيئة العمرانية، وإعتماد الخطة النهائية لتنفيذه¹.

2- التقنين "لائحة التنظيم":

تحدد لائحة التنظيم القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات، كما هي محددة في المواد من 20 إلى 23 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، تحدد فيها الترتيبات القانونية الإلزامية التي يمكن الإحتجاج بها لدى الغير، بالنسبة لكل المناطق الواقعة داخل مختلف القطاعات²، وتشمل على ما يلي :

أ- التخصيص الغالب للأراضي، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليها في القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه³.

ب- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي .

ت- الإرتفاقات المطلوب الإبقاء عليها، أو تعديلها، أو إنشاؤها .

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

ج- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها .

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

خ- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال وأنواعها .

د- تحديد شروط البناء في المناطق الساحلية، والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد .

ذ- تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو انهيارات التربة، والتدفقات الوحلية، وإرتصاص التربة و التميع والانهيارات والفيضانات .

1- مجاجي منصور ، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، قسم حقوق ، جامعة البلية ، السنة الجامعية 2001 ، ص 28 .

2- غواس حسبية ، الآليات القانونية لتسيير العمران، مرجع سابق ، ص 17 .

3 - القانون رقم 02-02 ، المؤرخ في 05 فيفري 2002 ، يتعلق بحماية الساحل وتنميته ، ج، ر، ع ، 10 ، المؤرخة في 12 فيفري 2002 .

الفصل الأول: تكريس البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير

ر- تحديد مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية، المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبيتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة .

ز- تحديد المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل .

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

وما يلاحظ أن المشرع الجزائري وبعد تعديل المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم السالف الذكر، تدخل وأضاف لهذا المرسوم بعض القواعد بهدف حماية البيئة، من خلال إدراج قواعد الوقاية من الأخطار الكبرى في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.

3- الوثائق البيانية

يحتوي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مجموعة من الوثائق البيانية التوضيحية والمتمثلة أساسا في المخططات و هي كالآتي:

1- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، وأهم الطرقات والشبكات المختلفة.

2- مخطط تهيئة يبين الحدود ما يأتي:

أ- القطاعات المعمرة، والقابلة للتعمير، والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير القابلة للتعمير كما هو محدد قانونا .

ب- بعض أجزاء الأرض، الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، كما هو محدد في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

ت- مساحات تدخل مخطط شغل الأراضي .

3- مخططات إرتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها، أو إنشاؤها .

4- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية .

5- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أوالتكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل، وهذا عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة .

وما نخلص إليه من خلال ماتعرض إليه المشرع الجزائري في مجمل النصوص القانونية المتضمنة لمحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مراعاته للجانب البيئي

1- موفق براهيمي ، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري المعمق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان ، السنة الجامعية 2016 – 2017 ، ص 78 .

والجانب الوقائي، وهذا مايتجلى في حرصه على حماية النظام العام العمراني والبيئي في إطار التنمية المستدامة¹.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إلا إذا إستوفى هذا الأخير على مجموعة من القواعد الواجب إتباعها في إعداده، والمحددة في المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، بحيث لا يمكن تجاوزها بإعتبارها تكريسا للبعد البيئي في المخطط العمراني المحلي²، وهي تتمثل في مرحلة التحضير و الإعداد (أولا)، ثم مرحلة الإستقصاء العمومي (ثانيا)، وفي الأخير إلى مرحلة المصادقة والمراجعة (ثالثا) .

أولا: مرحلة التحضير والإعداد

يجب على رئيس المجلس البلدي عند الشروع في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إتباع جملة من الإجراءات وفق الأحكام القانونية والتنظيمية في مجال التهيئة والتعمير والتي نجملها فيمايلي :

1- إقرار المداولة الخاصة بمشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و تبليغها

أ- إقرار المداولة لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نستشف من خلال فحوى نص المادة 113 من القانون رقم رقم 11-10 المتعلق بقانون البلدية المعدل والمتمم³، على أنه يجب أن تغطي كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته⁴، فالبلدية هي الجماعة المحلية القاعدية ، والإطار المؤسسي لممارسة الديمقراطية على المستوى المحلي، والتسيير الجوارى، في ظل نظام اللامركزية وتحت رقابة السلطة المركزية⁵، حيث يشرع في إعداد المخطط التوجيهي بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية⁶، وذلك من أجل التحكم في التنمية وبهدف صياغة صور مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليمها⁷.

1- عين سمن العالية ، كريم زينب ، دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة طبقا لقانون 90-29، المجلة نظرة على القانون الإجتماعي، عدد خاص الحق في السكن ، المجلد رقم 01، عدد خاص 2021، ص 07.
2- سي مرابط عبد الرحمان ، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، مرجع سابق ، ص 107 .
3- القانون رقم 11-10 ، المؤرخ في 22 جوان 2011 ، يتعلق بالبلدية ، ج، ر، ع، 37، المؤرخة في 03 جويلية 2011، المعدل والمتمم بالأمر رقم 21-19، المؤرخ في 31 أوت 2021، ج، ر، ع، 67، المؤرخة في 31 أوت 2021 .
4- المادة 24 من القانون رقم 90-29 ، المعدل و المتمم ، مرجع سابق .
5- عشي علاء الدين ، مدخل إلى القانون الإداري ، نور الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، السنة 2012 ، ص 54 .
6- منصورى نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، دور الهدى ، الجزائر ، 2010 ، ص 25 .
7- غواس حسينة ، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 08 ، العدد 02 ، جوان 2017 ص 350 .

وعليه فإن المداولة يجب ان تتضمن حسب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم مايلي :

- 1- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود ،
- 2- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- 3- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية .

ب- تبليغ المداولة

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها، وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية¹.

2- إصدار القرار الذي يرسم حدود المحيط

يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إستنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والمداولة المتعلقة به ويصدر هذا القرار من طرف²:
أ- الوالي المختص إقليميا إذا كانت المداولة تنصب على مخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية في ولاية واحدة، وبإقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بموجب مداولة .
ب- الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية، إذا كانت المداولة تخص عدة بلديات تنتمي إلى ولايات مختلفة .

وإذا شمل المخطط بلديتين أو أكثر، فيقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإسناد المهمة إلى مؤسسة عمومية مشتركة، ولا تكون قراراتها نافذة إلا بعد مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية³، غير أنه واقعا لا تشمل البلدية هذا الاسلوب، بل تلجأ الى مكاتب دراسات عن طريق طريق صفقة عمومية ودفتر شروط لإنجاز الدراسة⁴.

3- إستشارة الهيئات والإدارات العمومية في إعداد المخطط

بعد صدور قرار إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، أو المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات⁵ بإطلاع رؤساء الغرف التجارية، رؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،

1 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم ، مرجع سابق .

2 - المادة 04، نفس المرجع.

3 - المادتين 05 و 06 ، نفس المرجع.

4 - سنوسي رفيقة ، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق - دراسة حالة مدينة باتنة - ماجستير الهندسة المعمارية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2010 - 2011 ص 41 .

5 - إقولي صافية ولد رابح ، البعد البيئي ضمن ادوات التهيئة والتعمير ، مرجع سابق ، ص ، 243 .

الفصل الأول: تكريس البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير

وتمنح لهؤلاء مهلة 15 يوما من تاريخ تبليغهم بالقرار لإبداء رأيهم والإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد هذا المخطط من عدمها، وفي حالة القبول فهم ملزمون بتعيين ممثلهم لذلك¹، ليكون رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، عند إنتهاء هاته المهلة ملزمون بإستشارة هيئات على مستوى الولاية، وأخرى على المستوى المحلي²، كما أوجب المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم³، إستشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والمحيط المبنى، وهذه الأخيرة نظمها المرسوم التنفيذي رقم 95-370⁴.

أ- الهيئات والمصالح الواجب إستشارتها على مستوى الولاية:

وتتمثل الهيئات الواجب إستشارتها على مستوى الولاية طبقا لنص المادة 08 من المرسوم رقم 91-177 المعدل والمتمم، والمتمثلة في كل من مصلحة التعمير والهندسة المعمارية والبناء، والفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المواقع الأثرية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، الصناعة وترقية الإستثمار .

ب- الهيئات والمصالح الواجب إستشارتها على المستوى المحلي:

وهي تتمثل في مصلحة توزيع الطاقة، النقل، مصلحة توزيع المياه، والضبط العقاري وبعد إنقضاء المهلة المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار إداري يدرج فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب إستشارتها بشأن مشروع المخطط وينشر هذا القرار لمدة شهر (30 يوما) بمقر المجلس الشعبي البلدي أوالمجالس الشعبية البلدية، وتمنح لهم مدة 60 يوم لإيداع ملاحظاتها وإبداء آرائها حول مشروع هذا المخطط وذلك بطريقة صحيحة ومكتوبة، وإذا لم يجب خلال هذه المهلة عد رأيها بالموافقة⁵. ويلاحظ مما سبق أن المشرع قد ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإستشارة بعض الهيئات العمومية، من أجل توسيع نطاق المشاركة والتشاور والتنسيق في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، قصد تحقيق سياسة المدنية بصفة منظمة ومنسجمة وناجعة إنطلاقا من خيارات محددة من طرف الدولة وبتحكيم مشترك⁶.

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

2 - عين سمن العالية ، كريم زينب ، مرجع سابق ، ص 11 .

3- المرسوم التشريعي رقم 94-07 ، المؤرخ في 18 ماي 1994 ، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج، ر، ع، 32 ، لسنة 1994، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-06 ، المؤرخ في 14 أوت 2004 ، ج، ر، ع، 51 ، لسنة 2004 .

4- المرسوم التنفيذي رقم 95-370 ، المؤرخ في 15 نوفمبر 1995، يتضمن لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها ج، ر، ع، 70 ، لسنة 1995 .

5 - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم ، مرجع سابق .

6 - المادة 02 فقرة 01 من القانون رقم 06-06 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة ، مرجع سابق .

ثانيا: مرحلة الإستقصاء العمومي " التحقيق العمومي "

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى الاستقصاء العمومي، الذي يعد صورة من صور مشاركة المواطن، وذلك من خلال إعطاء رأيه كفاعل رئيسي في هذا المشروع الذي يوضع للتحقيق العمومي لمدة 45 يوما، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد والذي يتضمن مايلي¹ :

1- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الإستشارة فيها حول مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

2- تعيين المفوض المحقق، أو المفوضين المحققين، وبيين تاريخ إنطلاق مدة التحقيق وتاريخ إنتهائه .

3- تحديد كفاءات إجراء التحقيق العمومي .

وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي، أوالمجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الإستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من هذا القرار إلى الوالي المختص إقليميا²، كما يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص، مرقم وموقع من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، تدون فيه كل الملاحظات وترسل إلى المفوض المحقق او المفوضين المحققين بعد ذلك³ .

وبعد إنقضاء المهلة القانونية يقفل سجل الإستقصاء العمومي ويوقع من طرف المفوض المحقق أو المفوضون المحققون، ليقوم او يقوموا خلال 15 يوما الموالية لإعداد محضر غلق الاستقصاء العمومي ويرسل الملف كاملا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا باستنتاجاته⁴ .

وعلى ما سبق ذكره نستنتج بأن المشروع الجزائري أولى إهتماما بضرورة توسيع مجال الديمقراطية التشاركية والتشاور، من خلال إشراك المواطن في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا تجسيدا للتعمير التشاركي⁵ .

ثالثا: مرحلة المصادقة والمراجعة

بعد الإنتهاء من مرحلة الاستقصاء العمومي تأتي مرحلة المصادقة والمراجعة .

1- مرحلة المصادقة

تتم المصادقة على المخطط المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي، ثم يحول إلى الوالي المختص إقليميا ، الذي يتلقى بشأنه رأي المجلس

1 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم ، مرجع سابق .

2 - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم ، مرجع سابق .

3- المادة 12 ، نفس المرجع .

4 -المادة 13 ، نفس المرجع .

5 - سي مرابط عبد الرحمان ، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، مرجع سابق ، ص 113 .

الفصل الأول: تكريس البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير

الشعبي الولائي المختص خلال مدة 15 يوما من تاريخ إستلام الملف وهذا بعد تعديله عند

الإقتضاء¹ على أن يشمل ملف المصادقة الوثائق التالية²:

- أ- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية .
 - ب- رأي المجلس الشعبي الولائي او المجالس الشعبية الولائية .
 - ت- سجل الإستقصاء العمومي ومحضر قفله والنتائج المتوصل إليها من طرف المحقق المفوض .
 - ث- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- بعدها يتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عملا بنص المادة 27 من القانون

رقم 90-29 المعدل والمتمم ، حسب الحالة وتبعاً لأهمية البلدية او البلديات المعنية إما :

1- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها

عن 200 ألف نسمة أو يساويها .

2- بقرار مشترك من الوزير من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية

بعد إستشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين في الولايات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف

نسمة ويقل عن 500 الف نسمة .

3- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد إستشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، وبناء على تقرير من

الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات او مجموع البلديات التي يفوق عدد سكانها 500 ألف

نسمة .

ثم يبلغ المخطط التوجيهي المصادق عليه إلى مختلف الجهات لاسيما الوزير المكلف

بالتعمير الوزير المكلف بالجماعات المحلية، وإلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ورؤساء

المجالس الشعبية للبلديات المعنية، ومختلف المصالح والغرف التابعة للدولة على مستوى

الولاية، كما يوضع تحت تصرف الجمهور، وينشر على مستوى البلدية أو البلديات المعنية³.

2- مرحلة المراجعة

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، قد يتطلب الأمر مراجعته

وإدخال تعديلات عليه، وذلك وفقاً لشروط حددتها المادة 28 من القانون رقم 90-29، المتعلق

بالتهيئة والتعمير وهي كالاتي:

1 - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم ، مرجع سابق .

2 - المادة 15 ، نفس المرجع .

3 - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم ، مرجع سابق .

أ- إذا كانت القطاعات المزعم تعميروها والمشار إليها في المادة 19 من نفس القانون، في طريق الإشباع .

ب- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البيئة الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها .

ويصادق على مراجعة تعديل المخطط التوجيهي وفقا لنفس أشكال إعداده، فالهدف المبتغى من وراء مراجعة المخطط التوجيهي هو تدارك النقائص وتصحيح الأخطاء التي تطرأ عليه، بسبب ظهور تطورات جديدة في السياسة العمرانية¹، أو أصبحت مشاريع التنمية المحلية لا تستجيب للأهداف المعنية لها².

الفرع الثالث: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتجلى هذه الصور في مجموعة من البناءات التي تم إنجازها بطريقة مخالفة لأحكام وتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³، وهي كالاتي:

أولاً: تغيير المشروع

ويتمثل في عدم التنفيذ والإلتزام بما جاء به مخطط الموقع للمشروع المراد إنجاز ه ، وذلك بإنجاز المشروع في وعاء عقاري آخر غير الذي خصص له، فتغيير موقع إنجاز المشروع يعني إحتمال المساس بالقطاعات غير القابلة للتعمير، والمتمثلة في الأراضي الفلاحية، والغابية، والأراضي المحمية الأثرية والثقافية والمواقع ذات الميزة الطبيعية أو ما تسمى بالمواقع الحساسة⁴.

ثانياً: الإخلال بالإرتفاقات

تنقسم الإرتفاقات إلى قسمين عامة وخاصة:

1- الإرتفاقات العامة: وبدورها تنقسم إلى فيئتين إرتفاقات طبيعية وأخرى صناعية

أ- الإرتفاقات الطبيعية: وهي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل من الأشكال بإعتبارها من المناطق غير القابلة للبناء، وهذه الإرتفاقات تكون في صورة حوافي الأودية مهددة بخطر الفيضانات، أو في صورة منحدرات كبيرة تكون أراضيها مهددة بخطر الإنزلاقات، كما أن هذه الأراضي قد تكون هشة معرضة للأخطار الطبيعية⁵.

ب- الإرتفاقات الصناعية: وتتمثل في الأراضي المخصصة لمرور مختلف الشبكات وقنوات الماء الشروب وقنوات الصرف الصحي وقنوات الغاز الطبيعي وشبكة الكهرباء، وتقدر مسافة

1 - عين السمن العالية ، كريم زينب ، مرجع سابق ، ص 13 .

2 - بوطالبي سامي ، النظام القانوني للتخطيط البيئي في الجزائر ودوره في حماية البيئة ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، في القانون العام ، تخصص قانون البيئة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة محمد الأمين دباغين ، سطيف 2 ، السنة الجامعية 2016 - 2017 ، ص 137 .

3 - سي مرابط عبد الرحمان ، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير ، مرجع سابق ، ص 115.

4- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2008- 2009 ص 30 .

5 - تكواشت كمال، المرجع المذكور أعلاه ، ص 31 .

الفصل الأول: تكريس البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير

الإرتفاق الواجب مراعاتها عند تشييد البنايات بالنسبة لشبكة الكهرباء ذات الضغط المتوسط بـ 15 مترا من كل جانب، أي رواق 30 متر على طول الشبكة أما بخصوص مسافة الإرتفاق الواجب إحترامها بالنسبة لشبكة نقل الغاز الطبيعي هي 75 متر في الجهة الواحدة أي رواق 150 متر، كما لايجوز البناء أو إقامة عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الإرتفاقات الجوية¹.

2- الإرتفاقات الخاصة: وتشمل على كل الإرتفاقات التي نص عليها القانون المدني رقم

75-58 المعدل والمتمم²، في المواد من 867 إلى غاية المادة 881 منه والتي تشكل قيود تلحق بحق الملكية المنصوص عليها في المواد من 690 إلى غاية المادة 712 من نفس القانون مع إجبارية المالك على أن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور، وحق المطل وحق المسير وغيرها من حقوق الجوار³.

ونستخلص من خلال دراستنا لموضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقا للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، يمكن القول بأنه أداة من أدوات التخطيط المجالي والتسيير الحضري، يهدف من خلاله المشرع الجزائري إلى ضبط قطاع العمران من فوضى العمران، حيث يعتبر من أهم ادوات التهيئة والتعمير المحلية وله دور جد مهم في بسط رقابته على التوسع العمراني، مع توفير الحماية لمختلف القطاعات الواجب حمايتها، كما يعتبر أيضا من بين الأدوات التي ألزم المشرع كل بلدية بأن تتزود بها ضمانا لتحقيق أهداف العمران، وجعل تحضيره وإتمامه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته .

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي أداة لضبط شغل الأراض «POS»

إن مخطط شغل الاراضي الأداة الثانية للتعمير، التي جاء بها قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم السالف الذكر، والذي بموجبه تحدد حقوق إستخدام الأراضي والبناء في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁴، ويعتبر بدوره وسيلة ملزمة لكل بلدية من بلديات الوطن أو جزء منها⁵.

1 - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار الهومة ، الجزائر ، الطبعة 2003 ، ص 259 .
2- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر1975، المتضمن القانون المدني، ج، ر، ع، 78 ، المؤرخة في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، ج، ر، ع، 31 ، المؤرخة في 13 ماي 2007.
3- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العيوم القانونية ، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2011-2012 ، ص 34 .
4- المادة 31 من القانون رقم 90-29 ، المعدل و المتمم ، مرجع سابق .
5- المادة 34 ، نفس المرجع .

وتأسيسا على ما تقدم وللإلمام بمختلف القواعد المنظمة لمخطط شغل الأراضي سنتطرق إلى مفهومه (الفرع الأول)، ثم بيان إجراءات إعداده والمصادقة عليه (الفرع الثاني)، ثم نذكر صور مخالفته (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

يندرج مخطط شغل الأراضي في إطار المخططات المحلية للتهيئة والتعمير، ولتحديد فحواه سنتطرق إلى تعريفه وموضوعه (أولا)، ثم ذكر أهدافه (ثانيا).

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي وموضوعه

لتحديد مفهوم مخطط شغل الأراضي، سنتطرق إلى تعريفه في الجزئية الأولى، ثم نذكر موضوعه في الجزئية الثانية .

1- تعريف مخطط شغل الأراضي

يمكن تعريف مخطط شغل الأراضي من خلال إستقراء نص المادة 31 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على أنه أداة من أدوات التهيئة والتعمير يتم تحديد بموجبها التوجيهات الأساسية في مجال البناء، على مستوى بلدية أو جزء منها، بحيث يمكن من خلاله تحديد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي، وكذا تبيان كيفية إستعمالها، لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها و وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والإرتفاقات المقررة عليها، والنشاطات المسموح بها، إلى غيرها من التوجيهات الأساسية، علما ان هذه التوجيهات لا بد أن تتطابق مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.

وعليه يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات التخطيط المجالي والتسيير العمراني يحدد بصفة تفصيلية حقوق إستعمال الأراضي والبناء، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

2- موضوع مخطط شغل الأراضي

شرع مخطط شغل الأراضي أصلا من أجل إستعمال الأراضي والبناء، على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو وثيقة تعمير تفصيلية تتضمن الجزئيات والتفاصيل العمرانية²، قابل للإحتجاج به أمام الغير حسب المادة 10 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، وعليه تسعى البلدية جاهدة إستنادا إلى صلاحياتها في مجال التهيئة والتعمير إلى تحقيق وتنفيذ ما جاء به³.

1- تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، مرجع سابق، ص 123.

2 - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2021، ص 35 .

3- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع إدارة مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص - ص 57-58 .

ويلاحظ أن مخطط شغل الأراضي يكمن في مسألة تقسيم القطاعات إلى مناطق، بالإضافة إلى تحديد معاملات إستغلال الأراضي العمرانية .

أ- تقسيم القطاعات إلى مناطق عمرانية

إن الدور التفصيلي الذي يلعبه مخطط شغل الأراضي، يظهر من خلال تقسيم المناطق إلى قسمين قسم المناطق العمرانية "zone urbaines"، يرمز إليها بحرف "Z U" وهي تشمل المناطق التي تكون فيها التجهيزات العمومية كافية لمباشرة عملية البناء عليها، ونظرا لخصوصية كل منطقة يتم تقسيمها إلى مناطق عمرانية فرعية مثل: المناطق المعدة للبناء الذاتي، المناطق التاريخية، مناطق النشاطات التجارية، المناطق المعدة للنشاط الحرفي... إلخ¹، وكل تقسيم يضم توجيهات خاصة تحدد فيها النشاطات التي يجب تشجيعها وتفعيلها، وكذا النشاطات الممنوعة لعدم ملائمتها مع طبيعة إستعمال المنطقة².

والقسم الثاني هو المناطق الطبيعية "Zone Naturelles" ويرمز لها بحرف "ZN"، وهي المناطق التي تنعدم فيها التجهيزات العمومية، أو توجد بصفة ضئيلة، حيث يمنع البناء عليها لأنها تشمل المناطق الواجب المحافظة عليها، مثل المناطق التي يحدد مخطط شغل الأراضي بصفة عامة شروط البناء فيها، أو يمنع بصفة نهائية البناء عليها، أو المناطق التي تتمتع بمميزات و ثروات طبيعية تشكل خطرا في حالة البناء عليها، دون مراعاة الإجراءات والشروط الخاصة بالبناء في مثل تلك المناطق³.

نلاحظ من خلال ما سبق أن غرض مخطط شغل الاراضي من هذا التقسيم والتمييز الجوهري بين المناطق، هو التحكم في معالم التحضر التي تتجسد بمنع تشتت المباني وتعزيز الإستخدام الأمثل للمرافق العامة⁴.

ب- إستغلال الأراضي العمرانية عن طريق تحديد المعاملات تصنف المعاملات إلى نوعين أساسيين هما:

1- معامل شغل الأراضي: « COS » Coefficient d'occupation des sols

يشكل معامل شغل الأراضي تقنية محددة للتحكم في موقع المباني و يعمل على تحديد الحد الأقصى للكثافة أو حجم البناء المسموح به على قطعة الارض⁵، يعرف حسب ما جاء في نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتضمن القواعد العامة للتهيئة

1 - تونسي صبرينة ، مرجع سابق ، ص 125 .

2- بزغيش بوبكر، مرجع سابق ، ص 663 .

3 - تونسي صبرينة ، مرجع سابق ، ص 125 .

4 - HENRI Jacquot et Francoispriet, Droit d'urbanisme , DELTA ,beyrou 3emeédition ,2000 .p 179.

5 - Bernard DROBINKO, Droit d'urbanisme ,Presses des Normandie Rotro Impression s.a.s, France, 2009 , p.p 119. 120 .

والتعمير والبناء¹، بالكثافة القصوى للبناءات، بمعنى أن معامل شغل الأراضي هو مجرد عملية حسابية تقنية، تستدعي تحديدا مسبقا للمساحة الأرضية مع مايتصل بها من بناء خام أو صافي، فهذا المعامل يختص بالمساحات المعدة للسكن فقط²، ويهدف إلى الإستغلال الحسن والمنسجم للبنىات من حيث الطول والعرض والإرتفاع .

2- معامل ما يؤخذ من الأرض « CES » Coefficient d'emprise des sols

إن الهدف الأساسي لهذا المعامل هو إلزام صاحب رخصة البناء، أخذ بعين الإعتبار المساحات الخضراء³ عند إنجاز البنىات، وهذا ما أكده القانون رقم 07-06⁴، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 09-147⁵، حيث نص القانون على تخصيص مساحات خضراء داخل المناطق العمرانية عند إعداد ومراجعة أدوات التهيئة والتعمير، كما يمثل هذا المعامل الإستحواذ على الأرض فهو يساوي مساحة قطعة الأرض الكلية ناقص مساحة الأرض المخصصة للمبنى⁶.

ثانيا: أهداف مخطط شغل الأراضي كآلية للرقابة على أعمال البناء

- حددت المادة 31 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، الأهداف المتوخاة من مخطط شغل الأراضي وهي كالآتي:
- 1- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء،
 - 2- يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام ، وأنماط البنىات المسموح بها وإستعمالاتها،
 - 3- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات ،
 - 4- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية، والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذا تخطيطات ومميزات طرق المرور،
 - 5- يحدد الإرتفاقات،

1 - المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1975، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ج، ر، ع 26، لسنة 1991 .

2 - تونسي صبرينة ،النظام القانوني للعمران في الجزائر ،مرجع سابق ، ص 126 .

3 - لعويجي عبدالله ، مرجع سابق ، ص 47 .

4- القانون رقم 07-06 ، المؤرخ في 13 ماي 2007 ، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها ، ج، ر، ع 31، الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007 .

5- المرسوم التنفيذي رقم 09-147 ، المؤرخ في 02 ماي 2009 ، المحدد لمحتوى مخطط تسيير المساحات الخضراء وكيفيات إعدادة والمصادقة عليه وتنفيذه ، ج، ر، ع 26 ، الصادرة بتاريخ 03 ماي 2009 .

6- بزغيش بويكر ، مخطط شغل الأراضي : أداة للتهيئة والتعمير ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، جامعة بجاية ، المجلد 17 ، العدد 01 ، 2018 .

6- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها،

7- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها ،

كما يحدد المناطق العمرانية (المناطق السكنية، مناطق الخدمات، والتجارة، مناطق الصناعية والتخزين، والمناطق الطبيعية والغابات، والمساحات الخضراء، والأراضي الفلاحية والفضاءات وأماكن الراحة والترفيهالخ)¹.

ثالثا: مضمون مخطط شغل الأراضي

يحتوي مخطط شغل الأراضي طبقا لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم

91-178 المعدل و المتمم²، على نوعين من الوثائق لائحة التنظيم، ووثائق بيانية:

1- لائحة التنظيم: وهي عبارة عن وثائق مكتوبة وتتضمن مايلي:

أ- **مذكرة تقديم:** يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

ب- **القواعد التي تحدد كل منطقة متجانسة:** من حيث نوع المباني المرخص بها أو المحضورة، وكذا وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي التي يعبر عنها بمعامل شغل الأراضي، وكذا معامل مساحة ما يؤخذ من جميع الإرتفاقات المحتملة، هذا مع مراعاة الأحكام المطبقة على كل من الساحل والأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية أو الجيدة أو الأقاليم الطبيعية والثقافية البارزة³.

ج- **شروط شغل وإستخدام الأراضي المرتبطة بما يأتي :**

المنافذ والطرق و وصول الشبكات إليها، خصائص القطع الأرضية، موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة، موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة، إرتفاع المباني، المظهر الخارجي، موقف السيارات، المساحات الفارغة والمغارس، كما تبين اللائحة كذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلف التي تتحملها الدولة وكذا الجماعات المحلية والمحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁴.

1- إقولي المولودة ولد رابع صافية ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29 ، مرجع سابق ، ص 256 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج ، ر، ع 26 لسنة 1991 ، المعدل والمتمم ، بموجب المرسوم رقم 05 - 318 الصادر بتاريخ 10 سبتمبر 2005 ، ج، ر، ع 62 ، لسنة 2005 ، و بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12 - 166 ، المؤرخ في 04 أفريل 2012 ، ج، ر، ع 21 ، لسنة 2012 .

3- إقولي المولودة ولد رابع صافية ، قانون العمران الجزائري " أهداف حضرية ووسائل قانونية " ، الطبعة الثالثة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2016 - 2017 ، ص 89 .

4- بالة عبد العالي ، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات ، النشر الجامعي الجديد ، نشر، طباعة ، توزيع محل رقم 2 تعاونية الدواجن ، حي الدالية ، الكيفان ، الجزائر ، 2021 ، ص 63 .

الفصل الأول: تكريس البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير

2- الوثائق البيانية: وهي عبارة عن مخططات وخرائط وتصاميم، وتتكون هذه الوثائق المرجعية مما يلي¹:

أ- مخطط بيان الموقع " plan de situation ": يبين هذا المخطط كل موقع حسب طبيعته، سواء منطقة عمرانية أو طبيعية ويكون بمقياس 1/200 أو 1/500 .

ب- مخطط طبوغرافي² "plan topographique": ويكون بمقياس 1/2000 أو 1/5000 .

ت- خريطة بمقياس 1/500 أو 1/100: تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية، مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية .

ث- مخطط تهيئة عامة: يحدد هذا المخطط الذي يعد بمقياس 1/500 أو 1/1000 المناطق القانونية المتجانسة، موقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة، المساحات الواجب إحترامها لخصوصيتها، وكذا خطر مرور الطرق والشبكات المختلفة .

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

الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه

لتوضيح إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه، سنتناول في هذا الفرع مرحلة تحضيره وإعداده (أولاً)، ثم مرحلة الإستقصاء العمومي (ثانياً)، وفي الأخير مرحلة المصادقة والمراجعة (ثالثاً) .

أولاً: مرحلة تحضير وإعداد مخطط شغل الأراضي

يخضع اعتماد مخطط شغل الأراضي إلى مجموعة من الإجراءات في تحضيره وإعداده حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم والمتمثلة في:

1- إقرار مداولة مشروع مخطط شغل الأراضي وتبليغها:

تسند عملية إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية، وتحت مسؤولية عن طريق المداولة التي يجب أن تتضمن على ما يلي³:

1 - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، المعدل و المتمم ، مرجع سابق .
2- الطبوغرافي أو الخرائط الطبوغرافية فهي تقوم على إظهار الأبعاد الثلاثية لإي نقطة محددة ، بمعنى قيامها بتوضيح جميع النقاط المحددة من حيث التضاريس و إرتفاعها ، او المسقط الافقي لإي معلم طبيعي أو إصطناعي موجود داخل المنطقة .

3- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، المعدل و المتمم ،التي جاء فيها : " يقرر إعداد مخطط شغل الاراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية " .

الفصل الأول: تكريس البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير

أ- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به،

ب- بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي .

بعدها تبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية¹ .

2- إصدار قرار يرسم حدود تدخل مخطط شغل الأراضي :

بالنسبة لرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي كما نصت عليه المادة 12 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، يجب ان يحدد بموجب قرار من الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة، ويكون بموجب قرار من الوزير المكلف بالجماعات المحلية، إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة، ويستند هذا القرار إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مع تعيين حدود التراب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به² .

3- التشاور بين مختلف الهيئات والإدارات العمومية للمشاركة في الإعداد:

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل على بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات³، ويبادرون بمتابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية، والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض، إلا أن القرارات التي تتخذها المؤسسة المشتركة بين البلديات لا تكون نافذة إلا بعد مداولة المجالس الشعبية المعنية⁴ .

ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بإطلاع بعض الهيئات و المصالح الإدارية العمومية، كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي وتمنح لهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ التبليغ للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط⁵، علما ان هناك بعض الهيئات تستشار وجوبا وأخرى إختياريا .

أ- الهيئات التي تستشار وجوبا: وتتمثل في مايلي :

1-1 الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية وهي كالاتي :

التعمير، الفلاحة، التنظيم، الإقتصاد، الري، النقل والأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، الصناعة وترقية الإستثمار.

1 - المادة 03 ، نفس المرجع .

2- إقلاولي ولد رليج صافية ، قانون العمران الجزائري " أهداف حضرية ووسائل قانونية "، مرجع سابق ، ص 96 .

3- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم ، مرجع سابق .

4- المادة 06 ، نفس المرجع .

5- المادة 07 ، نفس المرجع .

2-1 الهيئات والمصالح العمومية على المستوى المحلي: ويستشار فيها كل من توزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه، الضبط العقاري .

ب- الهيئات التي تستشار إختياريا: فتشمل من خلال نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91 المعدل والمتمم على: رؤساء غرف التجارة، وغرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية المرفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، بالإضافة إلى نص المادة 15 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، التي أوجبت إستشارة هذه الهيئات، ناهيك عن المرسوم التشريعي رقم 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الذي أوجب إستشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والمحيط المبني عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير¹. حيث ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية²، ولهذه الجهات مهلة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها، وإذا لم ترد خلال هذه المدة إعتبر سكوتها موافقة ضمنية للمشروع³.

ثانيا: مرحلة الإستقصاء العمومي

يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير للإستقصاء العمومي مدة 60 يوما، حيث يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، قرارا بهذا الصدد يتضمن تحديد المكان أو الاماكن التي يمكن إستشارة مشروع مخطط شغل الأراضي، يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يبين تاريخ إنطلاق ونهاية التحقيق ويحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي⁴، وينشر هذا القرار طول مدة التحقيق بمقر المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وترسل نسخة منه إلى الوالى المختص إقليميا⁵، ويقوم رئيس المجلس البلدي بفتح سجل خاص مرقم وموقع لتدوين الملاحظات، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين⁶، وخلال مدة (15) يوما الموالية لإنتهاء مدة الإستقصاء العمومي يعد المحقق المفوض محضر قفل الإستقصاء، ويرسل الملف كاملا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا باستنتاجاته⁷.

1- المادة 40 من المرسوم التشريعي رقم 94 - 07، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

2- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 178 المعدل والمتمم ، مرجع سابق .

3- المادة 09 ، نفس المرجع .

4 - المادة 10 ،نفس المرجع .

5 - المادة 11، نفس المرجع .

6 - المادة 12، نفس المرجع .

7 - المادة 13، نفس المرجع .

ثالثا: مرحلة المصادقة والمراجعة على مخطط شغل الاراضي

سنتطرق في بداية هذه المرحلة إلى تبيان إجراءات المصادقة على مخطط شغل الأراضي، ثم إلى مراجعته .

1- المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الإقتضاء، مصحوبا بسجل الإستقصاء وبمحضر قفل الإستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما إبتداء من تاريخ إستلام الملف، ويصادق رئيس المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الإقتضاء، لأخذ نتائج الإستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان بإعتباره هيئة لا مركزية تتولى عملية مراقبة أشغال التهيئة والتعمير¹.

وبعد المصادقة على المخطط يبلغ إلى الجهات الآتية :

أ- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا .

ب- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

ج- الغرف التجارية .

ح- الغرف الفلاحية .

ويوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور، عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي، يبين فيه تاريخ الوضع وأماكن الإستشارة وقائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف² .

2- مراجعة مخطط شغل الأراضي

إذا أصبحت توجيهات مخطط شغل الأراضي لا تستجيب لمتطلبات المنطقة التي يغطيها أمكن مراجعته، ويتم ذلك بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه³، ولا يمكن إجراء هذه المراجعة إلا إذا توفرت الشروط المنصوص عليها في المادة 37 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وهي كالاتي:

أ- إذا لم ينجز في الأجل المقررة لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري .

ب- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أوفي حالة من القدم تدعو إلى تجديده .

ج- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية .

1- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ، علوم في الحقوق ، تخصص قانون عام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة الجزائر، 2015-2016 ، ص 35 .

2- المواد 14 ، 15 ، 16 ، 17، من المرسوم التنفيذي رقم 91- 178 المعدل والمتمم، مرجع سابق .

3- بزغيش بوبكر ، مرجع سابق ، ص 658 .

ح- إذا طلب ذلك بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه من أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول .
خ- إذا استدعت ذلك الحاجة إلى إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية لم ينص عليه المخطط¹ وفي حالة توافر أحد الأسباب المذكورة يمكن مراجعة وتعديل مخطط شغل الأراضي، بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني، وتبلغ إلى الوالي أو الولاية المختصين إقليميا، بموجب تقرير يثبت مبررات وأسباب التعديل والمراجعة، لضمان مشروعيته ومطابقتها للمخطط النوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا تحقيقه للقواعد الضرورية لتنظيم التعمير² .

الفرع الثالث: صور مخالفة مخطط شغل الأراضي

بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي يصبح الجميع ملزم بأحكامه بما فيها الإدارة المحلية، وعلى هذا الأساس فإن أي خروج عن الأحكام المحددة فيه أو أي خرق لقواعده التي جاء بها يعد مخالفة له³، حيث تتعدد هذه المخالفات وتختلف باختلاف الإطار الذي تمت فيه، فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار المبني، وأخرى تتم على مستوى الإطار غير المبني⁴ وهذا ما سنوضحه من خلال مايلي:

اولا: تجاوز الإطار المبني

يهتم مخطط شغل الأراضي بالمجال المبني من خلال تحديد أنماط البنايات المسموح بها وإستعمالاتها، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي لهذه البنايات، وأي إخلال بهذه القواعد يتبلور عنه مخالفات البناء بدون رخصة التي تتسبب في تشويه العمارات والتوزيع العشوائي للبنايات⁵، وتجاوز الإطار المبني يتخذ عدة أشكال وصور تتمثل فيما يلي:

1- صور العمارات المشبوهة

إن النمو الديمغرافي المتزايد وبوتيرة متسارعة، جعل الحاجة إلى السكن من المتطلبات الأساسية للمجتمع، الأمر الذي دفع بالدولة إلى إنتهاج نمط عمراني مغاير يأخذ شكل العمارات بغرض التخفيف من مشكل السكن والإسكان، إلا أن هذا الأخير في بعض الحالات لا يتجاوب مع خصوصيات المجتمع، فيضطر القاطن بهذا السكن إلى القيام بتعديلات عشوائية وغير مراقبة تقنيا⁶، بهدف التوسعة وإستغلال المساحات ومن بين هذه التعديلات نذكر مايلي:

أ- **تغيير الواجهات:** إن عملية التوسيع والتغيير التي تطال المساكن من جراء التعديلات التي تقام عليها، سواء داخليا أو خارجيا، قد تتسبب في تشويه الغلاف الخارجي للعمارة مثل فتح باب للإستعمال الخاص .

1- المادة 37 من القانون رقم 90-29، المعدل و المتمم، مرجع سابق .
2- ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة، باتنة، سنة 2011، ص 56 .
3- مقداد مصباحي، مرجع سابق، ص 130 .
4- لعويجي عبدالله، مرجع سابق، ص 55 .
5- تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 32 .
6- سي مرالط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 140 .

ب- الإستلاء على المساحات التابعة للعمران: ويكون ذلك من خلال الإستلاء على المساحات العمومية التابعة للعمارة لأغراض شخصية، كبناء مرآب للسيارات، مما يتسبب في تشويه المظهر الخارجي للنسيج الحضري لاسيما ماتعلق بوظيفته وجمال رونقه¹.

2- صور التوزيع العشوائي للبنىات: لقد أضحت عملية الإعمار أو التعمير تنتهج وفقا لسياسة تحقيق الطلب، أكثر منها السعي إلى تحسين المظهر الجمالي للتوسع الحضري، الأمر الذي أدى إلى ظهور الكثير من الأحياء الفوضوية التي لا يراعى فيها تصفيف البنىات بسبب تموقعها العشوائي، فتكون مسالكها عبارة عن ممرات للراجلين فقط ولا تسمح بمرور السيارات لضيق مساحتها، أو إنجاز مختلف شبكات التهيئة عليها²، كما ينجر أيضا عن هذا التوسع الإعتباطي اللامدروس إنتشار الفوضى على مستوى هاته الأحياء، جراء ممارسة بعض المهن والحرف التي يكون لها الأثر السلبي على الساكنة، كفتح ورشات للحداة، والتجارة والميكانيك وغيرها من الحرف والتي تتسبب في التلوث السمعي³، إضافة إلى إستغلال أرصفتها بغرض ممارسة الأنشطة التجارية من خلال وضع المنتجات والسلع عليها⁴، فتكون سببا في عرقلة سير المارة وتشويه المنظر الجمالي للحي من خلال تراكم الأوساخ وإنتشار الحشرات والروائح الكريهة، وهنا يظهر دور مخطط شغل الأراضي في إعادة دمج هذا النوع من البنىات إلى مصف الأحياء القانونية⁵، من خلال إستفادتها من عملية التوسع والترميم .

ثانيا: تجاوز الإطار الغير المبني: يتجلى بوضوح في الصور التالية:

1- صور التواجد المستمر للأحياء القصديرية: الاحياء القصديرية أو كما يطلق عليها بالبناء الفوضوي، هي عبارة عن تجمعات سكنية أقيمت بطريقة فوضوية ومخالفة لقواعد التعمير والبناء على أراضي ملك للدولة أو الغي، حيث تنعدم فيها مختلف المرافق العمومية وشبكات التهيئة المختلفة، بسبب عدم إدراجها ضمن إهتمامات وإنشغالات السلطات العمومية المحلية⁶، فهي في حكم البنىات المعدومة حيث لا تصنف من ضمن العقارات التي تطبق عليها أحكام المادة 683 من القانون المدني رقم 75-58 المعدل والمتمم، المتعلقة بالعقارات المبنية، كما أن عملية مسح الأراضي لا تأخذها بعين الإعتبار، حيث تعتبر على أنها قطع أراضي شاغرة، وكذلك بالنسبة لمخطط شغل الأراضي الذي يعتبرها كأراضي خالية⁷، مما يؤدي إلى إقتراح أوعيتها العقارية لإنجاز مرافق عمومية وبرامج سكنية .

1- مقاد مصباحي ، مرجع سابق ، ص 133 .

2- سي مرابط عبد الرحمان ، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، مرجع سابق ، ص 141 .

3- لعويجي عبدالله ، مرجع سابق ، ص 58 .

4- تكواشت كمال ، مرجع سابق ، ص 32 .

5- لعويجي عبدالله ، مرجع سابق ، ص 58 .

6- بولمعبز حسين ، قرقية صادق، السكن العشوائي وأثر على النمو الحضري في المدن الصغيرة " مدينة الحراش أنموذجا" أنموذجا" مجلة التواصل في العلوم السياسية والإجتماعية، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، المجلد 24، العدد 53، جوان 2018 ص 378 .

7- لعويجي عبدالله ، مرجع سابق ، ص 55 .

وعليه فظاهرة البناء الفوضوي لازالت تآرق الدولة وتكتسح مساحات كبيرة من التراب الوطني، مما ينعكس سلبا على صورة النسيج العمراني¹.

2- صور الإستلاء على المساحات العمومية: لقد أصبح من مقومات البناء الحضري تخصيص مساحات عمومية، تهدف إلى تحسين المظهر الجمالي للأحياء، تشتمل على مساحات خضراء وحدائق وفضاءات للترفيه، إلا أنه وفي ظل غياب المتابعة والرقابة من قبل السلطات العمومية، يجعلها عرضة للإستحواذ والإستغلال الشخصي من طرف الساكنة، كتسيبها لوضع صهاريج المياه فيها، أو وضع مكيفات الهواء، أو ضمها لبناياتهم للإستفادة منها في عملية التوسع كبناء الشرفات²، حيث ينجم عن عدم الإهتمام بهاته المساحات العمرانية وبقائها عرضة للإهمال التحفيز على الإستلاء عليها وتغيير وظيفتها المنوطة بها .

3- صور الربط السيء لشبكات التهيئة: تولى عملية إنجاز مختلف شبكات التهيئة، المتمثلة في شبكة الصرف الصحي، شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب، الغاز الطبيعي، وكذا الكهرباء والغاز والاتصالات للسلطات العمومية المحلية، وذلك تبعا لأحكام المخططات العمرانية المحلية الأمر الذي يفرض على المستفيد من السكن الإلتزام بما جاء به مخطط شغل الأراضي عند قيامه بمختلف عمليات الربط بهاته الشبكات، وأي خرق لهذه القواعد يؤدي إلى تشويه المنظر الجمالي للمدينة من جهة، ويشكل خطرا على الأشخاص والممتلكات من جهة أخرى³.

فمن خلال ماسبق ذكره يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة تفصيلية، يظهر دوره من خلال محاولة التحكم في التوسع العمراني ومراقبته وتحديد الإستخدامات المثلى للأرض، بإعتباره أداة فعالة لتنظيم المجال الحضري بالتوفيق مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فيقوم بالتدخل على كل قطاع من قطاعات التعمير التي يشملها، كما يرمي إلى محاربة البناءات الهمشية والفوضوية، ويعمل على إنشاء عمران ذو طابع جمالي منسجم، ويسعى إلى إبعاد المباني عن المناطق المعرضة للمخاطر، ولتحقيق كل هذا يجب على الإدارة والمواطن إحترام أحكام مخطط شغل الأراضي .

المطلب الثالث: الأحكام المشتركة لأدوات التهيئة والتعمير

تعتبر أدوات التهيئة والتعمير أدوات للتخطيط العمراني المجالي المحلي، فهي توضح التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي، والتي تشمل تخصيص الأراضي سواء على مستوى إقليم بلدية واحدة أو عدة بلديات، حيث يتجلى إشتراكهما من خلال التوجيهات العامة للتهيئة

1- مقاد مصباحي ، مرجع سابق ، ص 133 .

2- ميمون منصور ، علي الشريف عبد القادر ، آليات الرقابة على مخططات التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر تخصص تهيئة وتعمير كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد البشير الإبراهيمي ، برج بوعريبريج السنة الجامعية 2019-2020، ص - ص 27، 28 .

3- ميمون منصور، مرجع سابق ، ص 27 .

والتعمير (الفرع الأول)، ويكمن أيضا هذا الإشتراك من خلال تحديد الإرتفاقات المقيدة لحق البناء (الفرع الثاني)، كما يشتركان أيضا في حماية البيئة (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: الإشتراك من خلال التوجيهات العامة للتهيئة والتعمير

يسعى كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي إلى تنظيم التنمية العمرانية، من خلال تحديد المناطق الواجب تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني عن طريق ضبط عملية البناء، من خلال وجود علاقة تكملية تهدف إلى تحقيق حماية البيئة ووقايتها من مخاطر التعمير والبناء، ويتضح هذا من خلال بيان توقعات التعمير وقواعد الوقاية من الأخطار الكبرى (أولا)، ومن خلال الأحكام المتعلقة بشروط شغل الأراضي (ثانيا).

أولا: بيان توقعات التعمير وقواعد الوقاية من الأخطار الكبرى

حرص المشرع الجزائري من خلال قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل

والمتمم، على أن تحدد أدوات التهيئة والتعمير شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، كما تقوم بتحديد الأراضي المعرضة لهذه المخاطر وكذا طبيعتها، كما تبين إجراءات تحديد أو منع البناء، أي أنه عند إعداد مخططات التهيئة والتعمير وعند منح رخص البناء تؤخذ بعين الإعتبار مختلف أنواع الأخطار التي تهدد إستعمال الأراضي في مجال البناء من أجل التقليل من درجة قابلية التعرض لها¹.

ومن هذا المنطلق نصت المادة 19 من القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى²، على أنه يمنع منعاً باتاً البناء بسبب الخطر الكبير، لاسيما في المناطق ذات التصدع الزلزالي النشط، أو الخطر الجيولوجي، أو خطر الفيضانات، أو البنائيات المتواجدة على إمتداد قنوات المحروقات أو الماء، ويكون هذا المنع محدد في مخطط الوقاية من الخطر الكبير.

ثانيا: الأحكام المتعلقة بشروط شغل الأراضي

تظهر نجاعة أدوات التهيئة والتعمير، من خلال أهدافها الرامية إلى التسيير الحسن للأراضي والمحافظة على إستدامة العمران، وذلك من خلال التأطير المنظم للأراضي المعمرة والقابلة للتعمير³، وفق مجموعة من الشروط الواجب إتباعها في البناء نفسه وحجمه، وكذا الإرتفاقات المقيدة للبناء، وإرتفاقات عدم البناء⁴ التي ترد عليها، وتجسيدا لفكرة الإستغلال العقلاني للأراضي والمحافظة عليها، حرص المشرع على أن تكون المنشآت ذات الطابع

1- تونسي صبرينة ، النظام القانوني للعمران في الجزائر، مرجع سابق ، ص 62 .
2- القانون رقم 04 – 20، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 ، المتعلق بالوقاية من الإخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج، ر'ع 84 ، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2004.
3- مزهود عميروش ، خوني توفيق ، أدوات التهيئة والتعمير في إنشاء عمران مستدام في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام ، تخصص الإدارة والمالية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم القانون العام ، جامعة أكلي محند أولحاج ، البويرة ، تاريخ المناقشة :
02/أكتوبر / 2016 ، ص 41 .
4- إرتفاق عدم البناء : هو قيد يرد على حق البناء في بعض المناطق بحكم القانون يمنع كل شخص من إنجاز مشروع عليها إلى حين رفع القيد.

المهني والصناعي، مصممة على نحو يمنع رمي النفايات والمواد الضارة خارج نطاق الأماكن المخصصة لها¹، كما تبين مخططات التهيئة والتعمير قواعد شغل الأراضي الفلاحية وقواعد البناء التي ترد عليها، وذلك تفاديا للوقوع في مشكلة الإستغلال العشوائي للأراضي بحكم موقعها الجغرافي، الجيولوجي، الثقافي والتاريخي وخصها بحماية وعناية خاصة، بحيث لا يسمح فيها البناء إلا بإستثناء عمليات الترميم التي تقام عليها، وذلك لحرص أدوات التهيئة والتعمير إلى حماية المواقع الحساسة وعدم المساس بالمواقع الأثرية، إلا برخص من الجهات المعنية².

الفرع الثاني: الإشتراك من حيث تحديد الإرتفاقات المقيدة لحق البناء

تتشارك أدوات التهيئة والتعمير في تحديد إرتفاقات التعمير، التي يمثل وجودها مانع قانوني، يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال بعض المناطق نظرا للخطر الذي ينجر عن ذلك³، ومن بين أهم هذه الإرتفاقات تلك التي نصت عليها المادة 164 من القانون رقم 02-01 المتعلق بتوزيع الكهرباء والغاز⁴، حيث يمنع منح رخصة البناء في الأماكن التي تمر بها خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي مهما كان نوع هذه البناءات، وتشمل أيضا البناءات المشيدة في المناطق المعرضة للفيضانات، وإنزلاق التربة، وأبالقرب من خزانات المحروقات السريعة الإلتهاب، البناء فوق مساحات عمومية مخصصة للحدائق أوالمسالك أو ممرات أوأرصفة الطرق⁵، بالإضافة إلى الإرتفاق المتعلق بالصحة والأمن العموميين، وحق الإرتفاق المتعلق بعلو البناية، حق الإرتفاق المتعلق بالواجهات والمنع من البناء في قطاعات التعمير المستقبلية إذ كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات خاضعة مؤقتا لإرتفاق بعدم البناء⁶.

وبعد المصادقة على مخططات التهيئة والتعمير، يمنع أي تعديل في القواعد والإرتفاقات المنصوص عليها في هذه المخططات، إلا في بعض الجزئيات تتعلق بطبيعة الأرض، أو شكل قطعة الأرض، أو طابع البناءات المجاورة، وذلك تجسيدا لفكرة أن الإرتفاقات تهدف إلى حماية المصلحة العامة.

الفرع الثالث: الإشتراك في حماية البيئة

يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بإعتباره أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، بعين الإعتبارات المرجعية لمخطط شغل الأراضي، فهما لا يقتصران على تحديد المناطق التي يمكن تعميرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني فحسب، بل يهدفان أيضا إلى

1- تونسي صبرينة ، النظام القانوني للعمران في الجزائر، مرجع سابق ، ص 34.

2 - لعويجي عبدالله ، مرجع سابق ، ص 59 .

3 - بالة عبد العالي ، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحداث التعديلات ، مرجع سابق ، ص 36 .

4- القانون رقم 02 -01 المؤرخ في 05فيفري2002 ،المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات ،ج،ر،ع، 08 ، لسنة 2002 .

5- بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، النشر الجامعي الجديد، نشر، طباعة، توزيع، محل رقم 2 تعاونية الدواجن ، حي الدالية ، الكيفان ، تلمسان، الجزائر ، سنة 2021 ، ص 123.

6 - لعويجي عبدالله ، مرجع سابق ، ص 65 .

الفصل الأول: تكريس البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير

تحديد المناطق الواجب حمايتها بيئياً¹، ولتفادي الإنعكاس الضار بمشروع البناء وجب أن تكون الأشغال التي برمج إنجازها لا تمس البيئة، حيث أوجب المشرع مراعاة مقاييس خاصة يتم من خلالها ضمان إستخدام الأراضي وفق توجيهات تكفل حماية البيئة، وهذا ما يستشف من خلال المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحددة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء التي تنص على مايلي: " إذا كانت البناءات أو التهيئات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها، من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، يمكن رفض منح رخصة أو التجزئة، أو منحها شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة "، فالبناء المراد تشييده يجب أن يأخذ بعين الإعتبار حماية المحيط المرتبط بالأبعاد البيئية، وهذا أيضا مأكده القيد القانوني رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، والذي دمج العمران بالبيئة من خلال تجسيد أدوات التهيئة والتعمير لحماية البيئة .

ويظهر حرص المشرع على حماية البيئة من خلال تبني العديد من التشريعات المتعلقة بالتعمير، خاصة رخصة البناء بإعتبارها أداة لتجسيد قواعد العمران وجعلها إجبارية في كل عملية بناء مهما كان موقعها، إذا كانت تتعلق بالمنشآت الصناعية، النقل المدني البري والجوي تصفية المياه ومعالجتها، تصفية المياه المستعملة و صرفها، معالجة الفضلات المنزلية وإعادة إستعمالها، فهذه الحالات لها تأثير سلبي على البيئة إذا تركت دون رقابة، وعليه لا يمكن لإستغناء على رخصة البناء بإعتبارها وسيلة ضرورية في حماية الطبيعة²، كما تبين أدوات التهيئة والتعمير طرق التدخل والأدوات القانونية للوقاية من النفايات، من خلال وضع مخطط يبين طرق صرف المياه القذرة والنفايات³، وكذا تبيان التوجيهات العامة للتهيئة المتضمنة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، قواعد التوسع العمراني على وجه يكفل إعادة التوازن للبيئة العمرانية، التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم⁴، وذلك من خلال تخصيص المساحات الخضراء، ومجالات للترفيه عند إنجاز التجمعات السكانية وإنشاء المدن الجديدة.

1- غواس حسينة ، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة ، مرجع سابق ، ص 36 .
2- نصرالدين هونوي ، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر ، الطبعة 2001 ، ص 186 .
3- لعويجي عبدالله ، مرجع سابق ، ص 59 .
4 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 02-08 ، مرجع سابق .

المبحث الثاني: آليات تجسيد البعد البيئي في أدوات التهيئة والتعمير

أصبح التخطيط العمراني في الوقت الراهن يساهم في رسم الصورة المستقبلية لشكل الوسط البيئي¹، وذلك من خلال إضفاء البعد البيئي في سياسة التعمير، لتحقيق علاقة متوازنة بين أدوات التهيئة والتعمير والبيئة، إنطلاقاً من فكرة أن التعمير يعتبر جزءاً من التنمية، فكان لزاماً إستحضار البعد البيئي فيه²، من خلال تقييد حركة العمران وإخضاعها لإشتراطات بيئية تهدف في مجملها إلى تنظيم التوسع العمراني وفق مقتضيات ومتطلبات الحماية البيئية التي تستدعي تظافر الجهود من قبل الحكومة وكذا المجتمع المدني، وذلك بدمج البعد البيئي في عملية البناء بغية تحقيق التوافق والتوازن بين الإنسان وبيئته، وهذا يظهر جلياً في القانون رقم 03-10، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الذي أولى أهمية كبيرة لحماية البيئة وذلك من خلال وضع مجموعة من المبادئ قسمها على نحو يمتاز بالطابع الإنفرادي أوجدته الدولة وآخر تشاركي يتحقق من خلال إشراك جميع الفاعلين في حماية البيئة³.

وعليه سنتطرق إلى إدراج البعد البيئي في مضمون أدوات التهيئة والتعمير (المطلب الأول)، ثم إلى تجلي البعد البيئي ضمن إجراءات إعداد أدوات التهيئة والتعمير (المطلب الثاني)، وأخيراً إلى تجلي البعد البيئي ضمن مشاركة المجتمع المدني (المطلب الثالث).

المطلب الأول: إدراج البعد البيئي في مضمون أدوات التهيئة والتعمير

تلتزم جل الأنظمة القانونية المتعلقة بالمجال العمراني بإحترام جملة من المبادئ البيئية⁴ تضمنها قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة السالف الذكر عند القيام بإعداد مخططات التهيئة والتعمير، التي تعد من أهم وسائل حماية البيئة، من خلال إدماج الإنشغالات البيئية في السياسة العمرانية، حيث تستهدف في المقام الأول توقع وإستشراف الصورة المستقبلية للتجمعات العمرانية، على نحو يكفل وقاية مسبقة ضد المخاطر التي تمس بصورة مباشرة أو غير مباشرة بالمكون البيئي، وضد كل أشكال الإستغلال اللاعقلاني للمحيط البيئي، بحيث يبرز البعد البيئي في مضمون هذه أدوات من خلال تجسيد مبدأ الأدمج البيئي (الفرع الأول)، وكذلك مبدأ الإحتياط البيئي (الفرع الثاني)، وأخيراً مبدأ الإعلام البيئي (الفرع الثالث).

1- بلميلود محمد الأمين، التشريعات والمعايير التخطيطية في الحفاظ على بيئة الطفل الحضرية، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، مجلد 03، العدد 02، السنة 2018، ص 54.

2- تونسسي صبرينة، البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجزائر 1، المجلد 04، العدد 02، السنة 2020، ص 02.

3- بعبوش ليلية، حديدان سمير، البعد البيئي لقرارات التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2019 - 2020، ص 19.

4- موفق براهمي، مرجع سابق، ص 104.

الفرع الأول: مبدأ الإدماج البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير

تظهر غاية المشرع من توظيف المتطلبات البيئية في القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة التعمير المعدل والمتمم، من خلال تكريسه وتجسيده لمبدأ إدماج اعتبارات حماية البيئة في مادته الأولى والتي تنص على مايلي: «يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الإقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس إحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية»، ولكن في المقابل لم يعد قانون العمران وحده كافيا لحماية البيئة من مخاطر الأنشطة العمرانية، وأضحى لزاما إنتهاج سياسة حضرية حقيقية، لا تقتصر على إحتضان الآليات القانونية المختلفة لحماية البيئة، بقدر ما تركز على مقاربة الإدماج¹، الذي أدرجه المشرع الجزائري ضمن المبادئ التي يتأسس عليها قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، وهو مبدأ يتم بمقتضاه دمج الترتيبات والمقتضيات المتعلقة بالحماية البيئية المستدامة عند إعداد المخططات والبرامج القطاعية وتطبيقاتها²، فإدماج العنصر البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير يعد أساسا لتكريس مبدأ التنمية العمرانية المستدامة، وخلق سياسة التعايش بين القانونين، وفي هذا الصدد يتدخل قانون العمران لتحديد شروط إدماج المشاريع البيئية وتحديد الأنظمة التقنية والتنظيمية الخاصة بالحفاظ على التوازن الطبيعي³، ويظهر ذلك من خلال تقييد قابلية البناء على القطع الأرضية التي تراعي الإقتصاد الحضري الواقعة داخل الاجزاء المعمرة للبلدية والقابلة للإستغلال الفلاحي عندما تكون واقعة في ارض فلاحية، والتي تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية، وكذلك عندما تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية، والتي تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية⁴.

وهذا ما يعكس الإهتمام البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير، من خلال الحرص على حماية المناطق الحساسة⁵، المتواجدة على مستوى المجلس المعني كالساحل والأراضي الفلاحية والغابية ومواقع التراث الثقافي والمواقع الطبيعية، فهي تعد أوساط ذات مردود إقتصادي وإيكولوجي لا يمكن تجاهله⁶، ويتجلى حرص أدوات التهيئة والتعمير على ضمان الرونق الجمالي للبيئة العمرانية، من خلال إتباع قواعد تنظيم الشكل العمراني والهندسي

1- تونس صبرينة ، البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 04 .

2- المادة 03 من القانون رقم 03 – 10 ، مرجع سابق .

3- إقلولي صاقية ولد رابح ، البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير، مرجع سابق ، ص 58 .

4- المادة 04 من القانون رقم 90 -29 ، مرجع سابق .

5- المناطق الحساسة هي فضاء هش من الناحية الإيكولوجية ، لا يمكن أن تنجز فيها عمليات إنمائية دون مراعاة خصوصيتها، طبقا للمادة 03 الفقرة 06 من القانون رقم 01-20، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة مرجع سابق .

6- إقلولي صاقية ولد رابح ، البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 59 .

الفصل الأول: تكريس البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير

للبنائيات وإدماجها في المحيط، بغرض ترقية الهندسة المعمارية و حماية التراث الحضري و المحيط المبني والمحافظة عليهم تعد ذات منفعة عامة¹.

وعليه نستخلص أن العلاقة الموجودة بين قواعد ومبادئ البيئة ، وكذا قواعد أدوات التهيئة والتعمير هي علاقة دمج وتوازن وتوافق بين ضروريات التنمية العمرانية والبيئة المحيطة بها، بهدف خلق بيئة عمرانية مستدامة .

الفرع الثاني: مبدأ الإحتياط البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير

إن مبدأ الإحتياط هو المبدأ الذي يجب بمقتضاه ألا يكون عدم توفر التقنيات نظرا للمعارف العلمية والتقنية الحالية، سببا في تأخير إتخاذ التدابير الفعلية والمتناسبة للوقاية من خطر الأضرار الجسيمة المضررة بالبيئة، ويكون ذلك بتكلفة إقتصادية مقبولة²، بحيث يقوم هذا المبدأ على أساس الوقاية من مشكلات البيئة قبل وقوعها، وسبب تفعيله يرجع إلى خطورة الأضرار البيئية غير قابلة للزوال، ويكون ذلك بإتخاذ الإجراءات الإستباقية الكفيلة بحماية البيئة وعدم الإنتظار حتى يقع الضرر، حيث يقوم المبدأ على إحتمال وقوع أضرار بيئية نتيجة ممارسة نشاط عمراني معين، أو وجود شك حول سلامة النشاطات والمنتجات على البيئة فمبوجه يتم السعي حول إيجاد بدائل تحل محل النشاط أو المنتج المضر بالبيئة ، وهذا ما أكده قانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة السالف ذكره من خلال فحواه على مبدأ الحيطة، حيث أكد أن الدولة تبادر بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، عن طريق الإتصال بالجماعات المحلية، إضافة إلى تثمين الموارد الطبيعية والإستغلال العقلاني لها، وكذا تعويض العوائق الطبيعية والجغرافية للمناطق والأقاليم ، لضمان تثمين الإقليم الوطني بشكل متوازن³.

يسعى مبدأ الحيطة إلى معالجة الأضرار المحتملة، بإتخاذ إجراءات الوقاية والحذر التي لا تسمح بممارسة أي نشاط يحتمل إمتداد ضرره على البيئة، ويكون ذلك سواء من خلال المنع المؤقت لإقامة هذا النشاط، أو من خلال الترخيص بالشروع فيه⁴، الأمر الذي يتطلب من أدوات التهيئة والتعمير مراعاة مبدأ الحيطة في برامجها ومشاريعها التنموية، وتوفير وعي إستباقي وإحتياطي لمجابهة وتفادي الأخطار الناجمة عن عملية التخطيط، التي تكون وليدة مخلفات نشاطات التعمير، وإتخاذ جملة من التدابير والإجراءات الإحتياطية والإحترازية من خلال إعتداد أسلوب التخطيط الشامل في سياسة البناء والتشييد، لاسيما من خلال الحرص على ديمومة النظافة العمومية، بمكافحة النفايات وصيانة وتطهير مياه الصرف الصحي في الأوساط الحضرية التي تنجز عليها الأشغال ، كما يحث هذا المبدأ عند إعداد مشاريع التهيئة

1- المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التشريعي رقم 94 -07، المعدل و المتمم، مرجع سابق .

2 - المادة 06 فقرة 03 من القانون رقم 03 - 10 ، مرجع سابق .

3- بعبوش ليلية ، حديدان سمير ، مرجع سابق ، ص 22 .

4- الشيخ بوسماحة ، الطبيب ولد عمر ، حماية البيئة على ضوء مبدأ الحيطة ، مجلة البحث للدراسات الأكاديمية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، المجلد 02 ، العدد الخامس ، ص ، ص 105 ، 106 .

العمرائية على تخصيص المساحات الخضراء والمحافظة عليها، وذلك من خلال تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة والمحافظة على الأوساط الطبيعية، وإستغلالها بالطريقة الأمثل للمحافظة عليها للأجيال القادمة¹، كما يعمل على تحديد القطاعات غير القابلة للتعمير خاصة منها التي تكون معرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية .

الفرع الثالث: مبدأ الإعلام البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير

يعتبر الإعلام البيئي الوسيلة الأمثل في الحفاظ على البيئة وتنميتها المستدامة ، وذلك من خلال توجيه سلوك الجمهور، بواسطة وسائله السمعية والبصرية وحتى المكتوبة، بغرض إثارة إنتباه ، على اعتبار أن هذا الأخير هو المستهدف من الرسالة الاعلامية البيئية و إحاطته بكافة الحقائق والاخبار وكذا المعلومات الموضوعية التي تخص هذا المجال²، فهوبهذا المنظور عبارة عن: "إعلام يهتم بقضايا البيئة فيتناولها بالتحليل والتفسير والشرح بهدف نشر الوعي البيئي بين أفراد المجتمع"³.

من خلال هذا المدلول نستشف أن الإعلام البيئي يشكل أداة لتوفير الرأي العام، عن طريق توجيهه لرسائل هادفة تخدم قضايا البيئة، وذلك بإستخدام العديد من الوسائل والقنوات الإتصالية للوصول إلى الجمهور⁴، فهو يمتاز بالواقعية والإنفعالية، التي يسعى من خلالها إلى تحقيق أهداف المجتمع الأساسية ومصالحه من أجل إشراكه بصفة إيجابية وفعلية في عملية التنمية⁵، وخاصة في مجال التهيئة و التعمير، حيث برز دوره في العديد من القوانين من بينها قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة السابق ذكره، الذي إعتبرف بصورة صريحة بالحق في الإعلام البيئي، وخصه بفصل كامل⁶، حدد فيها الإجراءات والشروط والقواعد الكفيلة الكفيلة بنجاحته في مساندة ومواكبة التغيرات البيئية وكذا طرق وسبل حمايتها من خلال تنوير الرأي العام، وهذا ماأشارت إليه المادة 02 منه التي نصت على مايلي: «... تدعيم الإعلام والتحسيس ومشاركة الجمهور ومختلف المتدخلين في تدابير حماية البيئة .».

كما نجد بزوغ مبدأ الإعلام في مجال التوسع العمراني بصفة خاصة، لما له من إنعكاسات سلبية على المحيط، فكان لزاما تقريبا الإدارة من المواطن في الشأن العمراني،

- 1- إقولي صافية ولد راجح ، البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير ، مرجع سابق ، ص 21 .
- 2- بلفضل محمد، صوفي بن داود، دور الاعلام البيئي في تحقيق الامن البيئي، مقال منشور الباحث للدراسات الاكاديمية، جامعة تيارت، الجزائر، المجلد 07، العدد 01، 2020، ص 65 .
- 3- سلامي إبراهيم ، موساوي أمال ، الإعلام البيئي من منظور قانون البيئة الجزائري للحد من البصمة البيئية من أجل تحقيق التنمية المستدامة ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، جامعة باتنة 1 ، الجزائر ، المجلد 07 ، العدد 01 ، جانفي 2020 ، ص 296 .
- 4- نفس المرجع ، ص 295 .
- 5- نفس المرجع ، ص 303 .
- 6- بن مهرة نسيم ، الإعلام البيئي ودوره في المحافظة على البيئة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية ، فرع قانون البيئة ، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية ، جامعة الجزائر 1 ، 2012 – 2013 ، ص 45 .

الفصل الأول: تكريس البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير

وإلزامها بإطلاع المواطنين على التنظيمات والتدابير التي تسطرها في هذا الصدد¹، وذلك من خلال نشرها وبصورة منتظمة كل ما يتعلق بإعداد أدوات التهيئة والتعمير، وإشراكهم واستشارتهم في عملية التحضير والإعداد والإطلاع المسبق على البنائات والوثائق المتعلقة بمخططات التهيئة والتعمير، بواسطة الهيئات التي تمثله كالجمعيات وممثلي المجتمع المدني، وهذا ماجسده المادة 11 من قانون البلدية المعدل والمتمم السالف الذكر، التي تنص على انه: "..... يتخذ المجلس الشعبي البلدي كل التدابير لإعلام المواطنين بشؤونهم واستشارتهم حول خيارات التهيئة والتنمية"، فهذه المادة تركز للمواطنين الحق في الإعلام البيئي، يجعل البلدية ملزمة بإعلامهم بكل ما يتعلق بالعملية التخطيطية عن طريق الإعلام و الإشهار على مستوى الأماكن المخصصة لذلك، وهذا ما أكدته أيضا المادة 14 من نفس القانون التي جاءت على النحو الآتي " يمكن لكل شخص الاطلاع على مستخرجات مداوات المجلس الشعبي البلدي و كذا القرارات البلدية"، على أن يقدم المجلس الشعبي البلدي عرضا سنويا عن نشاطه امام المواطنين²، وذلك لضمان المصادقية وإضفاء الشفافية على العملية التخطيطية وفق معطيات حماية المحيط البيئي .

وفي نفس السياق نصت المادة 18 من القانون رقم 07-12، المتعلق بالولاية³ على مبدأ الإعلام من خلال إلزام المجلس الشعبي الولائي بإعلام الجمهور بجدول أعمال المداوات قبل إجرائها عن طريق إصاقها عند مدخل قاعة المداوات وفي الأماكن المخصصة للإشهار، ولا سيما الالكترونية منها، وفي مقر الولاية والبلديات التابعة لها، ويلصق كذلك مستخلص المداوات المصادق عليه بصفة نهائية في الأماكن المخصصة بالجمهور خلال مدة 08 أيام الموالية لدخولها حيز التنفيذ⁴، بحيث يسهر الوالي شخصيا على نشر هذه المداوات وتنفيذها⁵. وتنفيذها⁵.

وتناول ايضا القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة السالف الذكر، مبدأ الإعلام البيئي بهدف لفت إنتباه الجمهور في مجال الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث، وهذا ما يتضح في المادة 11 منه والتي تنص على مايلي: " ويشمل حق الاطلاع على المعلومات، ما يأتي:

- 1- معرفة الأخطار والقابلية للإصابة الموجودة في مكان الإقامة والنشاط .
- 2- العلم بترتيبات الوقاية من الأخطار الكبرى المطبقة في مكان الإقامة أو النشاط .

1- بن مهرة نسيمة، نفس مرجع ، ص 42 .
2- بلفضل مجد، صوفي بن داود، مرجع سابق، ص 71 .
3- القانون رقم 12 -07 ، المؤرخ في 21 فيفري 2012 ، المتضمن قانون الولاية ، ج، ر، ع 12، المؤرخة في 29 فيفري 2012 .
4- المادة 31 ، القانون رقم 12 -07 ، مرجع سابق .
5 - المادة 102 ، نفس المرجع .

3- العلم بترتيبات التكفل بالكوارث".

وقد أشار المرسوم التنفيذي رقم 98-339 الى حالة إقامة منشأة مصنفة على جزء من اقليم البلدية¹، حيث فرضت المادة 11 منه إعلام المواطن المحلي بهذا المشروع من أجل إبداء رأيه، خصوصا في حالة تهديده للبيئة المحيطة به وهذا بإلزامها تعليق إعلان خاص بالمنشأة في مقر البلدية، وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل من المشروع في التحقيق العلني وكذلك بالجوار حسب محيط المنشأة المزمع إقامتها، وذلك بكيفية تضمن إعلام الجمهور إعلاما كاملا ويشهد على وقوع هذا التعليق رئيس كل مجلس شعبي بلدي .

كما أوجب المشرع ايضا من خلال نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 07-145² قيام الوالي بإعلام الجمهور بموجب قرار عن فتح تحقيق عمومي لإبداء آرائهم وملاحظاتهم حول المشروع المزمع إنجازه وفي الآثار المتوقعة على البيئة . فالدور المنوط لمبدأ الإعلام البيئي في مجال التهيئة، جعل منه أحد مقومات الحفاظ على البيئة في إطار التنمية المستدامة، وذلك من خلال المشاركة في تنفيذ السياسة الوطنية لل عمران المجسدة في أدوات التهيئة والتعمير، محاولا التحكم في التطور المتسارع للمجال العمراني وتوجيهه على نحو يضمن مراعاته للبعد البيئي .

المطلب الثاني: تجلي البعد البيئي ضمن إجراءات إعداد أدوات التهيئة والتعمير

إن التجاوزات التي طالت عملية التوسع العمراني كانت سببا في إعادة النظر في النظام القانوني للتعمير، من خلال تقييد حركة العمران وإخضاعها لإشتراطات بيئية تهدف إلى تنظيم التوسع العمراني وفق متطلبات الحماية البيئية، وكذا التدخل والسيطرة على هذا المجال ضمن أسلوب إستراتيجي ذو بعد مستقبلي³، ذلك أن نجاح الإستراتيجية العمرانية أصبح مقترن بضمان تنفيذ أحكام وتوجيهات أدوات التهيئة والتعمير على نحو يخدم الوسط البيئي، بالإعتماد على المشاورات والتواصل وإشراك المواطنين بطرق مختلفة لتجسيد الديمقراطية التساهمية والتشاركية⁴ عن طريق إلزامية دراسة التأثير على البيئة (الفرع الأول)، وكذا من خلال إستشارة الجهات المعنية بالبيئة (الفرع الثاني)، وفي الأخير من خلال ضبط الرؤية الإستراتيجية العمرانية (الفرع الثالث) .

1- المرسوم التنفيذي رقم 98-339، المؤرخ في 03 نوفمبر 1998، الخاص بالتنظيم المطبق على المنشأة المصنفة والمحددة لقائمتها، الجريدة الرسمية العدد 84، لسنة 1998، الملغى.

2- المرسوم التنفيذي رقم 07-145، المؤرخ في 19 ماي 2007، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، ج، ر، ع 31، مؤرخة في 22 ماي 2007، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-255، المؤرخ في 09 أكتوبر 2018، ج، ر، ع 62، مؤرخة في 17 أكتوبر 2018 .

3- عوماري فاطمة الزهرة، غيتاوي عبد القادر، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون التشريعي الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة أدرار، الجزائر، مجلد 02، العدد 04، جانفي 2019، ص 19.

4- مزهود عميروش، خوني توفيق، مرجع سابق، ص 47.

الفرع الأول: تجلي البعد البيئي من خلال إلزامية دراسة التأثير على البيئة

تعتبر دراسة التأثير من بين الإجراءات الإدارية المسبقة على عملية البناء والتوسع العمراني، فهي إجراء وقائي هام، يسمح بالتوفيق بين إعتبارات التنمية ومقتضيات المحافظة على البيئة وتوضيح الرؤية المستقبلية لشغل المجال وحماية البيئة¹، وبإستقراء فحوى المادة 15 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة السالف الذكر، نجد أن المشرع الجزائري قد حدد مجال دراسة التأثير بشكل عام²، وإقتصره على مشاريع التنمية والهيكل والمنشآت الثابتة التي بسبب تأثيرها على البيئة، تخضع مسبقا و حسب الحالة لإجراءات دراسة التأثير أو موجز التأثير، وكذلك المصانع والأعمال الفنية الأخرى التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة، لاسيما على الأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الإيكولوجية .

على أن تتضمن المشاريع الخاضعة لدراسة التأثير على البيئة على مجموعة من الوثائق والمستندات، حددتها المادة 16 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنه: «يحدد عن طريق التنظيم محتوى دراسة التأثير الذي يتضمن على الأقل ما يأتي:

- 1- عرض النشاط المزمع القيام به،
- 2- وصف للحالة الأصلية للموقع وبيئته اللذين قد يتأثران بالنشاط المزمع القيام به،
- 3- وصف للتأثير المحتمل على البيئة وعلى صحة الإنسان بفعل النشاط المزمع القيام به، والحلول البديلة المقترحة،
- 4- عرض عن أثار النشاط المزمع القيام به على التراث الثقافي، وكذا تأثيراته على الظروف الإجتماعية- الإقتصادية،
- 5- عرض عن تدابير التخفيف التي تسمح بالحد أو بإزالة، وإذا أمكن بتعويض، الأثار المضرة بالبيئة والصحة،

كما ينظم التنظيم ما يأتي :

- 1- الشروط التي يتم بموجبها نشر دراسة التأثير ،
- 2- محتوى موجز التأثير ،
- 3- قائمة الأشغال التي ، بسبب أهمية تأثيرها على البيئة ، تخضع لإجراءات دراسة التأثير،

1- بن طالب أحمد ، البعد البيئي لقانون التهيئة والتعمير وفق القانون الجزائري ،الناشر المركز العربي للمعارف ، دار البحوث القانونية ، مصر الجديدة القاهرة ، الطبعة الأولى ، 2021 .

2- موفق براهمي ، مرجع سابق ، ص 182 .

4- قائمة الأشغال التي، بسبب ضعف تأثيرها على البيئة، تخضع لإجراءات موجز التأثير .»
وعلى هذا الأساس تعتبر المؤسسات المصنفة نوعا من أنواع التوسع العمراني الذي يشكل خطرا على البيئة، سواء في شكله المنظم وفق الشروط والإجراءات القانونية، لاسيما إجراءات الحصول على رخصة البناء، أو في شكله غير المنظم الذي يتم دون رخصة، ومن هذا المنطلق أوجب المشرع الجزائري جملة من الضمانات، وجب مراعاتها والأخذ بها قبل اعتماد أي مؤسسة مصنفة وقبل شروعا في نشاطها الضار¹، وبالرجوع الى المرسوم التنفيذي رقم 07-144، الذي يحدد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة²، نجده قد حدد قائمة المؤسسات المصنفة، وشرح و عرف بعض المصطلحات المرتبطة بها، مبينا متى تكون خاضعة لرخصة وزارية، أو ولائية، أو بلدية، ومتى تكون خاضعة لتصريح رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومتى تتطلب دراسة التأثير و/أو دراسة الخطر³، وطبق لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-144 السالف الذكر المحددة لقائمة المؤسسات المصنفة، وإستنادا على المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198، الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة⁴، يسبق كل طلب رخصة إستغلال مؤسسة مصنفة ما يأتي:

1- دراسة أو موجز التأثير .

2- دراسة الخطر.

3- تحقيق عمومي .

على أن يرفق هذا الطلب بجملة من الوثائق المنصوص عليها في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 السالف الذكر .

وفي نفس السياق تضمنت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المتعلق بتحديد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة التأثير وموجز التأثير على البيئة على محتوى دراسة التأثير السالف الذكر ونصت على أنه: « يجب أن يتضمن محتوى دراسة أو موجز التأثير المعد على أساس حجم المشروع والأثار المتوقعة على البيئة، لاسيما ما يأتي:

1- تقديم صاحب المشروع، لقبه أو مقر شركته وكذلك، عند الإقتضاء شركته وخبرته المحتملة في مجال المشروع إنجازة وفي المجالات الأخرى،

1- بوكحيل ليلي، المؤسسات المصنفة في الجزائر وعلاقتها بحماية البيئة والعمران، مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، المجلد 51، العدد 51، 2017، ص 108 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 07-144، المؤرخ في 19 ماي 2007، الذي يحدد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة، ج ، ر، ع 34، المؤرخة في 22 ماي 2007 .

3- بوكحيل ليلي، مرجع سابق، ص 107 .

4- المرسوم التنفيذي رقم 06-198، المؤرخ في 31 ماي 2006، الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة ، ج ، ر، ع 37، المؤرخة في 04 جوان 2006 .

- 2- تقديم مكتب الدراسات ،
 - 3- تحليل البدائل المحتملة لمختلف خيارات المشروع وهذا بطرح وتأسيس الخيارات المعتمدة على المستوى الإقتصادي والتكنولوجي و البيئي ،
 - 4- تحديد منطقة الدراسة ،
 - 5- الوصف الدقيق للحالة الأصلية للموقع وبيئته المتضمن لاسيما موارده الطبيعية وتنوعه البيولوجي وكذا الفضاءات البرية والبحرية أو المائية المحتمل تأثيرها بالمشروع ،
 - 6- الوصف الدقيق لمختلف مراحل المشروع لاسيما مرحلة البناء والإستغلالوما بعدالإستغلال (تفكيك المنشآت وإعادة الموقع إلى ماكان عليه سابقا)،
 - 7- تقدير أصناف وكميات الرواسب والانبعاثات والأضرار التي تتولد خلال مختلف مراحل إنجاز المشروع وإستغلاله (لاسيما النفايات والحرارة والضجيج والإشعاع والإهتزازات والروائح والدخان....)،
 - 8- تقييم التأثيرات المتوقعة المباشرة وغير المباشرة على المدى القصير والمتوسط والطويل للمشروع على البيئة (الهواء ، والماء ، والتربة ، والوسط البيولوجي والصحة ...)،
 - 9- الآثار المتركمة التي يمكن أن تتولد خلال مختلف مراحل المشروع ،
 - 10- وصف التدابير المزمع إتخاذها من طرف صاحب المشروع للقضاء على الأضرار المترتبة على إنجاز مختلف مراحل المشروع أو تقليصها و/أو تعويضها ،
 - 11- مخطط تسيير البيئة الذي يعتبر برنامج متابعة تدابير التخفيف و/أو المنفذة منقبل صاحب المشروع ،
 - 12- الآثار المالية الممنوحة لتنفيذ التدابير الموصى بها ،
 - 13- كل عمل أخر أو معلومة أو وثيقة أو دراسة قدمتها مكاتب الدراسات لتدعيم أو تأسيس محتوى دراسة وموجز التأثير المعنية .».
- فالملاحظ مما سبق الإشارة إليه أن قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، قد حدد المجالات التي تكون محل دراسة التأثير، وخص المجال العمراني وبرامج البناء والتهيئة بهذا الإجراء، لما له من تأثير على الجانب البيئي عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير، وأضفى عليه الطابع الإلزامي من خلال جعله إجراء مسبق عند طلب رخصة البناء¹ في بعض المشاريع المبرمجة في أدوات التهيئة والتعمير، والتي يكون لها تأثير على البيئة عند عملية الإستغلال والخدمة ، وذلك بغية تحديد الإجراءات التي من شأنها أن تحد من الآثار البيئية ، والعمل على إدماجها ضمن منظومة التخطيط وتنفيذ المشروع .

1- صافية إقلولي ولد راجح ، البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير ، مرجع سابق ، ص 63 .

فقبل الموافقة على المشروع ذو التأثير على البيئة، وجب طبقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المتعلق بتحديد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة التأثير وموجز التأثير على البيئة السالف الذكر، تحديد ملائمة إدخال المشروع في البيئة، مع تحديد وتقييم الأثار المباشرة وغير المباشرة الناجمة عنه، من خلال إتباع التعليمات المتعلقة بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة في إطار المشروع المعني، وفي نفس السياق نصت المادة 21 من نفس المرسوم على منع صاحب المشروع الخاضع لدراسة التأثير أو موجز التأثير من الشروع في أعمال البناء إلا بعد الموافقة على الدراسة، خاصة إذا أقيمت أعمال البناء على المناطق ذات المميزات الطبيعية و التراثية وكذا الثقافية، وهذا ما يتوافق مع نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 87-91 المتعلق بدراسة مدى التأثير على التهيئة العمرانية الملغى¹، كما تتسم دراسة التأثير على البيئة بإضفاء الطابع الإعلامي والتشاور في المجال العمراني، الذي يعتبر المشاركة الشعبية من أساسيات التخطيط العمراني²، وذلك من خلال عملية التحقيق العمومي .

وبهذا تعتبر دراسة التأثير على البيئة من أهم الوسائل القانونية التي يمكن من خلالها تفعيل دور رخصة البناء في حماية البيئة، فهي أسلوب علمي وقائي يستخدم كأداة لتقييم جميع مشاريع التنمية، وأعمال البناء والتهيئة، التي قد تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة، وبطريقة سابقة أو لاحقة على البيئة، والتي تمكن من إتخاذ القرار المناسب بشأن هذه المشاريع والأعمال³.

الفرع الثاني: تجلي البعد البيئي من خلال إستشارة الجهات المعنية بالبيئة

تعبير الإستشارة مرحلة مفروضة على الإدارة المكلفة بالمشروع والتخطيط العمراني، من خلال صنع القرار وذلك بجمع الآراء والمواقف من العديد من الجهات الفاعلة، قبل إتخاذ وإعداد إي عملية تخطيطية، فهي أداة مهمة لإيصال رأي الجهات المعنية إلى السلطات العمومية⁴، وهذا ما أقره المشرع الجزائري في نص المادة 15 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، التي تنص على أنه: « يجب إستشارة الجمعيات المحلية للمستعملين والغرف

1- المرسوم التنفيذي رقم 87 - 91 ، المؤرخ في 21 أبريل 1987 ، يتعلق بدراسة مدى التأثير على تهيئة الإقليم ، ج، ع 17 سنة 1987 ، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 - 145 ، المؤرخ في 19 ماي 2007 (الملغى) .
2- عابدي قادة ، مبطوش الحاج ، نظام دراسة التأثير ودوره في حماية البيئة من مخاطر التعمير والبناء ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، المجلد 02 ، العدد 06 ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، جوان 2018 ، ص 24 .
3- شوك مونية ، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في لقانون العام ، تخصص قانون البيئة ، جامعة محمد الأمين دباغين ، سطيف ، 2015 - 2016 ، ص ص 101 - 102 .
4- صبرينة مراحي ، نور موسى ، مشاركة المواطنين في التسيير البيئي كتوجه حديث لتحقيق التنمية المستدامة ، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية ، جامعة الجلفة ، المجلد 15 ، العدد 01 ، السنة 2022 ، ص 1894 .

الفصل الأول: تكريس البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير

الفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي .» .

فيلاحظ أن المشرع قد أضفى صفة الوجوبية في إستشارة هاته الجهات عند القيام بإعداد مخططات التهيئة والتعمير، وبما أن الإستشارة هي إجراء جوهري، إعتبر عدم إلتزام الإدارة بهايعد مظهر من مظاهر عدم مشروعية التخطيط العمراني المحلي¹، فهي بذلك تجسد لإحدى وسائل التعبير القانوني عن الرأي بشكل فردي أو جماعي بغية مواجهة سلطة إدارية تستأثر بمفردها في إتخاذ وإصدار القرار² .

حيث تأخذ عملية الإستشارة البيئية بإعتبارها آلية للمشاركة بين مختلف الفاعلين في إعداد والمصادقة على مخططات التهيئة والتعمير في إطار حماية البيئة، عدة صور منها ما يظهر من خلال إجراء مرحلة الإستقصاء العمومي، ومنها ما يظهر في إجراء دراسة التأثير على البيئة، فيعد إجراء عملية التحقيق في مجال التهيئة والتعمير إجراء مفتوح للجميع دون قيد من خلال التعبير عن تقديرهم حول المشروع المراد إنجازه، فهو يعد آلية مهمة للمساهمة في إشراك الجهات المعنية، والجمعيات، وأفراد المجتمع في إصدار القرارات ذات الأهمية البالغة في حماية البيئة من كل إعتداء³، خاصة في مجال التوسع العمراني، كما يتجلى مبدأ إستشارة الجهات المعنية بالبيئة في الصورة الثانية، من خلال إجراء دراسة التأثير على البيئة بإعتبارها من أهم الأليات الإستشارية في مسار بلورة التدابير والقرارات المتعلقة بالأنشطة والمجالات ذات التأثير المباشر على المحيط البيئي⁴، بإعتبارها أداة فعالة للوقاية من المساس بالبيئة نظرا لتعدد المشاريع التنموية، والتي يمكن أن يكون لها الأثر السلبي على البيئة، فقد منح المشرع الحق لهاته الهيئات المعنية بالمشاركة في عملية التخطيط العمراني من خلال إبداء آرائهم وملاحظاتهم حول الأثار المتوقعة على البيئة .

وفي نفس السياق نجد القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، جسد هذا المبدأ من خلال نص المادة 02 منه، على أنه عندما تبادر الدولة في إعداد السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، وتسيير هذه السياسة بإتصال مع الجماعات الإقليمية في إطار إختصاصات كل منها بالتشاور مع الأعوان الإقتصاديين والإجتماعيين للبيئة، كما نصت المادة 09 من القانون

1- العيفاوي كريمة ، الإعتبارات البيئية في وثائق التعمير المحلية في الجزائر ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون قانون الجماعات الإقليمية ، قسم قانون عام ، فرع الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبدالرحمان ميرة ، بجاية السنة الجامعية : 2019 – 2020 ، ص 254 .

2- بوراي دليلا ، عن مشاركة المواطن في صنع القرار المحلي في التشريع الجزائري ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بجاية ، مجلد 17 ، العدد 01 ، 2018 ، ص 627 .

3- رحموني محمد ، مدى أهمية مساهمة التحقيق العمومي في حماية البيئة في التشريع الجزائري ، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية ، المركز الجامعي ، تامنغاست ، المجلد 07 ، العدد 07 ، السنة 2018 ، ص 80 .

4- بركات كريم ، مشاركة الفؤد في مجال التسيير البيئي آلية إجرائية لإعمال الحق في التمتع بمحيط بيئي صحي وسليم ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، جامعة عبد الرحمن ميرة ، بجاية ، المجلد 03 ، العدد 02 ، السنة 2012 ، ص 142 .

رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة السالف الذكر على أنه: " تشكل الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة منظومات شاملة تبادر بها وتشرف عليها الدولة ، وتقوم بتنفيذها المؤسسات العمومية، والجماعات المحلية في إطار صلاحياتها بالمشاورة مع المتعاملين الإقتصاديين والإجتماعيين والعلميين، وإشراك المواطنين ضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون " .

فإعداد مخططات التهيئة والتعمير يجب أن تأخذ في الحسبان مبادئ الديمقراطية التشاركية، وذلك من خلال إشراك جميع الفاعلين طيلة المدة اللازمة لمراحل المشروع ، الأمر الذي يؤدي إلى فتح المجال الواسع حول إتخاذ كافة التدابير المتعلقة بإعداده والمصادقة عليه، وفق مقتضيات تحقيق التنمية المحلية من جهة، ومتطلبات إستدامة المحيط البيئي من جهة أخرى¹.

الفرع الثالث: تجلي البعد البيئي من خلال ضبط الرؤية الإستراتيجية العمرانية

إن التخطيط العمراني الإستراتيجي هو منظور بإستطاعته التنسيق بين إدارة المشروع والعملية التخطيطية، التي تقام على المناطق القابلة للتعمير، فتظهر أهمية هذا التخطيط في إدارة العمران المستدام وضمان تنمية بيئية، من خلال توفير كل الشروط اللازمة من أجل تشكيل نوع جديد من العمران يسمح بالمحافظة على التنوع البيئي والبيولوجي، وعلى نوعية الحياة على المستوى المحلي للأجيال القادمة².

ولتحقيق إستراتيجية عمرانية جديدة بمعايير تنموية، لابد من الأخذ بعين الإعتبار مبادئ وأهداف العمران المستدام، الذي يقتضي بالضرورة إدراج الإعتبارات البيئية عند وضع وتنفيذ إجراءات ومبادرات التخطيط العمراني الإستراتيجي في عمليات إتخاذ القرارات المحلية لضمان بيئة حضرية سليمة وصحية و مستدامة³، وكذلك العمل على انتهاج أسلوب التقييم البيئي الإستراتيجي، الذي من شأنه أن يعزز من دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة⁴، من خلال مواكبة لمراحل العملية التخطيطية وسيورتها⁵ ، فهو بذلك يشكل أداة للمتابعة والتقييم المستمر للخطط والبرامج قبل وبعد دخولها حيز التنفيذ⁶ .

إن الرؤية الإستراتيجية العمرانية المقترنة بالإستدامة، يجب أن تدرج أسسها التنموية في مضمون المخططات العمرانية المحلية، وذلك بصورة تكفل وتوفير حماية البيئة عند القيام

1- صبرينة مراحي ، نورة موسى ، مرجع سابق ، ص 1903 .
2- بن غضبان فؤاد ، البركاني فاطمة الزهراء ، الإستدامة الحضرية والتخطيط الإستراتيجي من أجل مشروع حضري مستدام ، الطبعة الأولى ، دار الرضوان للنشر و، والتوزيع ، عمان ، الأردن ، السنة 2017 ، ص 90 .
3- بن غضبان فؤاد ، البركاني فاطمة الزهراء ، نفس المرجع ، ص 148 .
4- العيفاوي كريمة، الإعتبارات البيئية في وثائق التعمير المحلية في الجزائر، مرجع سابق ، ص 240 .
5- نفس المرجع ، ص 234 .
6- نفس المرجع ، ص 244 .

بإجراءات إعداد أدوات التهيئة والتعمير والمصادقة عليها، ويظهر ذلك جليا من خلال إسناد الدولة الأدوار الأولى للبلديات في رسم خيارات وتوجيهات التهيئة والتعمير ضمن مخططاتها العمرانية، التي تنظم وتحدد إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتحويل المباني في إطار التسيير الإقتصادي للمجال، من أجل الموازنة بين وظيفة التعمير، والمناظر الطبيعية، والتراث الثقافي والتاريخي¹، بهدف توفير الرفاه البيئي الحضري .

المطلب الثالث: تجلي البعد البيئي ضمن مشاركة المجتمع المدني

إن تبني النهج التشاركي في إعداد أدوات التهيئة والتعمير، زاد من تفعيل دور المجتمع المدني بمكوناته الوطنية والمحلية " ممثلي المجتمع المدني وجمعيات حماية البيئة "، في دعم مسيرة التنمية وحماية البيئة، يجعل منه شريكا فعالا وأساسيا في تفعيل وبلورة القواعد والآليات الخاصة والنهوض بالمجال البيئي، من خلال مواجهة كل صور التعدي والمساس غير المشروع بالنظم والموارد البيئية، ووقف التجاوزات وإحداث التغيير خاصة في مجال التهيئة والتعمير بغية الحفاظ على الوسط البيئي، حيث أصبح دور المواطن من مجرد ملاحظ للوضع البيئي إلى فاعل وشريك مع باقي الأطراف في صناعة القرار، إنطلاقا من فكرة أن الحق في الحفاظ على البيئة هو من قبيل الحقوق التضامنية، التي تستدعي إشراك الجميع في الحماية وتحقيق التنمية البيئية المستدامة².

فمن خلال هذا المنطلق سنحاول تعريف المجتمع المدني (الفرع الأول)، ونتطرق إلى مشاركة الجمعيات البيئية في صنع القرار البيئي في مجال العمران (الفرع الثاني)، ونشير في الأخير إلى مشاركة المجتمع المدني في صنع القرار البيئي (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: تعريف المجتمع المدني

1- التعريف اللغوي:

إن مصطلح المجتمع المدني هو مصطلح غربي ، يلفظ باللغة الفرنسية "société civil"، ويتكون من شقين³ "société" وهي كلمة لاتينية تعني "مجتمع" أما "civil" فهي تعني "المواطنة"⁴، أما في الترجمة العربية لاتحمل دلالات المواطنة، وإنما

1- حجاري محمد ، دور أدوات التهيئة والتعمير ومدى كفاءتها في ظل إشكاليات العمران ، مجلة القانون الدولي والتنمية ، الجزائر ، المجلد 03 ، العدد 01 ، جوان 2015 ، ص 22 .

2- مراحي صبرينة ، موسى نورة ، مرجع سابق ، ص 1888 .

3- لقرع مريم ، رهانات المجتمع المدني بين الواقع الاجتماعي والواقع الافتراضي، المجلة الدولية للإتصال الاجتماعي ، المجلد 03 ، العدد 03 ، كلية العلوم الاجتماعية مخبر الدراسات الإعلامية و الإتصالية ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم الجزائر ، سبتمبر 2016 ، ص 33 .

4- عبد السلام عبد اللاوي ، دور المجتمع المدني في التنمية المحلية بالجزائر ، دراسة ميدانية لولايتي المسيلة برج بوعريبيج ، مذكرة ماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية ، تخصص إدارة الجماعات المحلية والإقليمية قسم العلوم السياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2010 – 2011 ، نوقشت بتاريخ 09 / 01 / 2012 ، ص 16 .

مدني من المدنية والتمدن، والمدنية¹ تعني المكان الذي إجتمع فيه الأفراد للعيش معا إستجابة للعوامل المختلفة، وبالتالي يحتضن الشأن العام².

2- التعريف الإصطلاحي:

إن المجتمع المدني هو عبارة عن مجموعة من المؤسسات والهيئات السياسية والإجتماعية، والثقافية، والتطوعية، التي تمثل مصالح القوى والجماعات في المجتمع، والتي يفترض أن تعمل بنوع من الإستقلالية عن سلطة الدولة، وأن تشكل نقلا سياسيا وثقافيا قد يكون موازيا لسلطة الدولة، لضمان عدم تحولها إلى الإستبداد، وإستقلال هيئات المجتمع المدني عن سلطة الدولة يرتبط بمفاهيم الحريات الأساسية التي أكدت عليها إعلانات حقوق الإنسان³.

أما التعريف الأكثر شيوعا من طرف العديد من الدراسات الأكاديمية والجامعية والتي إتفقت على أن المجتمع المدني هو " مجموعة من التنظيمات التطوعية الحرة، التي تملأ المجال العام بين الأسرة والدولة، والتي لامجال للإختيار في عضويتها، هذه التنظيمات التطوعية الحرة تنشأ لتحقيق مصالح أفرادها أولتقديم خدمات للمواطنين، أو ممارسة أنشطة إنسانية متنوعة، وتلتزم في وجودها ونشاطها بقيم ومعايير الإحترام والتراضي والتسامح والقبول بالتعددية والمشاركة، والإدارة السلمية للتنوع والإختلاف"⁴.

الفرع الثاني: مشاركة الجمعيات البيئية في صنع القرار البيئي في مجال العمران

لقد تم في خضم الإصلاحات الجديدة التي طالت المنظومة القانونية، إصدار قانون جديد لتنظيم الجمعيات يتمثل في القانون رقم 06-12، الذي إعتبرها بمثابة تجمع يتكون من أشخاص طبيعيين أو معنويين، يكون على أساس تعاقدية لمدة محددة أوغير محددة، بحيث تشترك في تسخير معارفهم ووسائلهم بصفة تطوعية وغير ربحية، من أجل ترقية أنشطتهم وتشجيعها، لا سيما في المجال البيئي⁵، كما خص القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة السالف الذكر، الجمعيات بفصل خاص وهذا راجع لتركيز قانون حماية البيئة على الطابع الوقائي، فقد أرسى أسسا للإطار الإتفاقي لتنفيذ التدابير البيئية، وإرساء الشراكة مع

1- المدينة : حسب نص المادة 03 من القانون التوجيهي للمدينة 06 – 06، هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية، إقتصادية، إجتماعية، ثقافية.

2- مولود مسلم، المجتمع المدني دراسة نظرية في مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، القاهرة، العدد 09، جاتفي 2004 ص 301.

3- غزلاني وداد، واقع المجتمع المدني في الجزائر ودوره في تحقيق الرشادة، مجلة القانون، المجتمع، السلطة، المجلد 04، العدد 01، جامعة وهران 02، محمد بن أحمد، 2015، ص 36.

4- غزالة زبير، المجتمع المدني في الجزائر، الجمعيات نموذجا، مجلة التنمية البشرية المجلد 06، العدد 10، مارس 2018، ص 259.

5- المادة 02 من القانون رقم 06-12، المؤرخ في 12 يناير 2012، المتعلق بالجمعيات، ج، ر، ع، 02، المؤرخة في 15 يناير 2012.

جمعيات حماية البيئة¹، فهي تلعب دور المنبه والمراقب للحد من الإنتهاكات التي تمس بالبيئة فورها المرن جعل منها شريك فعال في التنديد بالمشاريع الضارة بالبيئة، من خلال القيام بمجموعة من المهام تظهر في مشاركتها في إعداد أدوات التهيئة والتعمير، والحث على تخصيص المساحات الخضراء أثناء تنفيذ عملية التعمير، وكذا تفعيل دورها الوقائي من خلال حماية المياه من التلوث²، الذي قد يطال البيئة من عملية البناء وإنجاز المشاريع، فهي بذلك تعتبر آلية لتطبيق الإعتبارات البيئية الواردة في المخططات العمرانية المحلية وتجسيدها في أرض الواقع .

فلا يمكن لأدوات التهيئة والتعمير أن تكون ذات فاعلية وشرعية، إلا إذا تم العلم بها من قبل المواطنين، وإعدادها بطرق ديمقراطية، وذلك عن طريق إشراك الجمعيات وإستشارتهم في تحضير وتنفيذ هاته الأدوات ، ويكون ذلك من خلال إتباع إجراءات تتمثل في المشاورة وإجراء التحقيق العمومي³ .

1- من خلال إجراء المشاورة

بالرجوع إلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم السابق ذكره، نجده نص وبصفة صريحة على وجوب إستشارة الجمعيات المحلية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الاراضي⁴، وهذا ما نصت عليه كذلك نصوصهما التنظيمية المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم على التوالي⁵، عند إعدادهما والمصاقة عليهما، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإطلاع رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بمقرر إعداد المخطط ، ولهم مهلة 15 يوما لإبداء آرائهم وتعيين ممثليها .

2- من خلال التحقيق العمومي " الإستقصاء العمومي "

تخضع أدوات التهيئة والتعمير لضرورة القيام بعملية الإستقصاء العمومي، بإعتباره مرحلة من مراحل إعدادها، فهو يمثل الإجراء القانوني الأكثر إستعمالا والذي يتم من خلاله ضمان مشاركة المواطنين والجمعيات بصورة مباشرة أو غير مباشرة في عملية الإعداد⁶،

1- باعلي واسعيد باحمد، المجتمع المدني ودوره في حماية البيئة في الجزائر " جمعيات حماية البيئة نموذج " ، مجلة دراسات إنسانية وإجتماعية ، المجلد 09 ، العدد 03 ، جوان 2020 ، ص 222 .

2- مازن محمد ، دور المجتمع المدني في حماية البيئة ، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، فرع البيئة والعمران كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، بن يوسف بن خدة ، السنة الجامعية 2016 – 2017

3- عباس راضية ، النظام القانوني للتهيئة والتعمير ، أطروحة دكتوراه ، قانون عام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2014 – 2015 ، ص 352 .

4- المادة 15 من القانون رقم 90 – 29 ، مرجع سابق .

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

6- بلمرابط حنان ، آليات حماية البيئة من مخاطر العمران في التشريع الجزائري ، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ، علوم علوم في القانون ، تخصص الإدارة العامة وإقليمية القانون، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة 1 ، السنة الجامعية 2020 – 2021 ص 82 .

حيث تعرض مشاريع مخططات التهيئة والتعمير للتحقيق لمدة 45 يوما بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومدة 60 يوم بالنسبة لمخطط شغل الأراضي، وذلك لتمكين الفاعلين من جمعيات ومجتمع مدني، من إبداء آرائهم وتدوين تحفظاتهم واعتراضاتهم وإقتراحاتهم عليها متى وجدت، بإعتبار أن دورهم هو دور تشاوري¹، لكي يسمح بمراقبة مدى شروط صحة البنايات والبرامج المزعم إنجازها وفق معايير تضمن حماية البيئة والمحافظة على مكوناتها .

ولا يقتصر دور الجمعيات البيئية في المشاركة في إعداد مخططات التهيئة والتعمير، بل يتعدى دورها ونشاطها الجمعي إلى المراقبة واللجوء إلى القضاء في حالة الإضرار بالبيئة ومخالفة قوانينها²، والتأسيس كطرف مدني لحماية الوسط البيئي وهذا ماجسدته المادة 37 من قانون رقم 03-10 المتضمن قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة السابق ذكره، والتي نصت على مايلي: « يمكن للجمعيات المعتمدة قانونا ممارسة الحقوق المعترف بها للطرف المدني بخصوص الوقائع التي تلحق ضررا مباشرا أو غير مباشر بالمصالح الجماعية التي تهدف إلى الدفاع عنها، وتشكل هذه الوقائع مخالفة للأحكام التشريعية المتعلقة بحماية وتحسين الإطار المعيشي وحماية الماء والهواء والجو والأرض وباطن الأرض والفضاءات الطبيعية والعمران ومكافحة التلوث.» .

فمن خلال ماسبق ذكره، يبقى للمشاركة الجموعية الدور الفعال في مجال الموازنة والتوفيق بين متطلبات التهيئة والتعمير، وإحترام الإعتبارات البيئية طيلة عملية التخطيط العمراني المحلي .

الفرع الثالث: مشاركة المجتمع المدني في صنع القرار البيئي في مجال حماية البيئة

تبنى المشرع الجزائري بعض الآليات التشاركية، لتغيير سلوك الإدارة تجاه المواطن³، وجعله عنصرا فعلا في تعزيز قيم الحوار الهادف والبناء، تكون غايته حماية التناول على الوسط البيئي بمختلف مقوماته ، وزرع الثقة وروح المبادرة والمشاركة في صنع القرار البيئي من خلال توفير ضمانات تتعلق بالشفافية والنزاهة والحياد⁴ .

إذ يعتبر المجتمع المدني في وقتنا الحالي أحد ركائز الديمقراطية، بإعتباره يعبر عن هوية الدولة وإنفتاحها على الحريات الفردية، من خلال توفير مناخ سلس لإبداء الرأي وطرح الافكار والتوجهات، والمشاركة الفعالة للمواطنين بمختلف الطرق والأنشطة لاسيما منها ما

1- مزهود عميروش ، خوني توفيق ، مرجع سابق ، ص 52 .

2- العيفاوي كريمة ، الإعتبارات البيئية في وثائق التعمير المحلية في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 292 .

3- نفس المرجع ، ص 287 .

4- نفس المرجع ، ص 290 .

يتعلق بحماية البيئة، وهذا ما يظهر جليا في الدور المتميز الذي يلعبه المجتمع المدني خاصة في مجال العمران، من خلال ضمان تطبيق القواعد العمرانية على نهج سليم يتوافق وحماية البيئة، وذلك من خلال المشاورات مع المجتمع والسكان في الحكامة العمرانية¹، والمشاركة الفعلية والفعالة في إعداد سياسة عمرانية رشيدة، تفترض إدماج كل الفاعلين في المجتمع للنهوض بالمجال العمراني وتنميته المستدامة، وهذا يتجسد في أدوات التهيئة والتعمير التي تراعي توازن وتكامل مختلف الوظائف العمرانية، مراعية في ذلك المجال البيئي، كالمشاركة في إنشاء المساحات الخضراء .

كما نجد أن قانون البلدية رقم 10-11 المعدل والمتمم السابق الذكر، قد خصص باب تحت عنوان مشاركة المواطنين، وذلك من خلال إعلام المواطنين بشؤونهم وإستشارتهم حول خيارات وأولويات التهيئة والتنمية²، وترسيخ فكرة ومبدأ المواطنة عن طريق ترشيد سلوك المواطن للحفاظ على المصادر البيئية بشكل سلمي، والتخلي عن فكرة الإستغلال اللاعقلاني للموارد الطبيعية³، كما لم يغفل القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، عن ذكر مساهمة منظمات المجتمع المدني في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة من خلال تخصيص الفصل السادس منه لتدخل الأشخاص في مجال حماية البيئة، حيث يظهر دوره الإستشاري من خلال الحق الذي كفله له المشرع الجزائري على ضوء هذا القانون⁴، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المحدد لمجال تطبيق محتوى وكيفية المصادقة على دراسة موجز التأثير على البيئة، الذي إشتراط إعتقاد طابع المشاركة لدراسة مدى التأثير على المشاريع التي من شأنها إلحاق أي ضرر على البيئة، فيظهر دور المجتمع المدني من خلال إعلامه من أجل دراسة المشروع وإبداء رأيه في مدى تأثيره على البيئة، الأمر الذي ينجم عنه إتخاذ التدابير الوقائية من الأخطار الناجمة عن هذا المشروع، فالطابع التشاوري لممثلي المجتمع المدني يكون من خلال تقديم الإقتراحات، وإيجاد الحلول للإرتقاء بمستوى البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

فمن خلال القوانين المتعلقة بالبيئة وإستنادا على معطياتها، نجد أن منظمات المجتمع المدني لها دور فعال في التحسيس وغرس ونشر الوعي البيئي على مستوى الجماهير بإشراك كل الطاقات في الحفاظ على البيئة من كل المخاطر التي تهددها بإعتبار ذلك نوع من أنواع الرقابة⁵، وكذا ترشيد سلوك الفرد من أجل حماية بيئته والمحافظه عليها¹، عند قيامه بمختلف

1 - مزهود عميروش ، خوني توفيق ، مرجع سابق ، ص 47 .

2- المادة 11 من القانون رقم 11-10 ، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

3- مازن محمد ، مرجع سابق ، ص 112 .

4- لعلاوي عفاف ، دور المجتمع المدني في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة ، مذكرة ماستر ، تخصص علاقات

دولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بوضياف محمد ، المسيلة ، 2017 ، ص 75 .

5- تكوك أحمد ، دور المجتمع المدني في تحقيق التنمية المحلية ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ماستر ، تخصص جماعات محلية ، شعبة العلوم السياسية ، قسم العلوم السياسية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، السنة الجامعية 2019 - 2020 ، نوقشت بتاريخ : 01 / 09 / 2020 ، ص 73 .

الفصل الأول: تكريس البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير

الأنشطة العمرانية سواء الفردية أو الجماعية، وهذا بهدف خلق نسيج عمراني مستدام، فأرساء مبادئ التشاروكية البيئية في مجال العمران، يقتضي من الهيئات المنتخبة والمتمثلة في المجالس الشعبية البلدية²، دمج المواطن في العملية التخطيطية ومشاريع التنمية، وجعله عضوا فعالا يلعب دور الوسيط في نقل إنشغالات المواطنين، والمشاركة في تحقيق التنمية المستدامة .

ويبقى إسهام المجتمع المدني في مجال العمل التنموي الواجهة الفعالة في رسم وتحقيق العلاقة التشاروكية الهادفة إلى إيجاد إستراتيجية موازنة بين مخططات التهيئة والتعمير وحماية المجال البيئي بمايخدم الصالح العام .

1- بن داغر محمد ، دور المجتمع المدني في حماية البيئة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص إدارة محلية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، السنة الجامعية 2019 – 2020 ، ، ص 76 .
2- العيفاوي كريمة ، الإعتبارات البيئية في وثائق التعمير المحلية في الجزائر، مرجع سابق ، ص 290 .

ملخص الفصل الاول

من خلال ماسبق ذكره نلاحظ ان المؤثرات السلبية التي مست الجانب البيئي من تلوث وإستنزاف للثروات الطبيعية من جراء التوسع العمراني اللاعقلاني والعشوائي، أدى إلى بزوغ مفهوم جديد يقر بإدراج البعد البيئي في جميع العمليات التخطيطية، التي تمس قطاع العمران من خلال إعتداد أدوات قانونية تتمثل في المخطط التوجيهي الذي يعتبر أداة من أدوات التهيئة والتعمير المحلية، التي تتسم بفرض الرقابة على التوسع العمراني والحد منه، حيث يتم تدعيمه بألية تفصيلية تتمثل في مخطط شغل الأراضي، بهدف ضبط المجال العمراني من فوضى التعمير، وبغية الحفاظ على النظام العام البيئي ومنه تحقيق حماية البيئة، وذلك بإتباع جملة من الإجراءات والتوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير عند إنشاء مختلف المشاريع لترشيد إستعمال المساحات وحماية المناطق الحساسة، وتعيين الأراضي والبنائات المرصودة للإحتياجات الحالية والمستقبلية، وتحديد أساليب الوقاية من الأخطار الطبيعية .

فلاحظ أن العمران البيئي المستدام أصبح من الأساليب الحديثة المتبعة في المجال العمراني نظرا لفعاليته، من خلال التسيير العقلاني للموارد وإشراك الهيئات والجمعيات المعنية بحماية البيئة، وكذا المجتمع المدني في عملية الإعداد من خلال التنسيق والتشاور وإبداء الرأي في عملية التوسع العمراني المستدام .

الفصل الثاني :

**تكريس البعد البيئي
ضمن القواعد العامة
للتهيئة والتعمير**

الفصل الثاني: تكريس البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

إن أدوات التهيئة والتعمير هي المرجعية الأساسية لتنظيم النشاط العمراني وضبط عمليات شغل الأراضي على مستوى اقليم كل بلدية، وفي حالة غيابها أو عدم تجاوزها لمرحلة الاستقصاء العمومي، فيكمن البديل في القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، فهي قواعد موضوعية تتعلق بكل القطاعات القابلة للتعمير ومقاييس البناء، كحد أدنى من القيود الواجب إحترامها والالتزام بها في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء ومشاريع البناء، إذن فهي قواعد أمرة جوهرية ومن النظام العام، ترتب جزاءات عند مخالفتها، بإعتبارها تهدف الى تحقيق المصلحة العامة ، وتحقيق التوازن بين الحق في النشاط العمراني والمحافظة على النظام العام العمراني البيئي .

فقد عرفت المدن الجزائرية فوضى كبيرة من خلال الانتشار الرهيب والمتسارع للبناءات غير القانونية وغير المطابقة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، بحيث ساهمت هذه التجاوزات بشكل كبير في تشويه المنظر العام للبيئة العمرانية وأفقدت المدن رونقها وجمالها. هذه من جهة ومن جهة أخرى إلى استنزاف اللاعقلاني للأراضي¹، فكل هذا أدى بالمشروع الجزائري إلى البحث عن قواعد صارمة تحمي المصلحة العامة، بحيث كان تركيزه على فرض الرقابة القبلية والبعدية في مجال الضبط العمراني والعقاري مع توظيف لمقتضيات النظام العام لبني، فقد أوجدت هذه القواعد الموازنة بين متطلبات التهيئة والتعمير وحماية البيئة².

ولتوضيح ذلك سنتطرق إلى البعد البيئي للقواعد العامة كآلية بديلة لتنظيم المجال العمراني في ظل القانون رقم 90-29 (المبحث الأول)، ثم إلى البعد البيئي ضمن قواعد تحقيق مطابقة البيانات كآلية استثنائية في ظل القانون رقم 08-15 (المبحث الثاني).

1- بن طالب محمد، مرجع سابق، ص12.

2- سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص171.

المبحث الأول: البعد البيئي للقواعد العامة كآلية بديلة لتنظيم المجال العمراني في ظل القانون رقم 90-29

يعد قانون التهيئة والتعمير أهم مرجع قانوني يعنى بضبط وتنظيم مختلف النشاطات العمرانية، بحيث كرس المشرع الجزائري من خلاله مجموعة من القواعد الموضوعية والآليات الإجرائية التي تهدف إلى الحفاظ على النظام العمراني البيئي بكل مقتضياته، ومن بين هذه القواعد نجد أدوات التهيئة والتعمير كأصل عام، واستثناءً وفي حالة غيابها أو عدم تجاوزها لمرحلة الاستقصاء العمومي، فيكمن البديل بالاستناد إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-175، فهي قواعد موضوعية أمرة في جوهرها تهدف إلى تحقيق التوازن بين الحق في النشاط العمراني والمحافظة على النظام العام العمراني والبيئي.

سننظر في هذا المبحث إلى أهمية القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء (المطلب الأول)، ثم بعد ذلك نوضح محاورها (المطلب الثاني)، وفي الأخير نبين دورها في حماية البيئة (المطلب الثالث).

المطلب الأول: أهمية القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء

تعتبر القواعد العامة للتهيئة والتعمير آلية استثنائية تحل محل أدوات التهيئة والتعمير بهدف تنظيم المجال العمراني والحد من ظاهرة التوسع العمراني العشوائي الذي أضحى يشكل خطراً على جمال ورونق المدينة، إلا أن المشرع الجزائري لم يعرفها سواءً في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، أو من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-175 السابق ذكرهما، فهي تندرج ضمن مفهوم قواعد العمران، وتعرف بوجه عام على أنها " مجموعة القواعد الموضوعية التي تحكم بحد ذاتها شغل المجال العمراني أو الحضري، والتي تحدد بالنسبة لإقليم معين نوع النشاطات العقارية المقيدة أو المؤطرة"¹.

كما تعرف بأنها " القواعد التي يتم وصفها في إطار مؤسسات قانون التعمير، والتي تهدف إلى تأطير استخدامات الأرض النحو الذي تحدده قانون التعمير"، إذن فهذه القواعد تعمل على تقييد حق الملكية والعقارية وذلك بتقييد امتيازات ملاك العقارات عند تسيير أموالهم العقارية²، كما أنها عبارة عن " مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تضيف عند غياب أدوات التهيئة والتعمير والمتضمنة الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وحماية الأراضي العلاجية والغابات والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات

1- سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 174 .

2- العيفايو كريمة، دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في مجال التنظيم العمراني، مقال منشور لمجلة دفاتر السياسة والقانون جامعة قاصدي رباح ورقلة المجلد 13، العدد 02 (2021)، ص 127.

الفصل الثاني : تكريس البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

المميزات البارزة، لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده، وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح لحمايتها وتنظيمها¹.

ولمعرفة أهميتها سنتطرق إلى مميزات القواعد العامة للتهيئة والتعمير (الفرع الأول) والنظام القانوني للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مميزات القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء

لقواعد العامة مميزات جعلتها تتسم بصفة الإلزامية واعطتها قوة قانونية تحمي المصلحة العامة وتحافظ على جمال ورونق المدينة نص عليها المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 وفي المرسوم التنفيذي رقم 91-175 بصفة خاصة، بحيث تتميز هذه القواعد بأنها قواعد بديلة واستثنائية (أولا)، قواعد ذات بعد وطني (ثانيا)، قواعد تضبط عملية شغل استخدام وتهيئة الأراضي (ثالثا)، قواعد موضوعية ووقائية (رابعا)، وأخيرا قواعد أمرية وقابلة للمعارضة بها اتجاه الغير (خامسا).

أولا: أنها قواعد بديلة أو استثنائية

حيث أنها تحل محل أدوات التهيئة والتعمير وذلك في حالة عدم وجودها حيز التطبيق فهي قواعد مكاملة وعند مخالفتها تترتب جزاءات المقررة قانونا على كل الأطراف سواء الإدارة والأفراد.

ثانيا: أنها قواعد ذات بعد وطني

تطبيقها يكون على كافة بلديات الوطن إلا أن المشرع الجزائري وضع بعض الاستثناءات وذلك بقرار من الوزير المكلف بالعمران بعد أخذ رأي الوالي المختص إقليميا أو بناءً على اقتراح هذا الأخير، يقضي بمخالفة هذه القواعد وذلك في بعض المناطق مثل جنوب البلاد وكذا البناءات التي تقع في نسيج الحضري المصنف أو ذو طابع خاص، خاصة للبناءات التي تمثل طابع الإبداع²، ومن خلال ما سبق نستخلص نقطتين الأولى أن المشرع الجزائري أحالها إلى التنظيم الفرعي والنقطة الثانية أنها لم تأتي بصيغة الجواز فهي لا تلزم وزير العمران بضرورة إصدار قرار ينظم من خلال القواعد العامة للتهيئة والتعمير خاصة بنواحي جنوب البلاد إذن فالسلطة التقديرية ممنوحة للوزير أو الوالي المختص إقليميا مما يفسر طابع المرونة المرهون بقرار هاذين الأخيرين³.

لقد نص المشرع الجزائري بمرسوم التنفيذي رقم 14-27 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب⁴، وذلك طبقا للمادتين

1- إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص104.

2- المادة 25، المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مرجع سابق.

3- سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص175.

4- المرسوم التنفيذي رقم 14-27، المؤرخ في 01 فيفري 2014، يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولاية الجنوب، ج، ر، ع 06، مؤرخة في 12 فيفري 2014.

الفصل الثاني : تكريس البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

46-47 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، التي تقتضي إصدار نصوص تشريعية محددة الالتزامات الخاصة التي تطبق على الأقاليم التي تتوفر على مجموعة المميزات الطبيعية التاريخية والثقافية.

حيث تطبق أحكام هذا المرسوم على بلديات ولايات الجنوب باستثناء بلدية مقر الولاية وهذا بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران¹، وهو القرار الصادر بتاريخ 31 مارس 2014 بحيث يشمل كل من الولايات الآتية: أدرار، الأغواط، بسكرة، بشار، تمنراست، إليزي، تندوف، غرداية باستثناء دائرة تفرت التي تضم كل من بلدية تفرت والنزلة والزاوية العابدية وتيسبست².

ثالثا: قواعد تضبط عملية شغل استخدام وتهيئة الأراضي

إن القواعد العامة للتهيئة والتعمير مرتبطة ارتباطا أساسيا بعمليات شغل وتهيئة الأراضي فهي متعلقة بالفضاء الخارجي للبناء ومظهرها وتأثيرها على البيئة المحيطة بها³، فهي تحدد موقع البناء والطرق المؤدية له وكذا حجمها ومظهرها الخارجي، على عكس قواعد البناء التي تعنى المواصفات الداخلية للبناء.

رابعا: أنها قواعد موضوعية ووقائية

فهي قواعد موضوعية تتعلق بجوهر النشاط العمراني، حيث تحدد بدقة كل الأنشطة المقيدة بشروط خاصة، كما تهدف إلى ضبط عملية البناء والحفاظ على خصوصية منطقة في إطار حماية البيئة ومقتضيات التنمية المستدامة وتنظيم حركة العمران، وضبط التوجيهات الأساسية للأراضي، وهذا حفاظا على الأراضي الفلاحية والغابية والطبيعية، الثقافية وذات الأخطار من الزحف العمراني والاستعمال اللاعقلاني لمثل هذه الأراضي التي لها طبيعة خاصة لكل قطعة أرض، كما تحدد الإرتفاقات وحظر رخصة البناء إذا كانت تمس بعنصر البيئة.

خامسا: قواعد آمرة وقابلة للمعارضة بها تجاه الغير

تتمتع القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء بالحجية تجاه كافة أشخاص القانون، فهي بذلك قواعد تنظيمية تطبق على الأنشطة العمرانية الفردية والجماعية ويتم الاستناد إليها عند استصدار رخصة البناء والتجزئة⁴، وكأصل عام لا يمكن الاتفاق على مخالفتها باعتبارها تحتوي على إرتفاقات التعمير ولا يمكن تعديلها لأنها ذو طابع أمر فهي من النظام العام تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة.

1- المادة 02 ، المرسوم التنفيذي رقم 14-27، مرجع سابق .

2- المادة 02 من القرار الوزاري ، مؤرخ في 31 مارس 2014، يحدد ولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبق على البناءات، ج ر ع 44، مؤرخة في 27/07/2014 .

3- سي مرابط هبد الرحمان، الوظيفة البيئة لقواعد التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 177.

4- المادة الاولى ، المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مرجع سابق.

ومما سبق ذكره فإن القواعد العامة للتهيئة والتعمير ذات مميزات أكسبتها قوة قانونية وحجية أمام كافة أشخاص القانون وأعطتها صفة عدم جواز مخالفتها أو تعديلها.

الفرع الثاني: النظام القانوني للقواعد العامة للتهيئة والتعمير

نص المشرع الجزائري على مجموعة من القواعد تطبق في مجال استخدام الأراضي وتسييرها، لاسيما فيما يخص البناء والموقع والخدمة وإقامة البنايات والهندسة وطريقة التسيير وذلك في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير، فإن القواعد العامة للتهيئة والتعمير تحل محلها من أجل تنظيم وتسيير عملية التوسع العمراني، ولقد نص عليها في قانون التهيئة والتعمير السالف ذكره¹، حيث وردت بصفة عامة وترك التفاصيل فيها للمرسوم التنفيذي رقم 91-175 السابق الذكر، وتتمثل في القواعد الخاصة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه (أولاً)، القواعد الخاصة بموقع البناءات وحجمها ومظهرها (ثانياً) والقواعد الخاصة بكثافة البناءات في الأرض(ثالثاً) .

أولاً: القواعد الخاصة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه

من أهم العوامل المؤثرة في عملية التخطيط العمراني الموقع الذي يخضع لعوامل مختلفة كالعوامل الطبوغرافية والطبيعية، التاريخية، البيئية والاقتصادية إلى غير ذلك من العوامل الأخرى التي يجب على المخطط العمراني احترامها لتحقيق التوازن بين إمكانيات الموقع ومتطلبات المشروع والنواحي الاقتصادية والجمالية².

إذن فالمالك لهذا العقار أو كل من له السيطرة القانونية عليه يخضع لمجموعة من القيود أهمها الإرتفاقات، حماية للمنفعة العامة والخاصة وقد يؤدي إلى حرمان المالك من سلطته المطلقة على عقاره الذي يملكه وقد يؤدي إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة³.

ثانياً: القواعد الخاصة بموقع البناءات وحجمها ومظهرها

1-القواعد الخاصة بموقع البناءات وحجمها:

يعتبر موقع البناءات وحجمها من أهم القيود التي تضبط البناءات خاصة مع البنايات المجاورة لها من حيث أهميتها إن كانت بنايات أثرية أو ثقافية ومن موقعها كان تتلف المناظر الطبيعية والمناظر الحضرية، كما يجب أن تبدي بساطة في الحجم فلا يكون حجمها بارزا أو ضخما يشوه أو يغطي البنايات المجاورة لها ذات الأهمية الثقافية والطبيعية أو الحضرية وتلغي بذلك أو تنقص من أهمية ودور مثل هكذا بنايات وضعتها الدولة وشيبتها من أجل أن تعطي للمدينة طبيعة خاصة⁴، وتساعد في إعطاء راحة نفسية للمواطنين وتزيد من المنظر الجمالي ورونق هذه الأحياء والمدن، وقد نص عليها المشرع الجزائري من خلال المواد من

1- المواد من 04 إلى 09 ، قانون رقم 90-29 ، المعدل والمتمم ، مرجع سابق .

2- براهيمي موفق، مرجع سابق، ص97.

3- المواد من 02 إلى 20 ، المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مرجع سابق.

4- إقلولي رابح ولد صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 110.

27 إلى 31 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 السالف الذكر. فعلى البناءات المشيدة أن لا تحجب فيها التهوية وتضمن الإنارة للغرف من الشمس كما يراعى فيها درجات الزوايا المحددة وكذا علوها بالنسبة لوضعيتها من الطرق الموجودة وخط التصفييف، فكلما زاد علوها زادت المسافة المحددة بين البناءات وهذا وفق مقاييس تقنية تحدد ارتفاع المنظر¹.

2- القواعد الخاصة بمظهرها:

إن مظهر البناءات يجب أن يتسم بوحدة المظهر مع البناءات المجاورة لها وكذلك المواد المتماشية مع طابع المدينة وانسجام المظهر، ولتحقيق هذا الانسجام يجب أن يراعى في بناء الجدران الفاصلة والجدران العمياء (بدون نوافذ) في البناية مظهرها الذي ينسجم مع مظهر هذه الواجهات، كما يجب أن تنسجم البناءات الملحقة والمحولات الكهربائية مع كافة الهندسة المعمارية والمنظر العام²، كما يجب مراعاة معدل علو البناية فلا يزيد عن البناءات المجاورة لها مثلما هو معمولاً به وتحدد القوانين والتنظيمات، وعدم احترام هذا العلو يمكن أن يؤدي الى رفض رخصة البناء³، هذا بالنسبة للمناطق العامرة، أما البناءات التي تقع خارج الأجزاء المعمرة فيكون علوها منسجماً مع المحيط والبناءات المجاورة لها. وكذلك الأمر بالنسبة للتسييج الذي يكون منسجم مع البناية الرئيسية مع احترام القواعد المعمارية والبناء فلا يتعدى ارتفاع السياجات مترين وأربعين سنتمتر طوال طرق المرور، وأما الجزء المبني منها فيجب أن يقل عن متر وخمسين سنتمتر انطلاقاً من الرصيف⁴.

هذه البناءات المراد بنائها لا تمس بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة كإتلاف المناظر الطبيعية والمناظر الحضرية والمساحات أو تغيير المعالم الأثرية والتاريخية، وتكون البناءات ذات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع طابع المدينة وانسجام المنظر⁵، وهذا من أجل الاستغلال العقلاني والمنسجم للفضاءات ولتحقيق هذا الانسجام لا بد أن يكون للجدران الفاصلة والجدران العمياء في البناية التي لا تتكون من مواد التي بنيت بها الواجهات الرئيسية مظهراً تنسجم مع مظهر هذه البناءات، كما تقتضي هذه القواعد عدم منح رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها، أو إذا كان إنجاز المشروع ينجر عنه نزع عدد كبير من الأشجار.

1- حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط13، 2014، ص 418.

2- المادة 27 الفقرة الثالثة، المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مرجع سابق.

3- المادة 28 الفقرة الثالثة، نفس المرجع.

4- المادة 29، نفس المرجع.

5- المادة 02/27، نفس المرجع.

ثالثاً: القواعد الخاصة بكثافة البناءات في الأرض

يعتبر معامل شغل الأراضي هو المعيار المحدد للكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية ويعبر عنها بالتساوي بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض لتساوي واحد، أما الواقعة خارج المحيط أو النسيج الحضري من البلدية، فقد تم تنظيمها بموجب القرار الوزاري المشترك المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات المتمم¹، وتطبيقاً لنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، تطبق هذه القواعد في مجال شغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير وتشمل صورتين:

1- القواعد المطبقة على منشآت التجهيزات:

يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية 50/1 من مساحة الأراضي الزراعية ذات الإمكانات العالية والحسنة أما المتوسطة والأراضي المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وعندما تكون أقل من 5 هكتارات وترتفع المساحة 50م² لكل هكتار عند تجاوز المساحة الحد المذكور، أما إذا كانت الأراضي ذا إمكانات ضعيفة يجب أن لا تتجاوز مساحة البناية 25/1 من المساحة الكلية التي تكون أقل من 5 هكتارات.

2- القواعد المطبقة على البنايات ذات الاستعمال السكني:

يضبط قانون التهيئة والتعمير البنايات ذات الاستعمال السكني بمجموعة من الضوابط والمعايير الهندسية بموقع البناية وحجمها ومظهرها والطرق المؤدية إليها ومجموعة الارتفاقات الخاصة بها ، بحيث تختلف هذه البنايات بحسب موقعها فإما تكون بنايات ذات استعمال سكني في المناطق العمرانية وهذا سنتحدث عنه لاحقاً في الفرع الثالث من المطلب الثاني لهذا المبحث، أما البنايات الواقعة خارج المناطق العمرانية فهي التي تحدث عنها المرسوم الوزاري المشترك المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية وخص بالذكر منشآت التجهيزات المرخص بنائها، والتي يزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو للمسكن المستغل ولا يجوز أن يزيد علوها عن 9 أمتار تقاس من أي نقطة في الأرض، كما لا يجب أن تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البنايات الضرورية لمنشآت التجهيزات، المرتبطة بالاستغلال الزراعي 1/50 من المساحة الكلية عندما تكون أقل من 5 هكتارات²، ويكون ارتفاعها 50 متراً مربعاً لكل هكتار إذ تجاوزت المساحة الكلية الحد

1- قرار وزاري مشترك ، المؤرخ في 13/09/1992 ، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج ر ع 86، لسنة 1992 ، المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/11/2016، ج ر ع 03، مؤرخة في 17/01/2016 .

2- المادة 01 ، نفس المرجع .

الفصل الثاني : تكريس البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

المذكور¹، كما لا تتجاوز مساحة البناءات 1/25 من مساحة الملكية²، أما البناءات ذات الاستعمال السكني فتكون مساحة 1/250 من المساحة الملكية، إذا كانت أقل من 5 هكتارات ويضاف 20 مترا مربعا لكل هكتار إذا كانت المساحة تتراوح من 5 إلى 10 هكتارات أما إذا كانت أكبر من هذه المساحة فتحسب 10 أمتار مربع لكل هكتار³، وتخضع لنفس المعايير المذكورة في هذه المادة إذ كانت على الأراضي الزراعية ولا تخضع لشروط المواصفات المحددة في الفصل الثاني والثالث الأراضي الصحراوية التي تبقى خاضعة فقط للقواعد المشتركة لكل البناءات فيما يتعلق بالحجم والمقاس.

أما إذا كانت هذه البناءات مبنية سابقا فإن هذه البناءات المذكورة في المادة 3 إلى 6 تسقط، كما ترتبط حقوق الملكية التي تمارس عليها وينتج عن كل معاملة تحويل حقوق البناء لصالح المستهلك ويفيد هذا الحق على ما بقي من الاستغلال⁴، كما لا يمكن استنفاد المالك الجديد من حقوق البناء إذا كان المالك الأصلي قد استفاد من الحقوق سابقا ولا استفادة من البناء فوق الأرض الصناعية إلا أنه يمكن أن يجري تعديلات أو تعليية في الحدود التي أقرها التنظيم المعمول به⁵.

المطلب الثاني: محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير المتعلقة بالبناء

إن حق الملكية هو حق محمي قانوني كفه لكل مواطن يحمل هذا السند، إلا أن هذا الحق لم يكن حقا مطلقا بل تقيده مجموعة من الضوابط والقيود تتمثل في تراخيص أعمال البناء التي تصدرها الإدارة المختصة للوصول لأهداف النظام العام التي نجدها في قواعد العمران تجسيدا للتوازن بين حاجيات الأفراد للبناء من جهة، والمحافظة على البيئة والاستغلال العقلاني للعقار من جهة أخرى⁶.

فالاستنجا بمقتضيات فكرة النظام العام هو وسيلة لإقناع الفرد لضرورة الخضوع للقواعد القانونية في مجال العمران من أجل تحقيق المنفعة العامة، فالنظام العام العمراني هو نتيجة نشاط إداري ينطوي على تقييد الحريات الفردية لغاية صيانة النظام العام من كل تهديد وإخلال من جهة وتنظيم عملية التوسع العمراني وبعض المجالات الخاصة التي ترتبط بالمادة العمرانية من جهة الأخرى وللنظام العام ثلاثة عناصر تقليدية، وهي القواعد المتعلقة بالنظام العام (الفرع الأول)، القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الاستعمال السكني (الفرع الثاني)، وأخيرا

1- المادة 03، قرار وزاري مشترك، المؤرخ في 13/09/1992، المتمم، مرجع سابق.

2- المادة 04، نفس المرجع.

3- المادة 05، نفس المرجع.

4- المادة 09، نفس المرجع.

5- المادة 10 نفس المرجع.

6- تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، مرجع سابق، ص 37.

الفصل الثاني : تكريس البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

القواعد المتعلقة بجمال ورونق المظهر العام العمراني (الفرع الثالث).

الفرع الأول: القواعد المتعلقة بالنظام العام

باعتبار النظام العام من الأسس المهمة التي كفلها القانون وخصها المشرع باهتمام واسع فإن قانون التهيئة والتعمير جاء حاميا بالدرجة الأولى للنظام العام، من خلال عناصره التقليدية المتعلقة بالأمن العام (أولا)، بالصحة العامة (ثانيا)، وبالسكينة العامة (ثالثا).

أولا: القواعد المتعلقة بالأمن العام

يقصد بالأمن العام توفير الأمن والحماية لأرواح السكان وأموالهم وأعراضهم من أي اعتداء عليها، سواءً كان مصدر الاعتداء الإنسان أو الحيوان أو من فعل الطبيعة¹، أو كان الظرف الذي تمر به الدولة عاديا أو استثنائيا²، والمراد من القواعد المتعلقة بالأمن العام هو الحفاظ عليه في المجال العمراني واتخاذ التدابير والإجراءات اللازمة لحماية أفراد المجتمع من أي تجاوزات غير شرعية تعرض حياتهم وأرواحهم وممتلكاتهم للخطر كالإجراءات المتخذة من أجل حماية الأفراد من اضطرابات والكوارث الطبيعية، كالزلازل والبراكين والفيضانات والحرائق وانهيارات المباني القديمة الآيلة للسقوط والمباني الحديثة المخالفة للمواصفات والمعايير الهندسية المعمول بها في القوانين والتنظيمات، خاصة ما شهدته الجزائر من نزوح سكاني في العشرية السوداء والانتشار الرهيب للسكنات الفوضوية والعشوائية، بسبب غياب وقصور الاجهزة المخولة بالمراقبة، وخاصة تلك البنايات المعرضة لخطر الفيضانات.

وبالرجوع للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 السالف الذكر، الي جاء فيها "إذا كانت البنايات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحها شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"، وهذا ما يؤكد حرص المشرع الجزائري على سلامة أمن الأفراد، من خلال عدم منح عقود التعمير في الاماكن المعرضة لمختلف المخاطر الطبيعية، مثل الفيضانات والانحراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف³.

ثانيا: القواعد المتعلقة بالصحة العامة

تعرف الصحة العامة بأنها عنصر النظام العام الذي يتميز بانعدام الأمراض وتهديدها، والذي يتطلب حالة صحية مرضية ويتمخض عن إجراءات تتعلق بصحة الأشخاص والحيوانات وبمكافحة التلوث والوقاية من الأوبئة والجائحات الحيوانية ومراقبة الأطعمة

1- دريسي المبلود، النظام العام العمراني في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت سنة 2020-2021، ص20.

2- سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 183.

3- المادة 03، المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مرجع سابق.

المعروضة للبيع¹، في حين عرفها المشرع الجزائري في المادة 25 من قانون 85-05 المتعلق بحماية الصحة وترقيتها² الملغى بالقانون رقم 18-11 المعدل والمتمم³ على أنها "يعني مفهوم الصحة العمومية مجموعة التدابير الوقائية والعلاجية والتربوية والاجتماعية، التي تستهدف المحافظة على صحة الفرد والجماعة وتحسينها"، وكذلك في المادة 40 من نفس القانون بأنه "يتوقف شغل المساكن والمباني ذات الطابع العمومي وتشغيل المؤسسات الصناعية وجميع التركيبات الأخرى على رخصة يسلمها للمصالح المؤهلة لهذا الغرض مراعيًا في ذلك مقاييس النظافة والأمن".

إن ومن خلال ما سبق نرى حرص المشرع الجزائري على حماية الصحة العامة، وهذا ما يهدف إليه كذلك الضبط الإداري العمراني، عن طريق مراعاة موقع البنايات وطبيعة البنايات المجاورة، وعدم بنائها بالقرب من الأراضي المجاورة للأنشطة الصناعية الخطرة كما يشترط في علو البنايات أن يخضع لمعايير مقاييس هندسية لضمان عدم ملامستها لخيوط الكهرباء العالية التوتر لكي لا يعرضها لأخطار الانفجار أو انبعاث أبخرة سامة مضرّة بالصحة وكذا الحرائق، كما أوجب المشرع الجزائري على طالب رخصة البناء بدراسة مدى التأثير في البيئة⁴، بالنسبة لجميع أعمال البناء والتهيئة التي من شأنها أن تلحق أضرارًا مباشرة أو غير مباشرة بالبيئة في الحاضر والمستقبل⁵، وأيضًا ما نص عليه المشرع في المواد من 14 إلى 18 من المرسوم التنفيذي 91-175 السالف الذكر، الذي يؤكد على ضرورة تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني أو ذات طابع آخر بالماء الصالح للشرب والتطهير وإعداد قنوات صرف المياه ناهيك عن الأدخنة والتسربات الغازية الناجمة عن المؤسسات الصناعية التي يمكن أن تتوقف رخصة البناء أو التجزئة على ضرورة إنشاء منشأة للتصفية والصب وكذا تصفية هذه الأدخنة والغازات من كل المواد الضارة بالصحة العمومية⁶.

1- دايم بلقاسم، النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة، قانون عام كلية الحقوق جامعة ابن بكر بلقايد، تلمسان-الجزائر، 2003-2004، ص109.

2- قانون رقم 85-05، مؤرخ في 16 فبراير 1985، المتعلق بحماية الصحة وترقيتها، ج ر ع 08، مؤرخة في 17 فبراير 1985، معدل ومتمم بالقانون رقم 90-17، مؤرخ في 31 جويلية 1990، ج ر ع 35، مؤرخة في 15 أوت 1990، و بالقانون رقم 08-13، مؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر ع 44، مؤرخة في 03 أوت 2008.

3- قانون رقم 18-11، مؤرخ في 02 جويلية 2018، المتعلق بالصحة، ج ر ع 46، مؤرخة في 29 جويلية 2018، المعدل والمتمم بالامر رقم 20-02، مؤرخ في 30 أوت 2020، ج ر ع 50، مؤرخة في 30 أوت 2020.

4- المادة 05، المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مرجع سابق.

5- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص109.

6- براهمي موفق، مرجع سابق، ص100.

ثالثاً: القواعد المتعلقة بالسكينة العامة

ويقصد بالسكينة العامة المحافظة على الهدوء ومنع الضوضاء داخل المناطق السكنية وفي الطرق العامة¹، وهذا من أجل وقاية الناس من الضوضاء والإزعاج والصخب والمضايقات السمعية خاصة في أوقات راحتهم²، وهذا ما تناوله قانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ضمن مقتضيات الحماية من الأضرار السمعية، بحيث تنص المادة 72 منه على أنه " تهدف مقتضيات الحماية من الأضرار السمعية إلى الوقاية أو القضاء أو الحد من انبعاثات وانتشار الأصوات أو الذبذبات التي قد تشكل أخطاراً تضر بصحة الأشخاص وتسبب لهم اضطراباً مفرطاً أو من شأنها أن تمس بالبيئة"، كما يهدف الضبط الإداري العمراني إلى حماية السكينة العامة من خلال مراعاة المسافات المناسبة بين المنشآت وتصميمها بشكل معين يمنع وصول الضوضاء إلى السكان، عملاً بما جاء في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 السالف الذكر، بحيث أن لها دوراً فعالاً في حماية البيئة من المضايقات السمعية على الإنسان في المحيط العمراني أو الحيوان، فالأصوات المنبعثة من مكبرات الصوت في قاعات الحفلات أو الأصوات المزعجة يصدرها الباعة المتجولون في الطرقات العامة وفي مختلف الأماكن ينجم عنه فوضى وضوضاء يؤدي إلى انعدام السكينة العامة الأمر الذي تسبب في مضايقات متفاوتة للأشخاص، مما يستدعي تدخل الجهات المختصة للحد من هذه الفوضى التي تؤدي إلى التلوث الضوضائي أو التلوث الصوتي والاهتزازي، كتخصيص أسواق عامة أو أسبوعية والمعارض من أجل تسويق مختلف المنتجات، كما يجب إبعاد المنشآت الصناعية التي تصدر مختلف أنواع الأصوات المزعجة عن المناطق الأهلة بالسكان حفاظاً على الهدوء والطمأنينة المادة 20-2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، كل هذا استدعى إلى وضع قواعد قانونية وأنظمة ضبطية تعمل على مكافحة مثل هكذا تلوث، خاصة أنه يؤثر على الصحة النفسية والعصبية للأفراد والتي تترجم على شكل توتر وقلق وانعدام التركيز وارتفاع الضغط الدموي وعدم انتظام نبضات القلب وخلل في الدورة الدموية، كما يؤثر على الجهاز السمعي³ كما يحدد المرسوم رقم 93-184 المتضمن تنظيم تأثير الضجيج⁴ المستوى الأقصى بالليل والنهار للضجيج في المناطق الحضرية⁵ كما يلزم القانون على طالب رخصة البناء إرفاق الطلب بمذكرة تبين مستوى الضجيج المنبعث من

1- دايم بلقاسم، مرجع سابق، ص 24.

2- درسي ميلود، مرجع سابق.

3- تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، مرجع سابق، ص 43.

4- المرسوم التنفيذي رقم 93-184، مؤرخ في 27 جويلية 1993، يتعلق بتنظيم تأثير الضجيج - الجريدة الرسمية عدد 50 الصادرة سنة 1993.

5- المادة 02، نفس المرجع.

الفصل الثاني : تكريس البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

المنشأة، أما في مجال البناء فتتنص المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي السالف الذكر على أنه "يؤخذ بعين الاعتبار عند بناء الهياكل القاعدية أو إنجازها أو استغلالها الضجيج الجوي الذي تثيره الأعمال التي تتم داخلها" كما تضيف المادة 08 منه بأن تصميم البنايات ذات الاستعمال السكني أو المهني تنجز اعتبارا لقدرة جدرانها وأرضيتها على كتم الصوت.

الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بالبناء ذات الاستعمال السكني

المسكن هو عبارة عن مبني مشيد وقائم بذاته، قد يكون مثبتا على يابسة أو على الماء إما بصفة دائمة أو مؤقتة، يتكون من طابق واحد أو عدة طوابق وله سقف من أجل السكن، كما يحتوي على مدخل أو أكثر يؤدي إليه من طريق عام أو خاص يصل إلى جميع مشتملاته فهو بذلك متكون من قسمين المجال السكني والمجال غير السكني، وهي المشتملات الخارجية للمسكن، مثل الطرقات مساحات اللعب، الفناءات، مساحات خضراء، مواقف الحافلات، شبكات التوزيع المختلفة¹.

إن البناءات ذات الاستعمال السكني نوعان بناءات ذات استعمال سكني فردي وبناءات ذات استعمال سكني جماعي، وقد أوردها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 91-175 من المادة 32 إلى المادة 45، حيث تناول فيها مدى توفرهم على أدنى معايير الرفاهية التي يستلزم ضمانها للسكان وهذه الشروط إما تكوم شروط متعلقة بالتصميم الداخلي للسكن وهذا ما تطرقنا له في هذا الفرع، أو إما شروط تتعلق بالعمارة الجماعية ويقصد بها المساكن الجماعية الشائعة وهي عبارة عن أدوار متكررة من دورين أي طابقين أو ثلاث طوابق أو أكثر بحجرات متصلة أو شقق، وتعد العمارات السكنية المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار، ما عدا المساكن المعدة للحياة الاجتماعية مثل الفنادق والداخليات والمستشفيات والملاجئ والمدارس والإقامات والمحلات المخصصة للحياة المهنية عندما يتم الإسكان فيها ولو جزئيا على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية حيث اشترط المشرع أن تتجهز العمارات الجماعية بأدراج وكواليس وبهو وتكون مهوات بصفة دائمة بالإضافة إلى ضرورة تزويد العمارات التي يفوق علوها خمسة طوابق بمصعد كهربائي²، بحيث تشمل هذه العمارات السكنية على غرف رئيسية (أولا) وغرف ثانوية (ثانيا) وملاحق (ثالثا).

أولا: الغرف الرئيسية

هي غرف مخصصة للاستراحة وإطعام شاغليها والنشاط المنزلي المتواصل، مثل الغرف وقاعات النوم والمطبخ بحيث تخضع لمقاييس محددة حفاظا على الأمن والصحة والسكنية العامة، فيشترط أن تكون لكل غرفة رئيسية مساحة عن 10 م² ولا يقل أصغر مقياس

1- قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع بدون طبعة أكتوبر 2019، ص106.

2- المادة 32 ، المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مرجع سابق.

على مترين وسبعين سنتمترا، وأن لا يقل علوها من الأرضية إلى السقف عن مترين وستين سنتمترا، أما في حالة السقف المائل فيجب أن لا يقل العلو عن مترين وعشرين سنتمترا كما تكون للمطبخ مساحة أداها ستة أمتار مربعة، ويحتوي المطبخ جدران السقوف وأرضيات عازلة وقابلة للغسل وسهلة الصيانة وحوض مزود بمجرى للمياه وحنفية فوق الحوض لاختراق الماء وقناة لإفراز الغازات المحروقة والبخار وتهوية طبيعية دائمة وفعالة، كما تجب الضرورة على توافر البناء المراد تشييده على فتحات للتهوية والإضاءة المناسبة¹.

ثانيا: الغرف الثانوية

هي غرف معدة لأعمال حفظ النظافة وصحة السكان مثل قاعات المياه والمغاسل والمراحيض ومساحات المرور كبهو المدخل والكواليس والأروقة الداخلية والخارجية والأدراج وغرف المهملات فيجب إنجازها وفق مقاييس محددة بحيث يجب وجود قاعة مياه في كل مسكن يحتوي على غرفتين رئيسيين على الأقل دون احتساب المطبخ ويخضع إلى مقاييس معينة مثل العلو والمساحة وقنوات الربط والتهوية، كما يجب إدراج مرحاض مستقل في كل مسكن مزود بأكثر من غرفة رئيسية ولا يمكن أن يتصل مباشرة بالمطبخ أو قاعات تناول الطعام وغرفة النوم، أما الأدراج والكواليس فهي الأخرى تخضع لضوابط محددة كالتهوية والعلو والمقاييس والأقفاص والأبواب الخاصة بها².

ثالثا: الملاحق

هي كل مرفقات تابعة للعمارة مثل الدهاليز والعليات ومغاسل الثياب والمجافيق والمراتب والسقيفات وقنوات الربط أو الأعمدة، بحيث يجب أن تخضع هي الأخرى لمقاييس تقنية، كالدھاليز التي يجب أن تكون مهواة وكذا محلات رمي القمامة التي يجب أن تكون مغلقة وفي وضعية تمنع تسرب الرائحة وتقنيات ربط العمارة بمياه الشرب ومراكز النجدة وقنوات تمرير الخطوط الكهربائية والمواصلات والغاز ومجاري الدخان الخاص بالبيئة وقنواتها التي تسمح بالتوزيع الحسن للحرارة في كامل المسكن وكذا شروطها في التهوية وهذا لحماية الأفراد صحيا وبيئيا³.

الفرع الثالث: القواعد المتعلقة بجمال ورونق المظهر العام العمراني

نقاس حضارة الدولة ومدى تطورها من خلال نسيجها العمراني، وعلى هذا الأساس تسعى كل الدولة جاهدة إلى وضع مقاييس محددة ومضبوطة تخضع لها مشاريع البناء وهذا بغرض القضاء على التجهيزات العمرانية العشوائية وتحقيق نسيج عمراني متناسق ومنسجم

1- المواد 34 ، 35 ، 36 ، المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مرجع سابق .

2- المواد 37، 38، 39، نفس المرجع .

3- المواد 41-42-43-44-45، نفس المرجع .

الفصل الثاني : تكريس البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

يساهم في إعطاء صورة جمالية لمدينتها¹، حتى لا يصاب المتجول في المدينة بتلوث بصري نتيجة تفرز العين لسوء المنظر كعدم تناسق الألوان والأحجام أو التفاوت الفاضح في البنايات أو عدم احترام خط التصنيف أو تشابك الخيوط أو عدم اكتمال البنايات²، وهذا ما سعت إليه القواعد العامة للتهيئة والتعمير من مساهمة فعالة في جمال ورونق ورواء المدن كتحديد التخصيص العام للأراضي وتوسع المباني السكنية وتمركز النشاطات ومواقعها، الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي، الكمية الدنيا والقصى من البناء، القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناء تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها³.

فالمواد من 27 إلى 31 من المرسوم التنفيذي 91-175 التي تسعى إلى إيجاد نمط متميز وفريد للعمارة في الجزائر وأن البنايات والمنشآت المزمع انجازها لا تمس بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة والمحافظة على أفاق المعالم الأثرية وأن لا تمس بالمنظر الطبيعية أو الحضرية المجاورة⁴.

المطلب الثالث: القواعد العامة للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

تعتبر القواعد العامة للتهيئة والتعمير كألية بديلة واستثنائية في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير إذ تحكم عملية ضبط أشغال التهيئة والتعمير وقد نص عليها المشرع في القانون رقم 90-29، المعدل والمتمم السالف الذكر من المادة 03 إلى 09، بحيث تضمنت أهم المبادئ السارية والمطبقة على عملية تشغل الأرض في عملية التهيئة والتعمير، كما تعمل هذه القواعد على حماية البيئة من انتهاكات التوسع العمراني، وسنرى ذلك من خلال عدم المساس بالمعالم الأثرية والثقافية والطبيعية السياحية (الفرع الأول)، عدم المساس بالأراضي الفلاحية (الفرع الثاني)، واخيرا عدم المساس بالمناطق الساحلية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: عدم المساس بالمعالم الأثرية والثقافية والطبيعية والسياحية

تحتوي الجزائر على فضاءات ثقافية وأثرية وسياحية ذات أهمية عالمية وإقليمية ووطنية تمتد على كامل ترابها الوطني، تعني باهتمام بالغ من طرف السلطات للحد من الانتهاكات التي تتعرض لها من مختلف أفراد المجتمع ومن بين العوامل والمجالات المهددة لها مجال العمران الذي يعتبر من أخطر المجالات المهددة لمثل هكذا معالم، فالمشرع الجزائري نص على ترسانة قانونية لحمايتها وردع كل من تسول له نفسه على إلحاق أي نوع من الأضرار على

1- زيتوني زكريا، محمد كمال شرف الدين، ضرورة استجابة عقد البيع على التصاميم للنظام العام العمراني، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، جامعة المنار، تونس، المجلد 01 العدد 01، جانفي 2017، ص229.

2- براهمي موقف، مرجع سابق، ص132.

3- المادة 18 والمادة 31، القانون رقم 90-29، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

4- المادة 27، المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مرجع سابق.

اختلافها واختلاف درجة خطورتها، بحيث تتمثل في عدم المساس بالمعالم التاريخية والثقافية (أولاً)، المساس بالمعالم الطبيعية (ثانياً)، عدم المساس بالمعالم السياحية (ثالثاً).

أولاً: عدم المساس بالمعالم التاريخية والثقافية

المعالم التاريخية عرفت المادة 17 من القانون 98-04، يتعلق بحماية التراث الثقافي على أنها " إنشاء هندسي ومعماري منفرد أو مجموعة يقوم شاهداً على حضارة معينة أو حادثة تاريخية مميزة تستوجب حماية قانونية خاصة من قبل الدولة، وذلك عن طريق تخصيص آليات تمنحها صفة المناطق المحمية المصنفة وطنياً أو دولية"، أما المواقع الأثرية فقد عرفت المادة 28 من نفس القانون على أنها " تلك المساحات المبنية والغير مبنية دون ما وظيفة نشيطة وشاهدة لأعمال الإنسان وتفاعلاته مع الطبيعة بما في ذلك باطن الأرض المتصلة به ولها قيمة من الواجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية أو النتلوجية"، يعرف على المواقع الأثرية أنها تمتاز بقيمتها في حد تاريخ المنطقة والرموز الشاهد على العصر القديم الذي يمثل حضارات متعاقبة للأجيال الحاضرة والمقبلة¹ ولأهمية المعالم كانت الجزائر من بين الدول السباقة في إمضاء اتفاقية التراث الثقافي الطبيعي سنة 1972، لذا سارعت إلى سن القوانين التي تحمي هذه المعالم التاريخية والثقافية، فنصت المادة 22 من القانون 90-25 المعدل والمتمم المذكور سابقاً، على ضرورة حماية المساحات والمواقع المحمية، كما نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 أنه ترفض رخصة البناء إذا كانت تمس أو تخل بالمحافظة على الآثار التاريخية، ونفس الشيء بالنسبة للمادة 04 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم السابق الذكر، على " أنه لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي ... تكون في الحدود الملائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية ..."، ونظراً للخصائص التي تمتاز بها هذه المساحات المحمية من المناطق الأثرية والثقافية وما تقدمه للمواطنين، بحيث تعتبر أماكن الراحة والتسلية والترويح عن النفس وإضفاء الطابع الجمالي، لذا يجب أن تكون صيانة وحفظ مثل هذه المعالم على عاتق البلديات. كما أن المشرع نص على مجموعة من الاتفاقيات القانونية التي تتعلق بتصنيف المعالم التاريخية والأثرية، حيث تفرض على مالك العقار سواء كان من الخواص أو من العام مجموعة من القيود كما أنه فرض مجموعة من القيود على العقارات المبنية وغير المبنية الواقعة في المناطق المحمية، وتتمثل في حضر ووضع اللافتات الإشهارية²، أو إصاقها على المعلم التاريخي المصنف دون ترخيص من المصالح المختصة لوزارة الثقافة، كما يحظر تقطيع المعالم المصنفة وتقسيمها أو تجزئتها إلا بعد الحصول على ترخيص وزير الثقافة وبعد

1- تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمارة في الجزائر، مرجع سابق، ص79.

2- المادة 66، قانون 03-10- مرجع سابق.

استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية¹، كما أن المشرع الجزائري أخضع مجموعة من العمليات والأشغال التي ترد إما على المعالم أو المواقع الثقافية المصنفة أو العقارات الواقعة في المنطقة المحمية إلى ضرورة الحصول على ترخيص من الجهات المختصة، وهي أشغال الحفظ والترميم والتصليح والإضافة والتغيير والتهيئة المراد القيام بها على المعلم التاريخي المصنف أو على العقارات الواقعة في هذه المحميات وأشغال إنشاء المصانع أو القيام بأشغال كبرى عمومية أو خاصة، أشغال قطع الأشجار أو غرسها إذا كان من شأنها الإضرار بالمنظر الخارجي للمعلم، وأخيرا أشغال المنشآت القاعدية كتركيب الشبكات الكهربائية والهاتفية أو الهوائية وأنابيب الغاز ومياه الشرب وقنوات التطهير وكل الأشغال التي يمكن أن تشكل اعتداء بصريا يلحق ضررا بالجانب المعماري للمعلم المعني²، أما إذا كانت الأشغال المراد القيام بها في الموقع الأثري أو على معلم مصنف أو على عقار يستند إليه أو الواقعة في المنطقة المحمية يتطلب الحصول على رخصة البناء أو التجزئة فإنه لا يمكن تسليم هذه الرخصة إلا بعد الموافقة المسبقة من مصالح وزارة الثقافة³، كما يمنع البناء داخل المعلم أو بجانبه أو في حدوده، منع إعداد وتهيئة المنطقة المحمية أو إنشاء بنايات جديدة داخل حدودها تحجب الرؤية عن المعلم وكذا تمنع عبور شبكات توزيع المياه أو الكهرباء أو شبكات صرف المياه لخدمة عقار مجاور وذلك نظرا لأهمية هذه المعالم وحرص المشرع على حمايتها.

ثانيا: عدم المساس بالمعالم الطبيعية والمساحات الخضراء

تعد المعالم الطبيعية من بين المعالم المحمية التي خصها المشرع بحماية خاصة لما لها من دور فعال في حماية الأنظمة البيولوجية والتنوع الحيوي، إذ تساهم في الحفاظ على مختلف الأنواع الحيوانية والنباتية خاصة المهددة بالانقراض والسلالات النادرة، حيث صنفها المشرع الجزائري إلى سبعة أصناف تتمثل في الحظائر الوطنية، الحظائر الطبيعية، المحميات الطبيعية الكاملة، المحميات الطبيعية، محمية تسير المواطن والأنواع، الموقع الطبيعي والرواق البيولوجي وتختلف هذه الأصناف عن بعضها البعض من حيث واقعها البيولوجي وأهداف البيئة الموكلة لها المنصوص عليها لموجب القانون رقم 02-11⁴، كما تعتبر المساحات الخضراء المصنفة من أهم المؤشرات التي تدل على نوعية الحياة ودرجة الرفاه في المدن وترتبط من الناحية الجمالية بصورة المدينة كما تتعدد وظائفها الاجتماعية، ثقافية،

1- المادتين 22 و 24، قانون رقم 98-04- مرجع سابق.

2- المادة 21، نفس المرجع.

3- المادة 23، نفس المرجع.

4- المادة 04، قانون رقم 02-11، مؤرخ في 17 فبراير 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ج.ر.ع 13 مؤرخة في 28 فبراير 2011.

الفصل الثاني : تكريس البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

ترفيهية والبيئة وتلعب دورا هاما في تلطيف الجو وتنقية الهواء وتخفيف من حدة الضوضاء¹، كما أن المشرع حدد بموجب المادة 15 من قانون المجالات المحمية الطبيعية السالف الذكر الأنشطة المسموحة والمحظورة داخل المحمية، كما لا يجوز إنشاء أي بناء أو مشروع في المحمية أو تجزئة من أجل البناء² كما يشترط أن يكون أي مشروع يراد إنشائه مطابقا للأنشطة التي يمكن أن تمارس فيه كما يجب أن تندرج في إطار مشاريع التهيئة والتعمير³، ويمنع أي بناء أو إقامة منشأة على مسافة 100 متر من حدود المساحة الخضراء⁴، كما ترفض أي رخصة بناء إذا لم يكن الإبقاء على المساحة الخضراء مضمونا كما لا يمكن منح شهادة المطابقة إذ لم تحترم المساحات الخضراء المقررة في رخصة البناء.

الفرع الثاني: عدم المساس بالأراضي الفلاحية

تتمتع الأراضي الفلاحية بحماية قانونية كبيرة لما لها من أهمية بيئية واقتصادية واجتماعية هامة وانطلاقا من القاعدة الدستورية الرامية إلى حماية الدولة للأراضي الفلاحية وذلك حسب نص المادة 02/19 من التعديل الدستوري لسنة 2016⁵، التي تنص على أنه " تحمي الدولة الأراضي الفلاحية " و تنفيذا لهذه المادة أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي⁶، بحيث تنص المادة 14 منه على انه " يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية "، كما تعرف الأراضي الفلاحية في المادة 04 من قانون 25-90 المعدل والمتمم المذكور سابقا، على أنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا سيستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرة أو بعد تحويله كما صنفها إلى 3 أصناف أراضي خصبة جدا، أرض خصبة، أراضي متوسطة وضعيفة الحضرية كما أن الأراضي الفلاحية التابعة للخواص هي أيضا تحدد شروط وكيفيات استغلالها بموجب نصوص تشريعية خاصة⁷ وذلك للحفاظ على قدرتها الإنتاجية والتنافسية ومع ضمان حماية الأراضي⁸، و نصت كذلك المادة 22 من نفس القانون على انه " يجب أن لا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية"، كما نص

1- تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، مرجع سابق، ص161.

2- المادة 34 من قانون رقم 04-98- مرجع سابق.

3- المادة 35- نفس المرجع.

4- المواد 15، 16، 22، نفس المرجع .

5- القانون رقم 01-16، مؤرخ في 06 مارس 2016- يتضمن التعديل الدستور 1996، ج ر ع 14، مؤرخة في 07 مارس 2016.

6- قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن قانون التوجيه الفلاحي الجريدة الرسمية العدد 46، السنة 2008 .

7- المادة 17، نفس المرجع .

8- تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، مرجع سابق، ص91.

الفصل الثاني : تكريس البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

المشرع في قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على حصر حقوق البناء بالأرض الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد المحددة ضمن التشريع الساري المفعول في البناءات الضرورية والحيوية للاستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية¹، ولا يكون البناء إلا بترخيص خاص من القانون كما يدخل في حكم هذه المواد أيضا الأملاك السطحية التي عرفتها المادة 04 في فقرتها الثانية من القانون رقم 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة²، على أنها مجموعة الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية لاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري، فلا يمكن التصرف في ملاحق المستثمرات الفلاحية ببيعها ولا بتعديل المباني الموجودة فيها سواءا بالزيادة في مساحتها أو زيادة حجم تجهيزاتها الموجودة داخل المستثمرة.

إن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم قد استثنى مجموعة من البناءات التي يمكن الترخيص بها في المناطق الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد وتعلق الأمر بالمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي، البناءات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات العمومية، وكذا التعديلات في البناءات الموجودة³، وهذه الاستثناءات تقتضيها إما المنفعة الفلاحية أو المنفعة العامة، أو في المنفعة الخاصة للمستثمرة الفلاحية التي تحتاج إلى تجهيزات وسكنات ملائمة للمستثمرين، أما بالنسبة لحقوق البناء على الأراضي الفلاحية الواقعة خارج المناطق العمرانية للبناءات فهي محددة بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 السابق الذكر، الذي أوجب تخصيص البناءات المرخص بها لمنشآت التجهيزات.

الفرع الثالث: عدم المساس بالمناطق الساحلية

تستحوذ الجزائر على شريط ساحلي يمتد على طول شاطئ يقدر بـ 1200 كلم، إلا أن مساحة هذا الشريط لا تمثل سوى نسبة 7% من مساحة التراب الوطني، يقسم هذا الإقليم إلى 159 بلدية ساحلية يشمل جميع أراضي مدن الساحلية الكبرى⁴، ويشكل جزءا فريدا من الإقليم الإقليمي الوطني لما يزر به من إمكانات هائلة للتنمية الاقتصادية السياحية والبيئية، فالمشرع الجزائري لم يعرف الساحل من خلال قانون التهيئة والتعمير إلا أنه تطرق إلى مكوناته وفقا لما جاء في نص المادة 44 على أنه " يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات، وكذا شريطا من الأرض عرضه الأدنى ثمانمائة متر (800 متر) على طول

1- المادة 48 ، قانون رقم 90-29، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

2- القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، مؤرخة في 18 أوت 2010 .

3- المادة 49، قانون رقم 90-29، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

4- تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، مرجع سابق، ص 92 .

الفصل الثاني : تكريس البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

البحر ويشمل كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة عن الشاطئ سهل سياحي، السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة (03) كيلومترات، كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل كما هو محدد أعلاه، كامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض ثلاثمائة (300 متر) بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل كما هو محدد أعلاه"، وبالرجوع إلى القانون رقم 90-30، المتعلق بالأماكن الوطنية، المعدل والمتمم السابق الذكر، ادرج الساحل من الممتلكات الوطنية العمومية الطبيعية وهي، شواطئ البحر، قطر البحر الإقليمي وباطنة، المياه البحرية الداخلية، طرح البحر، ومحاسره، مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة وكذلك الجزر¹، فالساحل يمتاز بقيمة اقتصادية وطبيعية واجتماعية كبيرة إلا أن التوسع العمراني الهائل الذي شهدته البلاد مؤخرًا عرف طغيانًا خطيرًا على حساب الشريط الساحلي الذي أصبح يهدده خاصة في غياب الرقابة والمتابعة، إلا أن تدخل المشرع الجزائري بإصدار القانون رقم 02-02 المتعلق بالساحل وتنميته السابق الذكر، من أجل حمايته من التجاوزات الخطيرة، من خلال جملة من الضوابط التي تحرم في مجملها عمليات البناء في المنطقة الساحلية وذلك بصفة عمودية وأفقية بهدف كبح التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية المتواجدة على الشريط الساحلي وفي المجمعين السكنيين المجاورين على الشريط الساحلي إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما 5 كلم على الأقل من الشريط الساحلي أما علو البنايات المبرمجة على مرتفعات المدن فلا يراعى في ذلك التقاطع الطبيعة لخط الذري (خط المرتفع skyhine)، كما يمنع إقامة البنايات والمنشآت والطرق والحظائر وتوقيف السيارات والمساحات المهيئة للترفيه في المناطق الشاطئية التي تكون بها التربة هشة أو المعرضة لخطر الانجراف الذي جعل المشرع يصنفها كمناطق مهددة².

كما منحت الإدارة سلطة التدخل لحماية الساحل من الاعتداءات، من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر³، حيث أخضع النشاط العمراني في المنطقة الساحلية لمجموعة من الشروط وهي المحافظة على مساحات الساحل من التوسع العمراني ومحاولة إبراز قيمة الموقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل كما منع البناء على قطعة الأرض التي تقع على شريط من منطقة 100 متر، ابتداء من الشاطئ، وتقاس هذه المسافة أفقياً من نقطة أعلى المياه كما جاء المرسوم التنفيذي

1- المادة 15، قانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

2- المادة 30، قانون رقم 02-02، مرجع سابق .

3- المادتين 44 و45، قانون رقم 90-29، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

رقم 07-206، المحدد لشروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي¹ ، إلى وضع شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي المرتبطة بصفة مباشرة مع وظائف الاقتصادية المرخص لها الشريط الساحلي الممتد على مسافة 03 كلم²، كما يسعى لوضع شروط شغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ التي تساهم في الحفاظ على حركيتها وتوازن الرسوبات بها وكذلك الكثبان .

كما نصت المادة 10 من قانون الساحل وتنميته المذكور سابقا على أنه " يجب أن يتم شغل الأراضي الساحلية واستعمالها بما يكفل حماية الفضاءات البرية والبحرية الفريدة أو الضرورية للحفاظ على التوازنات الطبيعية. يرى هذا الحكم على الشواطئ الصخرية ذات الأهمية الأيكولوجية والكثبان الساحلية، والسدود وشواطئ الاستحمام والبحيرات الشاطئية والغابات والمناطق المشجرة الساحلية والطبقات المائية الشاطئية التي توجد على الساحل كالصخور المرجانية والأعشاب والأشكال أو المكونات الشاطئية تحت الماء"، كما يمنع إقامة كل بناء على شريط الساحل 100 مترا ابتداء من الشاطئ دون الإخلال بالأحكام القانونية³ المعمول بها في مجال ارتفاعات البناء مع الأخذ بعين الاعتبار الأنشطة والخدمات التي تقتضي جوار البحر.

وبذلك فإن القواعد العامة للتهيئة والتعمير تعمل على حماية البيئة وتحل محل أدوات التهيئة والتعمير وذلك في حالة غيابها فهي قواعد ردعية ملزمة تعمل على الحد من التجاوزات الخطيرة لل عمران على البيئة خاصة أنه يعد من أخطر المجالات المهددة لها ويعد توسعه اللاعقلاني الخالي من أي ضوابط ومراقبة من أكبر وأخطر العوامل التي تقضي على عناصر البيئة وتهدد للتنمية المستدامة وحق الأجيال القادمة في بيئة سليمة خالية من مختلف التلوثات التي يحدثها العمران بصفة كبيرة.

الفرع الرابع: البناء على الأراضي غير المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية

عرفت الجزائر في أونة الأخيرة نشاطا كبير في الكوارث الطبيعية خاصة زلازل بومرداس وفيضانات باب الواد سنة 2001، هذا ما جعلها تتخذ مجموعة من الإجراءات الوقائية التي من شأنها التقليل والتحقيق من حجم الخسائر خاصة وأنه يصعب التنبؤ بهذه الكوارث الطبيعية ومكان حدوثها وأيضا الأخطار التكنولوجية، لهذا صدر أول قانون متعلق

1- المرسوم التنفيذي رقم 07-206، المؤرخ في 30 يونيو 2007، يحدد شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجواء الطبيعية المناخية للشواطئ وتوسع المنطقة موضوع منع البناء عليها، الجريدة الرسمية، العدد 43، مؤرخة في 01 يوليو 2007.

2- المادة 03 ، قانون رقم 02-02 ، مرجع سابق.

3- المادة 18 ، نفس المرجع .

بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة رقم 04-20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة السابق الذكر، كما عملت المخططات العمرانية على تخفيض آثار الكوارث الطبيعية (أولا) والتحكم في المخاطر التكنولوجية (ثانيا).

أولا: التخفيف من آثار الأخطار الطبيعية

يعد الخطر الطبيعي وضعاً سيئاً سابقاً لحدوث الكارثة، يبدي علامات لإمكانية وقوعها بحيث يمكن لأي متخصص أن يحددها، وعادة ما تظهر الكارثة عند وقوع الحدث وسط تجمعات بشرية وضعت نفسها في موقع تعرض للخطر¹، كالبناى في المناطق المعرضة للزلازل مع صعوبة التنبؤ بمكان ووقت حدوثها لذا يعتمد على مجموعة من الدراسات الجيوتقنية ودراسة الزلازل في المناطق المعرضة لمثل هكذا نوع من الكوارث الطبيعية والتي تعرف نشاطاً من حيث الزلازل والانزلاقات والانهيارات الأرضية أو الفيضانات، كما تبين المناطق على حسب درجة قابليتها للتعرض لخطر الزلازل وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل²، مما تمنع منح رخصة البناء أو التجزئة في مثل هذه المناطق التي تعرف نشاطاً كبيراً من حيث الكوارث الطبيعية، وقد نص المشرع الجزائري في المادة 19 من القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الحالات التي يمنع البناء منها باتاً بسبب الخطر الكبير، كما أن التعمير الفوضوي يزيد من خطورة هذه الكوارث الطبيعية مثل الفيضانات التي نجدها بنيت بشكل عشوائي دون مراعاة لشروط الصحة والسلامة كالبناى على وادي أو منحدرات وأيضاً شبكات التطهير الفوضوية، وعدم تنظيف البالوعات المائية وغيرها مما يزيد من درجة خطورة هذه الكوارث الطبيعية.

ثانياً: التحكم في المخاطر التكنولوجية

تعد الأنشطة البشرية والظروف التكنولوجية من أهم العوامل التي تؤدي إلى خسائر في الأرواح وأضرار بالتمتلكات أو تلحق أضراراً أخرى اقتصادية واجتماعية وبيئية كما يمكنها أن تنتج هذه الأخطار التكنولوجية عن الظواهر الطبيعية الخطيرة تهدد بذلك سلامة الإنسان وممتلكاته والمحيط الذي يعيش فيه³. ويختلف نوعها تبعاً لطبيعة الأنشطة الصناعية، فقد تكون هذه الأنشطة عادية لكنها تولد أشكالاً من التلوث كالضوضاء وانبعاث الروائح، التلوث الهوائي والمائي وقد تكون هذه الأنشطة الصناعية خطيرة ينتج عنها مخاطر كبرى مستمرة، تؤدي إلى حدوث تلوث هام وخطير، لذلك يجب التحكم في المجال العمراني ومكان انتشار وتموقع مثل

1- العيفاوي كريمة، الإعتبارات البيئية في وثائق التعمير المحلية في الجزائر، مرجع سابق، ص 103.

2- تشمل هذه المخططات: المخطط العام للوقاية من الزلازل والأخطار الجيولوجية، والمخطط العام للوقاية من الفيضانات والمخطط العام للوقاية من المخاطر المناخية.

3- العيفاوي كريمة، الإعتبارات البيئية في وثائق التعمير المحلية في الجزائر، مرجع سابق، ص 103.

الفصل الثاني : تكريس البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

هكذا منشأة صناعية وفصلها عن المناطق السكنية وتحديد مساحات الحماية حول المنشآت والمصانع في المناطق المعرضة للأخطار الصناعية حيث تشكل مناطق عزل بينها وبين المناطق السكنية لاسيما المنشآت الكيماوية والبيetro كيميائية، وخطوط نقل الطاقة وقنوات نقل المحروقات والغاز.

ويكون ذلك عن طريق التنظيم بناءً على اقتراح الوزير المعنى أو الوزراء المعنيين¹، كما يجب على البلدية الالتزام بمراعاة مساحات الحماية واحترام القواعد المتعلقة بشغلها عند وضع وثائق التعمير المحلية وكذلك المناطق ذات المناطق الكبرى التي تحدد بموجب مرسوم تنفيذي، كما تلعب القواعد العامة للتهيئة والتعمير دوراً هاماً في حماية البيئة من مخاطر التوسع العمراني اللاعقلاني وحماية الأراضي الفلاحية والمناطق الساحلية، تعطي أهمية بالغة للمناطق الأثرية والطبيعية والسياحية للحد من التجاوزات التي شهدتها المناطق السكنية وغير السكنية مؤخراً، مما زاد في التشوه والتأثير السلبي على رونق وجمال المدينة الذي يؤثر بدوره على سلامة وصحة المواطنين وتهديد النظام العام بصورة خاصة والأمن العام بصورة عامة.

لذا نجد أن المشرع الجزائري أعطى للقواعد العامة للتهيئة والتعمير صبغة الزامية في التطبيق في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير، وذلك من أجل السيطرة على المجال العمراني خاصة لما عرفه هذا الأخير من تدهور في الأونة الأخيرة.

1- المادة 03 ، المرسوم رقم 84-105 المؤرخ في 15 مايو 1984 ، يتعلق بتأسيس محيط لحماية المنشآت والهياكل الأساسية، ج، ر عدد 20 ، مؤرخة في 15 مايو 1984.

المبحث الثاني: تكريس البعد البيئي ضمن قواعد تحقيق مطابقة البناءات

في ظل الانتشار الرهيب للبناءات العشوائية والبناءات المخالفة لقواعد العمران، عرفت الحضيرة السكنية في الآونة الأخيرة فوضى كبيرة نتيجة الضغوطات الاقتصادية والاجتماعية المتزايدة وحتى الأمنية، ويعود ذلك لعدم وضع استراتيجية تخطيطية عمرانية على الامدين المتوسط والبعيد¹، مما أثر سلبا على البيئة العمرانية وانسجامها، وأفقدت أحياء المدن رونقها ومظهرها الجمالي من جهة، وأفقدت الأفراد أمنها وسلامتها وصحتها من جهة أخرى²، ومن هنا كانت الحاجة لإيجاد واستحداث آليات كفيلة بالحد من الفوضى العمرانية السائدة، من طرف المشرع الجزائري بحيث تمثل هذه الآلية في القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المذكور سابقا، الذي وضع الإطار القانوني لتسوية البناءات غير القانونية ودمجها في الوسط الحضري العمراني، وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم تحقيق مطابقة البناءات (المطلب الأول)، ثم إلى قواعد إجرائها (المطلب الثاني)، وفي الأخير إلى آثارها (المطلب الثالث)

المطلب الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناءات

عرفت الجزائر في الفترة الأخيرة انتشارا للسكنات والبناءات الفوضوية التي لا تحترم المعايير ولا مقاييس البناء المعمول بها قانونا، لذلك نص المشرع الجزائري على القانون رقم 15/08، من أجل تسوية وضعية هذه البناءات، ولمعرفة أهم ما جاء به هذا القانون والأهداف الرامية له، سوف نتطرق الى تعريف تحقيق مطابقة البناءات (الفرع الأول)، ثم أهدافها (الفرع الثاني)، وأخيرا مجال تطبيقها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف تحقيق مطابقة البناءات

عرفها المشرع الجزائري في المادة 02 فقرة 05 من القانون رقم 08-15، السالف الذكر، على أنها " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"، كما عرفت على أنها إجراء تتخذه الجهة الإدارية المختصة من أجل تسوية وضعية البناءات التي تم إنجازها أو مازالت قيد الإنجاز بطريقة مخالفة للقوانين السارية المفعول، وعرفت في نفس المادة إتمام إنجاز البناية على أنها " لإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات و التهيئات التابعة لها ". فتحقيق المطابقة هي عملية إدارية وتقنية مؤطرة لشغل واستعمال الأراضي ذات الطبيعة الملزمة والقابلة للمعارضة أمام الغير، في ظل احترام تام لأدوات التهيئة والتعمير وفي حالة غيابهما احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ليترتب على هذه العملية منح

1- بوشلوش عبد الغني، القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية والمستدامة للمدينة الجزائرية - رؤية ميدانية بين الأصل والتطبيق - مجلة الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، محمد خيضر، بسكرة، المجلد 01، العدد 01، 2013، ص470.

2- عزري الزين، كاهنة مزوري، تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 14، العدد 02، 2014، ص294.

عقود التسوية التي تحول البناء في مجاله الشرعي المطابق للقانون¹، كما تم تعريفها بأنها " قرار إداري يتضمن إقرارا من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء، وفي ذات الوقت إذنا وترخيصًا باستعمال البناء فيما شيد له"، فهي تلك الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين السلطة الإدارية مانحة رخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة باعتبارها سلطة الضبط الإداري، وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له الأحكام القانونية والتنظيمية والمتعلقة بالتهيئة والتعمير ومطابقة البناء وكذا أحكام قرار رخصة البناء².

الفرع الثاني: أهداف تحقيق مطابقة البناء.

مع الانتشار الواسع اللاعقلاني للعمران وعدم احترام مقاييس ومعايير البناء، سعى المشرع الجزائري من خلال قانون تحقيق المطابقة إلى ضبط والحد من هذا الانتشار غير العقلاني، فنجده قد سطر مجموعة من الأهداف لتحقيق مطابقة البناء، بحيث تتمثل في وضع حد لعدم إنهاء البناء (أولا)، ترقية إطار مبنى ذي مظهر جمالي ومهيئا بانسجام (ثانيا)، تحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي هي طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون (ثالثا) وأخيرا تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير (رابعا).

أولا: وضع حد لعدم إنهاء البناء

باعتبار حق الملكية حقا مقدسا ومطلقا يمنح صاحبه حق إقامة البناء بالطريقة التي يريدها كما يعطيه حق إتمام البناء أو تركه، إلا أن هذه الظاهرة أثرت سلبا على المظهر الجمالي للمدن مما استوجب على الدولة تقييد هذا الحق، فواجهت البناءات هي ملك الدولة حفاظا على تناسق وجمال البناءات³، فصدرت شأنها التعليمية الوزارية رقم 02 المؤرخة في 2016/02/21، التي تحدد كفاءات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة والإتمام⁴، والتي ألزمت أصحاب البناءات على إتمامها وإلا فإنه يتعرضون للعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم 08-15 السابق الذكر، لاسيما في المواد 76 و80، 85 إلى غاية المادة 92 .

1- بوعباد مليكة، شهادة مطابقة البناءات في التشريع الجزائري مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة القانون وتسيير الإقليم كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، السنة الجامعية 2013-2014، ص34.

2- عزاوي عبد الرحمان الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران مجلة العلوم القانونية والإدارية كلية الحقوق، جامعة الجليلي اليايس سيدي بلعباس- العدد 04، 2008، ص156.

3- شواش عبد القادر، بوسماحة أحمد، المخالفات العمرانية و التحولات الاجتماعية أية علاقة ؟ حالة قصر ورقلة العتيق، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة العربي بت مهدي، أم البواقي، الجزائر، المجلد 07، العدد 07، 2015، ص149.

4- التعليمية الوزارية رقم 02 المؤرخة في 2016/02/21 التي تحدد كفاءات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات، الصادرة عن وزارة السكن والعمران .

ثانيا: ترقية إطار مبنى ذي مظهر جمالي ومهيا باتسجام

يعطي الإطار المبنى مظهرا جماليا¹ للمدن وهذا ما جاء به قانون تحقيق المطابقة لسنة 2008، فهو الأداة المناسبة التي يتم بواسطتها ترقية المحيط العمراني وتحسين الإطار المبنى في كل أرجاء الوطن، فالبنائيات غير المتممة والعشوائية تنشوه من صورة النسيج العمراني المتناسق والمنسجم ، بحيث تمثل الواجهة العمرانية عنصر مهم من عدة جوانب كالجانب الجمالي والجوانب الوظيفية²، حيث يعتبر الجانب الجمالي للإطار المبنى من الصالح العام³ ولهذا استلزم المحافظة عليه وترقيته⁴ ، فالمشرع يهدف من خلال فرض احترام قواعد البناء إلى خلق نسيج عمراني متناسق يعكس الجهود المبذولة في مجال التقنين العمراني ويبرز التطور العمراني للمجتمع⁵.

ثالثا: تحقيق مطابقة البنائيات المنجزة أو التي هي طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون

بالنسبة للأشخاص الذين لم يتموا بناءاتهم لسبب أو لآخر، على الخصوص بسبب المأساة الوطنية التي دامت أكثر من عشر سنوات متواصلة منذ سنة 1990⁶، أو التي انتهت فيها الأشغال قبل نشر القانون رقم 08-15 السابق الذكر في الجريدة الرسمية، ويشترط توفرها على الشروط المحددة في هذا القانون⁷، و تطبيقا لأحكام هذا القانون تم إصدار التعليمات الوزارية رقم 1000⁸، التي تبين الشروط والقواعد الواجب توافرها لتسوية البنائيات المبنية التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الاتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية⁹، الموافق لتاريخ 2008/08/03، اما البنائيات المبنية بعد هذا التاريخ فإنها تخضع لأحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

1- تم تعريف الاطار المبنى على أنه مجموعة بنايات ومساحات خارجية عمومية، منظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير ، أما تعريف المظهر الجمالي هو انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية، المادة 02 ، القانون رقم 08-15 ، مرجع سابق .

2- بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البنائيات غير القانونية، مرجع سابق، ص303.

3- ليلي سيرتي، محمد أمين خضراوي، الواجهات المعمارية ودورها في ضمان الراحة الحرارية والفعالية الطاقوية حالة المباني الإدارية في الجزائر بين التشريع والواقع، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 01 العدد 03 سبتمبر 2017، ص.303

4- المادة 12 ، قانون رقم 08-15، مرجع سابق .

5- قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، مرجع سابق، ص146.

6- قاصدي فايزة، نقاز عمر ، دور عقود التعمير في تحقيق التنمية المستدامة، مجلة التعبير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 04 ديسمبر 2021، ص.08.

7- المادتين 15 و 18 ، قانون رقم 08-15 ، مرجع سابق .

8- التعليمات الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009 ،المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها ، الصادرة عن وزارة السكن والعمران .

9- المادة 14 ، قانون رقم 08-15 ، مرجع سابق.

رابعاً: تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير

يهدف قانون تحقيق مطابقة البناءات إلى تكملة كل النقائص وتفادي السلبات المختلفة للقوانين السابقة¹، حيث حدد مجموعة من العقوبات المنصوص عليها في المواد 74 إلى 92 منه، بإضفاء الطابع الإلزامي على عملية تسوية البناءات طبقاً لأحكام هذا القانون وذلك بإنشاء جهاز إداري فعال وردعي لتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والمتمثل في الأعران المؤهلين لتقصي المخالفات المتعلقة بالبناء، من أجل تفادي انتشار البناءات غير القانونية وغير النظامية²، حيث أوكلت لهؤلاء الأعران مهمة المراقبة لهذه البناءات عند مخالفة أصحابها لقواعد التهيئة والتعمير، ويقررون عقوبات ردعية لهؤلاء المخالفين بغية تحقيق المصلحة العامة العمرانية، وفرض تراخيص تحترم القوانين والتنظيمات المتعلقة بالتهيئة والتعمير³.

الفرع الثالث: مجال تطبيق تحقيق مطابقة البناءات

إن القانون رقم 08-15 المحدد للقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها هو آلية لتسوية البناءات غير القانونية المنجزة بدون رخصة وإما فوق أراضي عمومية أو خاصة⁴، وذلك بأسلوب شامل للوعاء العقاري للبناء والوضعية العمرانية للبناء⁵، وقد حدد البناءات القابلة لتحقيق المطابقة (أولاً)، واستثنى بنايات أخرى غير قابلة لتحقيق المطابقة (ثانياً).

أولاً: البناءات القابلة لتحقيق المطابقة

ارتأى المشرع الجزائري تسوية بعض البناءات القابلة لتحقيق المطابقة بغية إدماجها في المحيط العمراني في إطار قانوني وحصول أصحابها على عقود ملكيتها، وذلك لترقية الإطار المبني وإعطاء مظهر جمالي للنسيج العمراني⁶، فتحقيق مطابقة البناءات متعلق بالبناءات الآتية⁷:

- 1- بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، مرجع سابق، ص115.
- 2- المادتين 04 و05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 مؤرخ في 02/05/2009 يحدد شروط وكفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعة السكنية وورشات البناء وسيرها ج، ر، ع 27 مؤرخة في 06/05/2009.
- 3- بلكعبيات مراد، قيشو يوبا، الإطار القانوني لمخالفة التهيئة والتعمير في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 01، العدد 02 جوان 2017، ص 46.
- 4- سي مرابط شهرزاد، شهادة مطابقة البناءات طبقاً للقانون 08-15 من شهادة لاستغلال المبني إلى شهادة التسوية، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص199.
- 5- ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 04، العدد 02 جوان 2020، ص57.
- 6- منصر نصر الدين، نعيمة ذبابية، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في 'طار قانون 08 - 15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 01، العدد 03، سبتمبر 2017، ص176.
- 7- المادة 15، قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

أ- **البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء:** أي أنها البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء ولم يتم إنجازها لانتهاء صلاحية الرخصة، وذلك بسبب ما يتعلق بصاحب البناية ، وفي هذه الحالة تكون تسوية البناية بطلب رخصة إتمام¹ .

ب - **البنائيات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وغير مطابقة لأحكامها:** وهي البنائيات التي انتهى صاحبها من إنجازها ، إلا أنه لم يحترم أحكام رخصة البناء التي منحت له ولم تكن مطابقة للمخططات الهندسية المعمارية أو الهندسة المدنية المؤشر عليها أو عدم احترام الارتفاقات²، وفي هذه الحالة تكون تسوية البناية بطلب شهادة المطابقة³ .

ج - **البنائيات المتممة بعدم وجود رخصة البناء :** يكون صاحب البناية قد انتهى من إنجازها سواءً على مستوى الواجهات الخارجية أو ما تعلق بالأشغال الداخلية، وكذا ربطها بمختلف الشبكات وغالبا ما يعود سبب عدم الحصول على رخصة البناء لغياب سند الملكية، وفي هذه الحالة تكون تسوية البناية بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية⁴ .

د - **البنائيات غير المتممة بعدم وجود رخصة البناء:** وهي البنائيات التي لم ينتهي صاحبها من إنجازها إضافة إلى عدم حصوله رخصة البناء، وذلك لعدم وجود سند الملكية الرسمي أو أي سبب آخر من الأسباب، وفي هذه الحالة تكون تسوية البناية بطلب رخصة اتمام على سبيل التسوية⁵ .

ويتعين على أصحاب البنائيات القابلة للتسوية إثبات قبول ملفاتهم بتواريخ محضر المخالفة، أو تواريخ طلبات رخصة البناء المرفوضة المدرجة في إطار التعديل أو التسوية، الشهادة المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، بحيث تكون تواريخها قبل تاريخ صدور قانون رقم 15-08 أي قبل 2008/08/03⁶ .

ثانيا: البنائيات غير القابلة لتحقيق المطابقة

فرض المشرع إتمام أشغال الإنجاز وتحقيق المطابقة قبل شغل أو استغلال البناية هذا ما يتوافق مع القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذا القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، إذ أنه أورد استثناءات على هذه القاعدة التي لا تخضع لقواعد المطابقة، وذلك في إنجاز وتهيئة واستغلال البنائيات العسكرية التي تقوم

1- المادة 19، القانون رقم 15-08، مرجع سابق .

2- سي مرابط عبد الرحمان، تحقيق مطابقة البنائيات آلية استثنائية لإضفاء رونق الجمال للبيئة العمرانية، مداخلة ضمن فعاليات المنتدى الوطني المرسوم بإشكالية تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها في ظل قانون 15/08 " الإجراءات، الإشكاليات "، المنعقد يوم 2023/02/28، قسم الحقوق، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي الشريف بوشوشة، أفلوا ، الأغواط ، الجزائر.

3- المادة 20، القانون رقم 15-08، مرجع سابق .

4- المادة 21، القانون رقم 15-08، مرجع سابق .

5- المادة 22، القانون رقم 15-08، مرجع سابق .

6- سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص224.

الفصل الثاني : تكريس البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها¹، وهذا لما يكتسبه هذا النوع من البنايات من الخصوصية والسرية التامة، كما استثنى القانون من إجراءات تحقيق مطابقة البنايات التالية² :
أ- البنايات الخاضعة لارتفاعات عدم البناء: يقصد بها وجود مانع قانوني بمقتضاه يمنع تشييد بناية في بعض المناطق³، حيث تنقسم إلى ارتفاعات التعمير والبناء⁴ والارتفاعات المتعلقة بالتراث الأيكولوجي والثقافي⁵.

ب- البنايات المشيدة بالمواقع المحمية: هي المناطق التي تحكمها إجراءات وقوانين خاصة، وتتميز بالطابع الحساس أو بالنظر إلى أهميتها الإقليمية أو الاقتصادية أو الثقافية، وهذا ما نصت عليه المادة 03/16 والمادة 39 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإنجازها وهي شمل البنايات المشيدة في المناطق والمواقع السياحية، البنايات المشيدة في المناطق السياحية وأيضا تلك التي تتوفر على مميزات طبيعية وثقافية أو تاريخية، البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي⁶ باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني في إطار مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير.

ج- البنايات المشيدة بما يخالف الأمن: وتتمثل في البنايات العشوائية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء واشتراء المنشآت والبنايات المبنية على مساحات مصنفة غير قابلة للبناء بحيث يكون مصيرها الهدم⁷.

د- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها: هي المنشآت والبنايات التي تمس ونؤثر على عنصر النظام العام والتي تعتبر تحويل موقعها مستحيلا⁸، مثل خط الطريق اليسار، أحواض سفوح السدود مواقع التنقيب على المحروقات، مواقع توسع الموانئ والمطارات، كما لا تخضع للتسوية البنايات محل نزاع قضائي حول ملكية البناية إلى غاية صدور الحكم النهائي.

1- المادة 13 من قانون 15/08 المحدد لمطابقة البنايات وإنجازها- مرجع سابق.

2- المادة 16، نفس المرجع.

3- عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص45.

4- الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد انتقالية قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، جريدة الرسمية، عدد 34، لسنة 1985.

5- المادة 02/16، نفس المرجع.

6- المادة 30، القانون رقم 03-03، مؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المؤرخ في 17 فيفري 2003- جريدة الرسمية عدد 11، مؤرخة في 19 فيفري 2003.

7- سي مرابط عبد الرحمان، تحقيق مطابقة البنايات آلية استثنائية لإضفاء رونق الجمال للبيئة العمرانية، مرجع سابق، ص 12.

8- بن دوحة عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البلدة، الجزائر، 2012، ص26.

ومما سبق آنفا فإن هذه البنائيات لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة وذلك بعد معاينتها من طرف الأعيان المؤهلين تكون موضوع هدم طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 9029، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وتقع أعباء الهدم على المخالف.

المطلب الثاني: قواعد إجراء تحقيق مطابقة البنائيات

حدد القانون رقم 08-15 مجموعة من القواعد الاجرائية لتحقيق مطابقة البنائيات يجب إتباعها عند تسوية البنائيات غير المشروعة المبنية على أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو على أراضي الملكية الخاصة¹، وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات (الفرع الأول)، دراسة طلب تحقيق مطابقة البنائيات (الفرع الثاني)، وأخيراً البت في طلب تحقيق مطابقة للبنائيات (الفرع الثالث).

الفرع الأول: إجراء تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات

باعتبار هذا الإجراء يهدف إلى تحديد وتبسيط عملية تحقيق المطابقة وهو الآخر تفرع عنه مجموعة من الإجراءات التي يجب إتباعها وهي التصريح والملف المرفق (أولاً)، ثم إيداع التصريح بالمطابقة والملف على مستوى البلدية (ثانياً).

أولاً: التصريح والملف المرفق

يعرف التصريح على أنه طلب إلزامي يقدم من طرف ملاك البنائيات أو أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في شكل استمارة تحتوي على مجموعة من البيانات بهدف التصريح بتحقيق مطابقة بنائياتهم²، وهذا طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 09-154، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات³، بحيث يجب على الملاك وأصحاب المشاريع والمتدخلين بضرورة تقديم طلب التسوية، وهو ما أكدته المادة 23 من القانون رقم 08-15، بحيث يتضمن التصريح البيانات الإلزامية التالية: اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشرع، طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام لإنجازها، عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها، ومراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت، والطبيعة القانوني للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة بناء هذه البنائيات موجودة في المؤرخ التصريح.

كما يرفق التصريح بملف يتكون من سند الملكية أو شهادة الترقيم مؤقتة للقطعة الأرضية المشيدة عليها البناء، كما يمكن لصاحب المشروع أو من يقوم بالبناء الحائز على وثيقة إدارية

1- لعشاش محمد، تسوية وضعية البناء غير المشروع في إطار القانون رقم 5/08، المجلة التنفيذية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، مجلد 09، العدد 02، ديسمبر 2014، ص 263.

2- بالة عبد العالي الدليل، العلمي في إجراءات تسوية البنائيات غير القانونية، مرجع سابق، ص 129.

3- المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات، الجريدة الرسمية، العدد 27، مؤرخة في 06 ماي 2009.

مسلمة من طرف جماعة إقليمية وذلك على حسب كل حالة بناية المذكورين في المواد 19-20-21-22 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وكذلك بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 ، التي من خلالها تم تبسيط الملف التقني¹.

ثانيا: إيداع التصريح بالمطابقة والملف على مستوى البلدية

يودع الملف حسب الحالة لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية مقابل وصل²، حيث يدون هذا التصريح في سجل خاص تسيره مصالح التعمير البلدية يرقم ويؤشر عليه من طرف المحكمة المختصة إقليميا ، وعند إيداع التصريح بمطابقة البناية غير المتممة يعلم المصريح رئيسي المجلس الشعبي بوقف الأشغال وتسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال، ويقوم أعوان البلدية المكلفين بالتغيير بزيارة البناية في خلال 08 أيام التي تلي إيداع التصريح على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصريح ويحرر في هذا الشأن محضر عدم مطابقة البناية وفق نموذج محدد³.

الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق مطابقة البناءات

تأتي مرحلة دراسة طلب تحقيق مطابقة البناءات بعد إيداع التصريح بمطابقة البناءات وتكون على مستويين حسب الاختصاص، فهناك طلبات تسوية بنايات تدرس من طرف مصالح التعمير للبلدية (أولا)، وأخرى تدرس من طرف مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء بالولاية (ثانيا) .

أولا: دراسة طلب تحقيق مطابقة البناءات على مستوى مصالح التعمير للبلدية

بعد الإنتهاء من إجراءات مرحلة المعاينة الميدانية، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بإرسال أربع (04) نسخ من الملف الكامل والتصريح، مرفق بمحضر المعاينة الميدانية والرأي المعلن لمصالح التعمير للبلدية خلال مدة أقصاها (15 يوما) التي تلي تاريخ إيداع التصريح والملف، وذلك إذا كان الملف متعلق بالبنائات التي تحمل خصوصيات والمتمثلة في البنائات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، أي البنائات المهمة التي من شأنها أن تستقبل الجمهور بصفة عامة والبنائات الخاضعة لأحكام تشريعية وتنظيمية متعلقة بالسياحة والتراث الثقافي، إضافة إلى البنائات التي تكون رخصة البناء الخاصة بها من صلاحيات الوزير أو الوالي⁴، أما إذا كان الملف لا يحمل الخصوصيات السابقة ورخصة البناء الخاصة بها من

1- التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06، الصادرة عن وزارة السكن والعمران المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

2- عزري الزين، مرجع سلق، ص296.

3- المواد 06، 07، 08، المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مرجع سابق .

4- منصر نصر الدين، ذبايبيبة نعيمة، مرجع سابق، ص182.

الفصل الثاني : تكريس البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي يودع الملف مباشرة على مستوى الأمانة التقنية للدائرة كما ترسل نسخة الإعلام إلى مصالح التعمير التابعة للولاية.

تجدر الإشارة إلى أنه حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، بإرسال التصريح من (04) نسخ إلى مديرية التعمير والبناء للولاية المعنية، إلا أنه ونظرا للعدد الكبير لملفات التسوية وعدم قدرة المديرية على دراستها في الأجل المحددة قانونا، تم تكليف مصالح التعمير للبلدية بدراسة ملفات تسوية البناء التي يكون تسليم رخصة البناء الخاصة بها من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفته ممثل الدولة أو البلدية وترسل مباشرة إلى لجنة الدائرة، وهذا طبقا للتعليمات الوزارية رقم 04 مؤرخة في 2012/09/06، المتعلقة بتبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء، السالفة الذكر .

ويخطر صاحب طلب تسوية البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل (08) أيام التي تلي إيداع التصريح، على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصريح ويحررون في هذا الشأن محضر عدم مطابقة البناء¹، وهذا طبقا للمادة 27 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، التي تبين فيه بصفة دقيقة حالتها ومكان وجودها وما يجاورها وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البناء، وإذا كانت هذه الأخيرة غير متممة ولم توقف الأشغال بها إمتثالا لشهادة توقيف الأشغال²، فيجب على الأعوان غلق الورشة³ .

ثانيا: دراسة طلب تحقيق مطابقة البناء بمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء
تقوم مصالح الدولة المكلفة بالعمران (مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء) بدراسة التصريح وجمع الموافقات والآراء من مصالح الدولة بالولاية، المتمثلة في الأملاك الوطنية، الحماية المدنية، الآثار والمواقع المؤهلة للسياحة، الفلاحة، حيث يتعين عليها في جميع الحالات إرسال موافقاتها ورأيها المعلل في أجل (15) يوما إبتداء من تاريخ إخطارها، وتعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب على أن يتضمن جواب هذه المصالح ملقا يلحق بطلب الرأي، وبعد ذلك تشكل مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ملقا لكل طلب تحقيق للمطابقة يحتوي على التصريح كما تقدم به المصريح، محضر المعاينة والرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية والرأي المعلل لمصالح الدولة التي تمت استشارتها، و رأي مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء، بحيث يجب أن يدون هذا الملف في سجل خاص على مستوى مديرية التعمير ويودع من طرفها لدى الأمانة التقنية للجنة الولاية، وذلك في أجل شهر

1- ينظر الى الملحق رقم 03 ، يتضمن نموذج من محضر عدم مطابقة البناء ، حسب القانون رقم 08-15، ، مرجع سابق.

2- ينظر الى الملحق رقم 04 ، يتضمن نموذج من شهادة توقيف الأشغال ، نفس المرجع .

3- المادة 08 ، المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مرجع سابق.

(01) من تاريخ إخطارها¹ ، بحيث تقوم مديرية التعمير والهندسة والبناء بدراسة الملفات التي تكون رخصة البناء فيها من صلاحيات الوالي أو الوزير²، بالإضافة إلى البنائيات التي تحمل الخصوصيات وهي البنائيات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري وبصفة عامة البنائيات المهمة التي من شأنها أن تستقبل الجمهور والبنائيات الخاضعة لأحكام تشريعية وتنظيمية متعلقة بالسياحة والتراث الثقافي³، وبعد الانتهاء من ذلك يتم ايداعها على مستوى اللجنة التقنية للدائرة.

الفرع الثالث: البت في طلب تحقيق مطابقة البنائيات

حدد المرسوم التنفيذي رقم 09-155 تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنائيات وكيفيات سيرهما⁴ ، فبعد الانتهاء من الإجراءات السابقة على مستوى مصالح التعمير التابعة للبلدية ومصالح التعمير التابعة لمديرية التعمير والهندسة والبناء وإبداء رأيهما، يتم إيداعها على مستوى الأمانة التقنية للدائرة قصد دراستها على مستوى الدائرة (أولاً)، وفي حالة الرفض يمكن طعن المعني بهذا القرار أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية (ثانياً).

أولاً: البت في طلب تحقيق مطابقة البنائيات على مستوى لجنة الدائرة

يجب أن تفصل لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة في أجل ثلاثة (03) أشهر، ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في التسوية بالنظر للمعلومات المقدمة من طرف صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها، مع أخذها بعين الاعتبار للبنائيات المستثناة من التسوية طبقاً لنص المادة 16 من القانون رقم 08-15⁵، بحيث تفصل في نهاية أعمالها بإصدار قرار، سواء يكون بالموافقة أو بالموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض وترسل هذه القرارات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، والذي يسلم لصاحب التصريح حسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو رخصة إتمام على سبيل التسوية، أو شهادة المطابقة، كما يخطر السلطات الأخرى بالعرض المطلوب، إذا كان تسليم هذه الوثائق من إختصاصها⁶.

تتشكل لجنة الدائرة من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيساً، رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليمياً،

1- المواد 11 ، 12 ، 13 ، المرسوم التنفيذي رقم 09-154 ، مرجع سابق .

2- البند 2.1 ، من نفس المرجع.

3- البند 2.2 ، من نفس المرجع.

4- مرسوم تنفيذي رقم 09-155 ، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنائيات وكيفيات سيرهما، ج ر ع 27، مؤرخة في 06 ماي 2009 .

5- المادتين 33 و 34 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق .

6- المواد 41 ، 42 ، 43 ، نفس المرجع .

الفصل الثاني : تكريس البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

رئيس القسم الفرعي للفلاحة، القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية وممثل مؤسسة سونلغاز كما يمكن للجنة بالاستعانة لأي هيئة أو شخص أو سلطة يمكنها مساعدتها في دراستها لهذا الملف¹، وتحدد القائمة الاسمية لهذه اللجنة بقرار من الوالي²، بحيث تفصل بإصدار قرار ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وتكون قرارات لجنة الدائرة على الشكل التالي:

أ- حالة الموافقة: يسلم لأصاحب البناية قرار التعمير بحسب حالة البناية المنصوص عليها في المواد من 19 الى 22 من القانون رقم 08-15 السالف ذكرها وعلى أساسها تترتب نفس آثار تسليم شهادة المطابقة طبقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم ، وتعد ترخيص لشغل واستغلال البناية ، بحيث يمنع أي شغل سبق الحصول على شهادة المطابقة³، بحيث يمكنه ربط البناية بصفة مؤقتة بشبكات لانتفاع العمومية للفترة المذكورة في الوثيقة المسلمة⁴.

ب- حالة الموافقة المبدئية بشروط: طبقا لنص المادة 44 من قانون 08-15 بأن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بإخطار المعنى بتصريح تحقيق المطابقة بالشروط والأهداف المطلوبة من طرف اللجنة، كما أكدت المادة 04 من القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران بتاريخ 2009/07/23 المتعلق بالنظام الداخلي لتسيير اجتماعات لجنة الدائرة⁵ على أنه " في حالة وجود تحفظ بخصوص تحقيق المطابقة أو إتمام الإنجاز تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، الذي يبلغ بدوره المصرح من أجل رفع التحفظ الصادر عن اللجنة المعنية".

كما نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 السالف الذكر على حالة تحفظ إحدى المصالح التي تمت استشارتها فعلى اللجنة وذلك على حسب الحالة والقيام بما يلي تطلب ملفا إضافيا من المصرح وإما تقدم موافقة مبدئية بشروط أو ترفض الطلب لسبب معطل. وبعد إخطار المصرح بالتحفظات المسجلة من طرف اللجنة ويطلب رفعها خلال الأجل المحددة من قبل هذه الأخيرة وبعد الزيارة الميدانية لأحد موظفي قسم البناء والتعمير.

1- المادة 02 ،مرسوم تنفيذي رقم 09-155 ، مرجع سابق .

2- المادة 03، نفس المرجع.

3- المادة 10 ، قانون رقم 08-15 ، مرجع سابق.

4- المادة 54 ، نفس المرجع .

5- القرار الوزاري المؤرخ في 23 جويلية 2009، يحدد النظام الداخلي المسير لإجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البناء الصادر عن وزارة السكن والعمران، ج ر ع 55، مؤرخة في 27 سبتمبر 2009 .

وذلك بعد نفاذ الآجال المحددة وتؤكد من مطابقة الأشغال وما جاء في التخفيضات وتحرير محضر فتقوم لجنة الدائرة باستصدار قرار الموافقة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لتسليم المعني بالتصريح أحد عقود التعمير المنصوص عليها قانوناً¹ .

ج- حالة رفض طلب تحقيق المطابقة: تقوم لجنة الدائرة برفض طلب التسوية ويكون رفضاً معللاً وذلك بقرار يبين أسباب عدم قبول الطلب فقد حددتها المادة 16 من القانون رقم 08-15 محدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها وحصرها في 5 أصناف من البناءات وهذا ما سبق لنا ذكره، وهذا النوع من البناءات تقابل بالرفض من طرف لجنة الدائرة، حيث تتولى لجنة الدائرة إرسال قرار الرفض لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً خلال شهر ليتولى تبليغ المعني بقرار اللجنة خلال 15 يوماً من تاريخ استلامه.

كما أنه هناك حالات أخرى لا تقبل التسوية عن طريق إجراء تحقيق مطابقتها، منها البناءات المشيدة في المستثمرات الفلاحية العمومية وحتى الخاصة المخالفة للنصوص التشريعية المعمول بها وهذا ما نصت عليه المادة 39 من قانون تحقيق المطابقة، حيث تلزم لجنة الدائر المعني بإرجاع الأماكن إل حالتها الأصلية وعند رفضه وعدم الامتثال للإعذار تسري عليه أحكام المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذلك البناءات المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية، فلا يمكن مطابقتها عملاً بنص المادة 37 من القانون رقم 08-15 وكذلك المادة 38 من نفس القانون تلزم رئيس مجلس الشعبي البلدي بإخطار المعني من أجل هدم البناء كما ترفض البناءات المستديرة فوق مساحات عامة كالأرصفة الحدائق والطرقات².

ثانياً: البت في تحقيق مطابقة البناءات على مستوى لجنة الطعن

في حالة الرفض من قبل لجنة الدائرة للطلب المقدم من طرف المعني بتصريح تحقيق مطابقة البناءات، أوجد المشرع الجزائري إجراء آخر وهو الطعن ضد هذا القرار حفاظاً منه على حقوق الأفراد من أي تعسف أو انحراف قد تمارسه الهيئات المكلفة بتسوية وضعية البناءات غير القانونية أو تأكيداً منه على إيجاد حلول تقضي على الفوضى العمرانية، يقوم من خلالها المعني بتقديم طعن كتابي أما لجنة الطعن الولائية في أجل (30) يوماً ابتداء من تاريخ تبليغه بقرار الرفض تتشكل هذه اللجنة من الوالي رئيساً، رئيس المجلس الشعبي الولائي، عضوين من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما، مديرية التعمير والبناء، مديرية الأملاك الوطنية، مديرية المحافظة العقارية، مديرية المصالح الفلاحية، مديرية

1- بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية مرجع سابق، ص153.

2- المادة 06 من القرار الوزاري المؤرخ في 2009/07/23، مرجع سابق .

الفصل الثاني : تكريس البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

الأشغال العمومية، مديرية الموارد المائية، مديرية الطاقة والمناجم، مديرية البيئة، مديرية السياحة، مديرية الثقافة، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني¹.

حيث تجتمع لجنة الطعن بمقر الولاية بناءً على استدعاء من الوالي باعتباره رئيسا لها وتكون مداورات للجنة صحيحة يتوافر النصاب القانوني وهو حضور 2/3 من أعضائها على الأقل، وبناءً على الملف المقدم من طرف التصريح تتخذ لجنة الطعن قراراتها بالأغلبية الأصوات²، ويمكنها القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الطعن كما يمكن للجنة أن تسعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعد في أشغالها³، على أن تفصل في الطعن في أجل (30) يوما من تاريخ الإيداع، ترسل لجنة الطعن عند دراسة الطعون المعلومات والوثائق والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة للفصل فيه بصفة نهائية، وترسل نسخة من القرار إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وإلى المعنيين بالأمر وترسل نسخة من محضر إلى لجنة الدائرة كما نسجل مداوراتها في محاضر تدون في سجلات تعد لهذا الغرض⁴، وفي حالة عدم قبول المعني بالطعن لقرار اللجنة المؤيدة لقرار لجنة الدائرة يمكنه رفع دعوة قضائية أمام المحاكم الإدارية المختصة خلال شهر من تبليغه بالقرار، وهذا عن طريق ممارسة دعوة الإلغاء وهذا ما نصت عليه المادة 52 من قانون تحقيق المطابقة السالف الذكر، أما البنائيات التي صدر في حقها الرفض أمام لجنة الدائرة ولجنة الطعن فمألها الهدم طبقا للمواد 17، 37 و 39 من نفس القانون والمادة 76 مكرر 04 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، كما يمكن المطالبة بتعويض من المعني بتحقيق المطابقة جراء تعسف البلدية في عدم احترام إجراءات قانون التعمير بشأن تحقيق المطابقة وفق ما يقضي به مجلس الدولة⁵.

المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن تحقيق مطابقة البنائيات

يترتب على تحقيق مطابقة البنائيات مجموعة من الآثار تختلف باختلاف وضعية البناية وتتمثل في تسوية الوعاء العقاري (الفرع الأول)، تسوية الوضعية العمرانية للبناية (الفرع الثاني) وأخيرا إضفاء رونق الجمال للبيئة العمرانية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تسوية الوعاء العقاري

تسوية الوعاء العقاري هي عملية تنسيق تسوية البنائيات وتحقيق مطابقتها بهدف تمكين صاحب البناية من عقد الملكية على اختلاف الأماكن التي تكون البناية مشيدة عليها سواء كانت

1- المادة 13 ، مرسوم تنفيذي رقم 09-155، مرجع سابق.

2- المواد 14، 15، 16، نفس المرجع .

3- المادتين 18 -19، نفس المرجع.

4- لعشاش محمد ، مرجع سابق، ص375.

5- مسعود دبر راسو، وقاية الجماعات المحلية على عملية التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة ، 2020-2021، ص349.

مشيدة على أراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة (أولا)، أو مشيدة على أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة (ثانيا)، أو كانت البنايات متواجدة على الأملاك العقارية الوقفية (ثالثا) .

أولاً: البنايات المشيدة على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية

إن صفة العمومية تضيء هذه الممتلكات حماية خاصة كفلها القانون، فهي غير قابلة للتصرف فيها أو التنازل أو التقادم لعدة اعتبارات إلا أن المشرع الجزائري أورد استثناءً بموجب المادة 72 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم¹ والمادة 37 من قانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، وهو ما يؤكد نية المشرع في القضاء على ظاهرة البنايات غير القانونية التي أصبحت تشكل هاجسا للدولة، حيث أنه يتم إعادة إدراج هذه الأملاك من أملاك وطنية عمومية إلى أملاك وطنية خاصة، عن طريق عملية إلغاء التصنيف الذي يأذن به الوزير المكلف بالمالية أو الوالي كل فيما يخصه بعد استشارة المصلحة التقنية وهي المديرية الفرعية للأملاك العمومية على حسب ما جاء في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007²، حيث تأمر لجنة الدائرة في هذا الشأن القيام بتحقيق عقاري من طرف مصالح أملاك الدولة، من خلال تحديد الطبيعة القانونية للقطعة الأرضية وتخصيصها واستعمالها وذلك بربط البناية بالشبكات فتقوم لجنة الدائرة بإخطار على حسب الحالة³، إما الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأراضي وعلى المعني أن يتقدم يطلب رخصة البناء على سبيل التوبة أو رخصة إتمام الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإما إلى المجلس الشعبي البلدي المعني من أجل القيام بالهدم البناية تطبيقاً لأحكام المادة 76 مكرر 04 من القانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم⁴.

ثانياً: البنايات المشيدة على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

لصاحب البناية المشيدة على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الحق في طلب عقد الملكية وذلك بالتقدم بطلب إلى الهيئة الإدارية المعنية الدولة أو الولاية أو البلدية لتباشر هذه الأخيرة وذلك بعد موافقتها إجراءات التنازل بالتراضي⁵، بناء على سعر يقدر من طرف مختص في مسح الأراضي معتمد بالتشاور مع مصالح الأملاك الوطنية وباقتراح من المهندس

1- قانون رقم 90-30، مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ج، ر عدد 52 المؤرخ في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، جريدة رسمية عدد، 44 مؤرخة في 03 أوت 2008.

2- المرسوم التنفيذي رقم 07-364، المؤرخ في 28 نوفمبر 2007، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية جريدة رسمية عدد 75، لسنة 2007.

3- المادة 38 من قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإنجاز إتمامها، مرجع سابق.

4- سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 247.

5- بزغش بويكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، جامعة تيزي وزو، الجزائر، السنة الجامعية: 2016-2017، ص 83.

المعماري¹، التي يتم تسديده في فترة (10) سنوات بدون فائدة، حيث يأخذ بعين الاعتبار عند عملية التقييم وطبيعة البناية المنجزة وحالة الشبكات وهذا بعد إعداد مقرر التسوية من طرف لجنة الدائرة². وقد أشارت التعليمات الوزارية رقم 1000 إلى هذه الحالة تحت عنوان الأراضي الخاضعة للقانون الخاص، حيث أكدت على أنه يجب على أصحاب البنايات التي أقيمت على أراضي خاضعة للقانون الخاص أن يقدموا عقد ملكية كما نص عليه التنظيم وهو ما يؤكد عدم قابليتها للتسوية القانونية، فالمادة 40 من القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، قد أجازت تسوية البنايات المشيدة على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وحددت شروط التنازل.

ثالثاً: البنايات المتواجدة على الأملاك العقارية الوقفية

تعرف الأملاك الوطنية الوقفية على أنها تلك الأملاك العقارية التي حبسها مالکها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية منفعة عامة، سواء كان هذا التمتع فورياً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذي يعينهم المالك المذكور، وذلك ما نصت عليه المادة 31 من القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري معدل والمتم السابق الذكر.

لا يستفيد صاحب البنايات غير الشرعية المشيدة فوق الأراضي الوقفية من التسوية في إطار أحكام القانون رقم 08-15، بل تلحق البناية ووعائها العقاري وتدمج ضمن الأملاك التابعة للأوقاف، وذلك طبقاً لما نصت عليه المادة 01/25 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتم³. فالبنائيات المخالفة لقواعد التعمير والمشيدة على أراضي وقفية يتم تسويتها لصالح دائرة الأوقاف⁴، كما نصت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك⁵ على ما يلي "تسوى ضمن الأوقاف العامة كل وضعية أرض خصصت لبناء المساجد أو المشاريع الدينية وملحقاتها طبقاً للأحكام المادتين 8 و43 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل سنة 1991 والمذكورة اعلاه، أم عن إجراءات تسوية الأراضي الوقفية، فقد تم تحديدها بموجب نصوص المواد 4,5,6 من نفس المرسوم.

1- بالة عبد العالي الدليل العلمي في إجراءات تسوية البنايات غير القانونية، مرجع سابق، ص 83.

2- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها- مرجع سابق.

3- قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أفريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج، ر، ع، 21، مؤرخة في 08/05/1991، معدل ومتم بالقانون رقم 01-07، مؤرخ في 22 ماي 2007، ج، ر، ع، 83، مؤرخة في 15 ديسمبر 2007 و بالقانون رقم 02-10، المؤرخ في 14 ديسمبر 2010، ج، ر، ع، 8، المؤرخة في 15 ديسمبر 2002.

4- سي مرابط عبد الرحمان الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 250.

5- المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المؤرخ في 01 فيفري 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقاية وتسييرها وحمايتها وكفاءات ذلك ح، ر، للعدد 90، لسنة 1998.

الفرع الثاني: التسوية العمرانية للبناء

بعد تسوية الوعاء العقاري للبناء غير القانونية يقوم المستفيد من عقد الملكية بإتمام إجراءات التسوية الخاصة بالبناء وهذا للحصول على عقد التعمير الخاص بحالة كل بناء.

أولاً: البناءات المتممة

يحصل صاحب طلب تسوية البناء على شهادة المطابقة حسب نص المادة 20 حسب قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، فالمشرع الجزائري قد منح لصاحب البناء المتممة وغير مطابقة لمضمون رخصة البناء الممنوحة له الإستفادة من شهادة المطابقة، والتي يترتب عليها حق ربط البناءات بالطرق والشبكات الانتفاع العمومي من شبكات التزويد بالماء الشروب والصرف الصحي وتجهيزات الغاز والكهرباء حسب نص المادة 61 من نفس القانون، حيث صدر في هذا الخصوص المرسوم التنفيذي رقم 09-315 ، الذي يحدد أصناف طرق وشبكات التهيئة العمومية وكيفية التكفل بها¹ ، الحصول على رخصة البناء على سبيل التسوية فنصت المادة 21 من قانون 15-08 على انه " يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية الكيفية المحددة في هذا القانون صاحب البناء المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء " .

ثانياً: البناءات غير المتممة

في حالة البناءات غير المتممة يتوج إجراء تحقيق المطابقة إما بالحصول على رخصة إتمام الإنجاز أو رخصة الإنجاز على سبيل التسوية وقفا للمادتين 19 و 22 من قانون تحقيق المطابقة، وكلتا الرخصتين تلزمان صاحبها الانطلاق في الأشغال في آجال (03) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم الرخصة، وهذا حسب نص المادة 57 من نفس القانون، وفي حالة عدم الشروع في الأشغال يعاقب قانونياً طبقاً للمادة 90 من نفس القانون .

وفي الأخير يترتب على تحقيق مطابقة البناءات الانتقال من وصف البناء بأنها غير قانونية إلى الوصف القانوني الذي يمنح صاحبه حق التصرف أو الاستغلال الذي يكفلها القانون له² .

1- المرسوم التنفيذي رقم 09-315، المؤرخ في 06 أكتوبر 2009، يحدد أصناف طرق وشبكات التهيئة العمومية وكيفية التكفل لها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 57، لسنة 2009.

2- سي مرابط عبد الرحمان الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 250.

الفرع الثالث: إضفاء رونق الجمال للبيئة العمرانية

مع الانتشار الواسع للبناء الفوضوي ارتأت الحكومة وعلى رأسها الوزير الأول إصدار تعليمية تتعلق بتأهيل المدن وترقيتها في إطار القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، وهي التعليمية رقم 219 المتعلقة بإتمام البناءات¹، ولأجل ذلك وضعت آليات وتدابير تكميلية للمنظومة المعمول بها ترمي إلى تحفيز المواطنين على إتمام بنايتها، ولاسيما واجهاتها حفاظا على جمال ورونق المدن اتحاد التصاميم واستهدفت بصورة خاصة البناءات غير المتممة التي تبقى واجهاتها مكتملة خاصة التي تستعمل للغرض التجاري، بحيث أُلزم صاحب البناية ذات النشاط التجاري سواء كانت التجارة لصاحب البناية أو للمستأجر باستظهار شهادة المطابقة عند إعداد إيجار جديد للبناية أو سجل تجاري وتمنح سنة واحدة في حالة الإيجار الجديد².

حيث يكلف وزير السكن والعمران باتخاذ الترتيبات لإدخال كل التعديلات القانونية الضرورية، حيث يكلف وزير العدل حافظ الأختام من جانبه بالعمل بالاتصال مع السيد وزير المالية على اتخاذ كل الترتيبات الضرورية لجعلها ذات صبغة تنفيذية على مستوى الموثقين. وتنفيذا للتعليمية رقم 219 مؤرخة في 2014/08/07 ، تم إصدار التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02، المحددة لكيفية معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي عند إعداد أو تجديد عقد إيجار أو السجل التجاري للبناءات المعنية بالمطابقة أو الإتمام³، كما أصبحت تشترط شهادة إتمام الأشغال الغلاف الخارجي⁴، عند إعداد أو تجديد عقد إيجار أو السجل التجاري، بحيث تهدف إلى وضع حد لحالة عدم إتمام البناءات الواقعة على المحاور الرئيسية مداخل المدن والتجمعات المعطن عنها المواقع ذات أولوية وتحديد شروط معالجتها قصد ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني وتهيئة بانسجام، كما تلزم التعليمية الوزارية أصحاب البناءات المتواجدة بالمواقع ذات الأولوية بإتمام الغلاف الخارجي⁵ في الأجل المحددة حسب الحالة وطبقا للمحاضر المطابقة التي تقوم بها أعوان الغزفة المتعددة الكفاءات المؤشر عليها من طرف مصالح التعمير والهندسة والمعمارية والبناء على مستوى الولاية، وكل هذا لإعطاء الرونق الجمالي للمدن الحفاظ على البيئة من التوسع العمراني ومخلفاته.

1- تعليمية رقم 219، المؤرخة في 07 سبتمبر 2014 ، صادرة عن الوزير الأول، تتعلق بإتمام البناءات.

2- سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 259.

3- التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02 مؤرخة في 21 فبراير 2016، محدد لكيفية معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة والإتمام.

4- الإتمام الخارجي للبناية هو الإنجاز الكلي للواجهات الرئيسية والجانبية والخلفية وتهيئة المرافق التابعة لها.

5- المواقع ذات الأولوية هي المواقع التي يعلن عنها من طرف الجماعات المحلية أخذا بعين الاعتبار موقعها واستطاعتها وأهميتها على مستوى البلدية التابعة لها التجمعات أو الولاية.

الفصل الثاني : تكريس البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

تجدر الإشارة بأن المشرع الجزائري قد أصدر المرسوم التنفيذي رقم: 22-55 المتعلق بتسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة¹، ويهدف هذا المرسوم إلى تسوية البنايات التي تطبق أحكامه على البنايات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز والتي تحوز على رخصة البناء وغير مطابقة لهذه الأخيرة، قبل نشر المرسوم على أنه يجب في عملية التسوية أو الدراسة احترام الشروط الآتية:

قواعد العامة للتهيئة والتعمير فيما يخص التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية الفتوحات على الواجهات غير مرخص بها في رخصة البناء وتعليق المستويات دون ترخيص تجاوز مساحة شغل الأراضي معايير البناء والأمن لاسيما في المناطق الزلزالية². واستنادا إلى التقرير التقني الذي يقدمه المهندس المدني وتصادق عليه هيئة المراقبة التقنية للبناء احترام آجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية الممنوحة بموجب هذا الإجراء، الدفع المسبق لغرامة تتراوح ما بين 10% و 25% من قيمة جزء البناية المعدل أو المضاف موضوع المخالفة³.

كما ينص على تعيين لجنة لدى الشبايك الوحيدة المختصة، تقوم بمعالجة ملفات التسوية التي يهدف إليها هذا المرسوم ويضبط ويحدد تشكيلة الملفات ومسارها والآجال القانونية المحددة لدراستها، ويحدد شروط التسوية والمطابقة، يحدد طريقة حساب مبلغ الغرامة، حسب طبيعة المخالفة ونوع البناية، ويرفق نماذج الطلب وبطاقة تحضير الملف إلى جانب نماذج القرارات بهدف توحيد الإجراءات في كافة المؤسسات والمصالح المحلية المعنية، تطبق أحكام هذا المرسوم على البنايات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز قبل نشر هذا المرسوم. أي بتاريخ 03 فيفري 2022 وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة بما في ذلك البنايات المنجزة قبل صدور القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها.

يجب التمييز بين ثلاثة أنواع من البنايات عند تحضير الملفات وهي البنايات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية والبنايات المستقبلية للجمهور والتجهيزات غير السكنية من الفنادق والمراكز التجارية والعيادات والمنشآت الأخرى، السكنات الريفية المدعمة والسكنات المنجزة في التجزئات الجماعية المدعمة من طرف الدولة والسكنات الفردية والسكنات الجماعية، يعد هذا التصنيف مهما عند دراسة الملفات لاسيما عند تحديد قيمة جزء البناية موضوع المخالفة

1- المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فبراير 2022، يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، الجريدة الرسمية، العدد 09، مؤرخة في 03 فبراير 2022 .

2- المادة 3 و 4، نفس المرجع .

3- المنشور رقم 01 المؤرخ في 19 مارس 2022، المتعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22 المؤرخ في 02 فيفري 2022 ، الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

الفصل الثاني : تكريس البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

وكذا مبالغ الغرامة¹، ويتم تحديد المخالفات² على حسب الحالة كالتعدي على المساحة، إما مساحة التراجع داخل الملكية أو التعدي على المساحة الخارجية التابعة للغير، الفتوحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة، ومخالفة إضافة طوابق، مخالفة تجاوز مساحة شغل الأراضي، ويتم تحديد هذه المخالفات من خلال المقارنة بين المخططات لرخصة البناء المسلمة البنايات موضوع التسوية، بعد المعاينة الميدانية من طرف اللجنة التي تنشأ حسب الاختصاص بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب³.

تتشكل اللجنة من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير حسب نص المادة 06 من المرسوم سالف الذكر، "ويكون رئيسا على مستوى اللجنة الولائية ويمكن تعيين رئيس مكتب عقود التعمير كممثل مصالح التعمير للبلدية عضوا والحماية المدنية عضوا، ويمكن توسيع التشكيلة اللجنة إلى ممثلين آخرين عندما يتعلق الأمر بالسكنات الجماعية أو البنايات التي تستقبل الجمهور أو بمشاريع استثمارية، وتكلف اللجنة بالزيارة الميدانية للتحقق والتأكد من المخالفات المذكورة أعلاه، وقد حددت المادة 07 من المرسوم 22-55 السالف الذكر مهام اللجنة المكلفة بهم، كما قد حدد الملف الواجب تقديمه من طرف الشخص المعني بتسوية البناية⁴، سواء كانت هذه البناية في طور الإنجاز وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة أو تكون البناية منتهية وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، إضافة إلى مسار الملف والأجال المحددة⁵، كما أن الجهة المختصة في دراسة هذه الملفات هي الشباك الوحيد المختص على حسب نوع البناية ونوع المخالفة.

1- المادة 13 ، المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع سابق.

2- المادتين 14-17 من، نفس المرجع .

3- المادة 05 ، نفس المرجع .

4- المادة 09 ، نفس المرجع .

5- المواد 08، 09، -10، 11، 18 ، نفس المرجع .

ملخص الفصل الثاني :

استطاعت القواعد العامة للتهيئة والتعمير أن تكون بديلا واستثناء في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير، تهدف في مجملها إلى تنظيم عمليات التعمير والبناء عن طريق القواعد المتعلقة بالشغل الأراضي، بالإضافة إلى ضمان الحد الأدنى من الضوابط لاستغلال الأرض في مجال البناء حسب طبيعة كل أرض سواء فلاحية أو ذات وجهة فلاحية أو مناطق ساحلية ومناطق التوسع السياحي والأراضي الواقعة في المناطق العامرة أو القابلة للتعمير، كما تهتم بالأعمال المتعلقة بالبناء وموقع الهندسة المعتمدة على تشييده كما عملت إجراءات مطابقة البناءات وإتمام إنجازها للحد من البناءات العشوائية وضبطها وإخضاعها للمعايير الهندسية المعمول بها قانونيا للحد ظاهرة المباني الفوضوية والعشوائية والحد من المخاطر التي تسببها مثل هكذا تجاوزات في عدم احترام هذه المعايير والقواعد والحفاظ على جمال ورونق المدن وتوحيد المظهر الخارجي للبناءات، مع مراعاة خصوصية كل منطقة للنهوض بالعمارة وإعطاء أكبر قدر من الاهتمام وكل ذلك في إطار مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية المستدامة .

خاتمة

خاتمة :

تعتبر التهيئة والتعمير كشواهد على أن حضارة كانت قائمة يوماً ما بهذا البلد ، وأن شعبها قد ساهم هو الآخر وكتب اسمه بحروف من ذهب في سجل التراث الإنساني الحضري، حيث أن حضارة الشعوب ورقبها تقاس بمدى التقدم والإزدهار المادي لمدنها ومكوناتها من بنايات وحدائق ومنتزهات عامة وشوارع ومساحات فسيحة ومواقع ذات ميزات طبيعية خلابة ، والأمم عبر التاريخ أدركت هذا البعد الحضاري المادي ، فقد أخذت تتسابق على إعطاء أحسن صورة لها ، من خلال أحسن وأجمل صورة لمدنها ، وقد أخذت الدول الحديثة على عاتقها هذه المسؤولية، إذ من خلال بهاء و جمال رونق مدن دولة ما يتم الحكم عليها بأنها دولة مزدهرة.

إن الإهتمام بالوسط العمراني القائم والرقابة على أشغال التهيئة والتعمير المزمع القيام بها ، يعد صورة من صور حماية عناصر البيئة ومختلف مكوناتها ، بحيث نلمس حصيلة ذلك فيما وصلت إليه بعض المدن العالمية من إختلال في النظام العام البيئي ، نتيجة تدخلات الإنسان في مجال التهيئة والتعمير، لاسيما في ظل التطور الصناعي الذي عرفته بعض الدول وتوطين هذه المنشآت الصناعية أو التجارية على حساب الأراضي الفلاحية والغابية والمساحات الخضراء والمحميات الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي ، ما دفع إلى إيجاد إستراتيجية لضبط والتحكم في عملية التهيئة والتعمير والوقاية من التدهور البيئي ، الذي خلفته الرعونة في إقامة المشاريع العمرانية ، لذلك كان لابد من ظهور واعتماد سياسات عمرانية لتحقيق التوازن البيئي .

كشف موضوع دراسة البعد البيئي للأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير، بأنه لا سبيل لتحقيق تنمية عمرانية مستدامة وضمن إستمراريتها للأجيال القادمة من دون مراعاة المقترضات البيئية في مختلف الأنشطة العمرانية، إن أدوات التهيئة والتعمير أو ما يسمى بالتعمير التنظيمي الجماعي تؤدي دورا هاما، من خلال مساهمتها في التحكم والتنظيم والتسيير المسبق للأنشطة العمرانية المزمع إنجازها، وتقديم التوجيهات اللازمة والحلول المستقبلية بما يتوافق مع متطلبات حماية البيئة باعتبارها وثائق مرجعية، فهي تعد صورة من صور تجسيد اللامركزية الإدارية، كونها أكثر النظم تحقيا للمشاركة الديمقراطية وأكثر فعالية لضبط وتفعيل نظام عمراني مستدام، يضمن إستغلال وتسيير عقلائي للأراضي، كما تهدف هذه المخططات العمرانية المحلية إلى تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية بها، وتضبط توقعات التعمير وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد إستعمال المساحات، فضلا عن حماية المواقع والمناظر الحساسة وتعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الإقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائيات الموجهة للإحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات ، التي تشكل الوسط البيئي الذي يعيش فيه

الإنسان، وفي حالة غياب هذه المخططات تطبق القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء في ظل القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-175، ونفس الامر بالنسبة للقواعد المتعلقة بتحقيق المطابقة في ظل القانون رقم 08-15، والتي سنها المشرع الجزائري بسبب الانتشار الرهيب والمتسارع للبناء الفوضوي أو غير المطابق لقواعد العمران ، الذي شوه صورة النسيج العمراني ، وهذا بهدف تسوية هذه البناءات وإدماجها في الاطار المبني والقضاء على الواجهات الشاحبة التي تتميز بها جل المدن الجزائرية .

وبالتالي إن التقيد بأحكام الادوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير يعد صورة من صور حماية البيئة ، وهذا لما له من الأثر على العناصر المكونة للبيئة ، فلا يمكن الوصول إلى حياة مستقرة وصحية في ظل بيئة متدهورة ، وهنا تظهر المعادلة بين متغيرين هما العمران والبيئة، فكلما تدهور العمران يؤدي حتما إلى تدهور البيئة ، والعكس صحيح فكلما كان النسيج العمراني أكثر انسجاما واستدامة تتحقق مقتضيات حماية البيئة.

وعلى الرغم من وجود هذه الترسانة القانونية في المجال التهيئة والتعمير، التي أرسى المشرع من خلالها كل الضمانات اللازمة لحماية البيئة من مختلف الأنشطة العمرانية، إلا أن الواقع يترجم عكس ذلك، والدليل على ذلك ما نراه يوميا من إنتهاك لتلك القواعد والاحكام ، مما انتج نسيج عمراني متدهور ومشوه لا يتوافق مع حضارتنا، وكل هذا على حساب المقتضيات البيئية، وذلك راجع الى عدم الإلتزام والتقيد بهذه القواعد القانونية وتواطأ الجهات الإدارية المكلفة بالضبط الإداري العمراني والبيئي، إما لإعتبارات شخصية او إجتماعية أو سياسية ، الأمر الذي ترك الكثير من هذه القواعد والأحكام مجرد حبر على ورق .

فمن خلال دراستنا لهذا الموضوع توصلنا إلى بعض النتائج، مما يستوجب علينا إقتراح بعض التوصيات، وهي كالآتي :

أولا : النتائج

- 1 - واقعيًا الادوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير وتحقيق المطابقة لم تحقق الأهداف المرجوة ، المتمثلة في تحقيق التوازن بين حماية البيئة والتنمية العمرانية.
- 2 - إن إعداد أدوات التهيئة والتعمير التي تكون بمبادرة رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتحت مسؤوليتهم، وبالرغم ما تمثله هذه المجالس المنتخبة من إطار لمشاركة المواطنين في التسيير، إلا أنها ولنقص كفاءة أغلب المنتخبين وقصر مدة عهدهم الانتخابية، يجعل من هذه المخططات عرضة للأهواء والرغبات الفردية ، بحيث تطغى المصلحة الخاصة على حساب المصلحة العامة، وهذا ما ينعكس سلبا على تنمية وتهيئة الإقليم وعلى الإطار المعيشي للمواطن.

- 3 - نقص الثقافة القانونية العمرانية للمواطن وعدم استعباده لمضمون قانون مطابقة البناءات و بعده البيئي والجمالي، جعل المشهد العمراني في شكل فسيفساء غير متجانس وغير متناسق، ما أدى الى تشويه المظهر الخارجي للنسيج العمراني .
- 4 - على الرغم من أن المشرع الجزائري قد أوجد الآليات القانونية لحماية الطابع العام العمراني، وذلك من خلال قانون مطابقة البناءات واتمام انجازها، إلا أن الواقع أثبت عكس ذلك .

ثانيا : التوصيات

- 1 - ضرورة إعادة النظر في صياغة المنظومة التشريعية العمرانية بدرجة عالية من الإلتزام بمبادئ الحفاظ على الإشتراطات البيئية لكل إقليم ، وتحديد الأطر القانونية لإستعمال الأراضي وشغلها وفق منطق الإستهلاك العقلاني للمجال ومراعاة مقتضيات حماية البيئة في إطار مفهوم التنمية المستدامة في مختلف المخططات الخاصة بالتهيئة الإقليمية العمرانية .
- 2 - ضرورة تعزيز التعاون والتنسيق الدوليين في المجال العمراني وهذا لنقل الخبرات الفنية والتقنية والقانونية، وتدعيم الإدارة بالوسائل المعلوماتية الحديثة وتكوين الإطارات وتأهيلها وفقا لمقتضيات ومتطلبات السياسة العامة للتهيئة والتعمير وحماية البيئة .
- 3 - ضرورة العمل على نشر الثقافة العمرانية والبيئية عن طريق العمل الجوارى وتكثيف الحملات التحسيسية والتوعوية باشتراك مختلف الفاعلين في المجال العمراني، وكذا ممثلي المجتمع المدني لتوعية المواطن وتحسيسه بتجسيد البعد البيئي والتنموي ضمن مختلف الانشطة العمرانية .
- 4 - ضرورة إنتهاج الإستراتيجية التي تبعتها العالم الحديث، والمتمثلة في إستراتيجية المباني الخضراء والذكية ، لما لها من مواصفات علمية وفنية تضمن التنمية المستدامة وتحمي البيئة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

أ- القرآن الكريم

ب- الدستور: 1996 المعدل بالقانون رقم 16-01 مؤرخ في 06/03/2016، يتضمن
التعديل الدستوري، ج، ر، ع 14 مؤرخة في 07/03/2016، و المعدل بالمرسوم الرئاسي رقم
20-442، مؤرخ في 2020/12/30، ج.ر.ج، عدد 82 مؤرخة في 2020/12/30.

ج- النصوص القانونية

- الأوامر:

1- الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج، ر، ع 78،
مؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي
2007، ج، ر، ع 31، مؤرخة في 13 ماي 2007 .

2- الأمر رقم 67-24، المؤرخ في 18 جانفي 1967، يتضمن القانون البلدي، ج، ر، ع 06،
المؤرخة في 18 جانفي 1967، المعدل والمتمم بالقانون رقم 09-81، المؤرخ في 04 جويلية
1981، ج، ر، ع 27، المؤرخة في 07 جويلية 1981 ملغى بالقانون رقم 08-90، المؤرخ في
07 أفريل 1990، ج، ر، ع 15، المؤرخة في 11 أفريل 1990 .

الأمر رقم 85-01، المؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأرض قصد
المحافظة عليها و حمايتها، ج، ر، ع 34، المؤرخة في 13 أوت 1985 ملغى.

- القوانين :

1- قانون رقم 85-05، مؤرخ في 16 فبراير 1985، ج ر ع 08، مؤرخة في 17 فبراير
1985، معدل ومتمم بالقانون رقم 90-17، مؤرخ في 31 جويلية 1990، ج ر ع 35، مؤرخة
في 15 أوت 1990 ، و بالقانون رقم 08-13، مؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر ع 44،
مؤرخة في 03 اوت 2008 .

2- قانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج، ر، ع 49،
لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج، ر، ع 55،
لسنة 1995.

- 3- قانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير، ح، ر، ع 52، مؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج، ر، ع 51، المؤرخة في 15 أوت 2004 .
- 4- قانون رقم 91-10، مؤرخ في 27 أفريل 1991 يتعلق بالأوقاف، ج، ر، ع 21، مؤرخة في 08 ماي 1991، معدل و متمم بالقانون رقم 01-07، المؤرخ في 22 ماي 2007، ج، ر، ع 29، المؤرخة في 23 ماي 2001، و بالقانون
- 5- قانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج، ر، ع 44، المؤرخة في 17 جوان 1998.
- 6- قانون رقم 01-20، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، ج، ر، ع 77 المؤرخة في 15 ديسمبر 2001 .
- 7- رقم 02-10، المؤرخ في 14 ديسمبر 2010، ج، ر، ع 8، المؤرخة في 15 ديسمبر 2002.
- 8- قانون رقم 02-01، المؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بالكهرباء و توزيع الغاز بواسطة القنوات، ج، ر، ع 08، لسنة 2002 .
- 9- قانون رقم 02-02، المؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل و تنميته، ج، ر، ع 10، المؤرخ في 12 فيفري 2002 .
- 10- قانون رقم 02-08، المؤرخ في 08 ماي 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، ج، ر، ع 43، المؤرخة في 14 ماي 2002.
- 11- قانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج، ر، ع 11، المؤرخة في 19 فيفري 2003 .
- 12- قانون رقم 03-10، المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، ج، ر، ع 43، المؤرخة في 20 جويلية 2003 .
- 13- قانون رقم 04-20، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى و تسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة، ج، ر، ع 84، المؤرخة في 29 ديسمبر 2004 .

- 14- قانون رقم 06-06، مؤرخ في 20 فيفري 2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج، ر، ع 15، المؤرخة في 12 مارس 2006.
- 15- قانون رقم 06-07، المؤرخ في 13 ماي 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتثمينها، ج، ر، ع 31، المؤرخة في 13 ماي 2007.
- 16- قانون 08 – 15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج، ر، ع 43، المؤرخة في 20 جويلية 2008.
- 17- قانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج، ر، ع 46 لسنة 2008.
- 18- قانون رقم 02-10، المؤرخ في 29 جوان 2010، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ح، ر، ع 61، المؤرخة في 21 أكتوبر 2010.
- 19- قانون رقم 02-11، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ج، ر، ع 13، المؤرخة في 28 فيفري 2011.
- 20- قانون رقم 10-11 مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج، ر، ج، ع 37، المؤرخة في 03 جويلية 2011 المعدل والمتمم بالأمر رقم 19-21، مؤرخ في 31 أوت 2021، ج، ر، ع 67، المؤرخة في 31 أوت 2021.
- 21- القانون رقم 06-12، المؤرخ في 12 جانفي 2012، المتعلق بالجمعيات، ح، ر، ع 02، المؤرخة في 15 جانفي 2012.
- 22- قانون رقم 07-12، مؤرخ في 21 فيفري 2012 يتعلق بالولاية، ج، ر، ع 12، المؤرخة في 29 فيفري 2012.
- 23- قانون رقم 11-18، مؤرخ في 02 جويلية 2018، المتعلق بالصحة، ج ر ع 46، مؤرخة في 29 جويلية 2018، المعدل والمتمم بالامر رقم 02-20، مؤرخ في 30 أوت 2020، ج ر ع 50، مؤرخة في 30 أوت 2020.

- المراسيم التنظيمية

- 1- المرسوم التشريعي رقم 07-94، المؤرخ في 18ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وسياسة مهنة المهندس المعماري، ج، ر، ع 32، لسنة 1994. المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-06، المؤرخ في 14 أوت 2004، ج، ر، ع 51، لسنة 2004 .
- 2- المرسوم رقم 84-105 المؤرخ في 15 مايو 1984 ، يتعلق بتأسيس محيط لحماية المنشآت والهياكل الأساسية، ج، ر عدد 20 ، مؤرخة في 15 مايو 1984.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 87 – 91، المؤرخ في 21 أبريل 1987، يتعلق بدراسة مدى التأثير على تهيئة الإقليم ج، ر، ع 17، سنة 1987، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-145، المؤرخ في 19 ماي 2007 .
- 4- المرسوم التنفيذي 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، ج، ر، ع 26، لسنة 1991 .
- 5- المرسوم التنفيذي 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ، ر ، ع 26، لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05-317، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج، ر، ع 62، لسنة 2005، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148، المؤرخ في 28 مارس 2012، ج، ر، ع 19، لسنة 2012 .
- 6- المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ، ر ، ع 26 ، لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05-318 الصادر بتاريخ 10 سبتمبر 2005، ج ، ر ، ع 62، لسنة 2005، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 12-166 المؤرخ في 04 أبريل 2012، ج، ر، ع 21، لسنة 2012 .
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 93-184، تنظيم تأثير الضجيج المؤرخ في 27 جويلية 1993 ج، ر، ع 50، لسنة 1993.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 95-37، المؤرخ في 15 نوفمبر 1995، يتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها، ج، ر، ع 70، لسنة 1995 .

- 9- المرسوم التنفيذي رقم 98-339، المؤرخ في 03 نوفمبر 1998، الخاص بالتنظيم المطبق على المنشأة المصنفة والمحددة لقائمتها، ج، ر، ع، 84، لسنة 1998، الملغى.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المؤرخ في 01 فيفري 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقاية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك ح، ر، للعدد 90، لسنة 1998.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 06-198، المؤرخ في 31 ماي 2006، الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج، ر، ع، 37، المؤرخة في 04 جوان 2006 .
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 07-144، المؤرخ في 19 ماي 2007، الذي يحدد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية العدد 34، المؤرخة في 22 ماي 2007 .
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 07-145، المؤرخ في 19 ماي 2007، يحدد مجال تطبيق و محتوى و كيفيات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة، ج، ر، ع، 31، مؤرخة في 22 ماي 2007، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-255، المؤرخ في 09 أكتوبر 2018، ج، ر، ع، 62، مؤرخة في 17 أكتوبر 2018 .
- 14- مرسوم تنفيذي رقم 07-206، مؤرخ في 30 جوان 2007، يحدد شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها، ج، ر، ع، 10، مؤرخة في 01 جويلية 2007.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 07-364، المؤرخ في 28 نوفمبر 2007، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج، ر، ع، 75 لسنة 2007.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 09-147، المؤرخ في 03 ماي 2009، المحدد لمحتوى مخطط تسيير المساحات الخضراء وكيفيات إعداده والمصادقة عليه وتنفيذه، ج، ر، ع، 26، الصادرة بتاريخ 03 ماي 2009.
- 17- مرسوم تنفيذي رقم 09-155، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، ج ر ع، 27، مؤرخة في 06 ماي 2009 .
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية، العدد 27، مؤرخة في 06 ماي 2009 .

19- مرسوم تنفيذي رقم 09-156، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها، ج، ر، ع، 27، المؤرخة في 06 ماي 2009 .

20- المرسوم التنفيذي رقم 09-315، المؤرخ في 06 أكتوبر 2009، يحدد أصناف طرق و شبكات التهيئة العمرانية و كيفيات التكفل بها، ج، ر، ع، 57، لسنة 2009.

21- المرسوم التنفيذي رقم 14-27، المؤرخ في 01 فيفري 2014، يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، ج، ر، ع، 06، مؤرخة في 12 فيفري 2014 .

22- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج، ر، ع، 07، المؤرخة في 22 فيفري 2015، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342، مؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج ر ع 71 مؤرخة في 02 ديسمبر 2020 .

23- المرسوم التنفيذي رقم 22-55، المؤرخ في 02 فيفري 2022، يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج، ر، ع، 09، المؤرخة في 03 فيفري 2022 .

ج- التعليمات الوزارية:

1- التعليمات الوزارية رقم 1000، المؤرخة في 10 سبتمبر 2009، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الصادرة عن وزارة السكن والعمران .

2- التعليمات الوزارية رقم 04، المؤرخة في 06 سبتمبر 2012، الصادرة عن وزارة السكن والعمران المتضمنة تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها .

3- تعليمات رقم 219، المؤرخة في 07 سبتمبر 2014، صادرة عن الوزير الأول، تتعلق بإتمام البنايات.

4- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02، مؤرخة في 21 فيفري 2016، المحددة لكيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام، الصادرة عن وزير السكن و العمران و المدينة .

- القرارات والمناشير الوزارية

- 1- قرار وزاري مشترك ، المؤرخ في 13/09/1992 ، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج ر ع 86، لسنة 1992 ، المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/11/2016، ج ر ع 03، مؤرخة في 17/01/2016 .
 - 2- القرار الوزاري المؤرخ في 23 جويلية 2009، يحدد النظام الداخلي المسير للإجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات الصادر عن وزارة السكن والعمران، ج ر ع 55، مؤرخة في 27 سبتمبر 2009 .
 - 3- القرار الوزاري، مؤرخ في 31 مارس 2014، يحدد ولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبق على البناءات، ج ر ع 44، مؤرخة في 27 جويلية 2014 .
 - 4- المنشور رقم 01 المؤرخ في 19 مارس 2022 ،المتعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22 المؤرخ في 02 فيفري 2022، الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.
- ثانيا: المراجع باللغة العربية**

أ: الكتب العامة

- 1- علاء الدين عشي، مدخل القانون الاداري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2012 .
- 2- هونوي نصر الدين، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2011.
- 3- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الطبعة 13، سنة 2014 .

ب: الكتب المتخصصة

- 1- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية و وسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2016-2017 .
- 2- بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد نشر- طباعة - توزيع، تلمسان، الجزائر، 2021 .

- 3- بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البنايات غير القانونية، النشر الجامعي الجديد، نشر- طباعة - توزيع، تلمسان الجزائر، 2021 .
 - 4- بن طالب أحمد، البعد البيئي لقانون التهيئة والتعمير وفق القانون الجزائري، الناشر المركز العربي للمعارف، دار البحوث القانونية، مصر الجديدة، القاهرة، الطبعة الأولى 2021 .
 - 5- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة، الجزائر، جوان سنة 2018 .
 - 6- ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر الطبعة الأولى، 2011 .
 - 7- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2003 .
 - 8- فؤاد بن غضبان، فاطمة الزهراء البركاني، الاستدامة الحضرية و التخطيط الاستراتيجي من اجل مشروع حضري مستدام، دار الرضوان للنشر و التوزيع - عمان-، الأردن، الطبعة الأولى، 2017 .
 - 9- قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع بدون طبعة أكتوبر 2019 .
 - 10- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010 .
- ج: الأطروحات والرسائل الجامعية:**
- الأطروحات:**
- 1- العيفاوي كريمة، الإعتبارات البيئية في وثائق العمير المحلية في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، في القانون: قانون الجماعات الإقليمية، قسم قانون العام، فرع الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبدالرحمان ميرة بجاية، السنة الجامعية: 2019-2020.
 - 2- بلمرابط حنان، آليات حماية البيئة من مخاطر العمران في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في القانون العام، تخصص الإدارة العامة وإقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة1، 2020-2021.
 - 3- تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، بن يوسف بن خدة، 2018-2019 .
 - 4- دايم بلقاسم، النظام العام الوضعي و الشرعي و حماية البيئة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة قانون عام، كلية الحقوق، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية: 2003-2004.

- 5- مسعودة دبراسو، رقابة الجماعات المحلية على عملية التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2020-2021.
- 6- دريسي ميلود، النظام العام العمراني في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه ل.م.د، تخصص القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020-2021.
- 7- سي مرابط شهرزاد، الوظيفة البيئية لأدوات التهيئة و التعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث (ل م د)، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2017-2018 .
- 8- سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة و التعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث (ل م د)، تخصص قانون البيئة و التنمية المستدامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2021-2022 .
- 9- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015 .
- 10- عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عام كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، السنة الجامعية: 2014-2015.
- 11- عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الاداري في مجال البناء والتعمير، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة السنة الجامعية: 2015-2016 .
- 12- عزاي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه القانون العام كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2006-2007، نوقشت في 02 جوان 2007.
- 13- مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، 2007.
- رسائل الماجستير:
- 1- براهيم موفوق، البعد البيئي لقواعد التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية: 2016-2017.

- 2- بن مهرة نسيمة، الإعلام البيئي ودوره في المحافظة على البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، فرع قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية جامعة الجزائر 1، 2012-2013 .
- 3- بن دوحه عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2012 .
- 4- بوطالبي سامي، النظام القانوني للتخطيط البيئي في الجزائر و دوره في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون البيئة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد الأمين دباغين 2، 2016-2017.
- 5- بوعياذ مليكة، شهادة مطابقة البناءات في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون و تسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، السنة الجامعية: 2013-2014 .
- 6- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009 .
- 7- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005 .
- 8- ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير قانون خاص، المركز الجامعي سوق أهراس، الجزائر، 2007-2008.
- 9- سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة و التعمير بين التشريع والتطبيق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2010-2011.
- 10- سماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسية العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير في العقود والمسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1990.
- 11- شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد الامين دباغين، سطيف، السنة الجامعية: 2015-2016 .
- 12- عبد اللاوي عبد السلام، دور المجتمع المدني في التنمية المحلية في الجزائر، دراسة ميدانية لولايتي المسيلة وبرج برعريريج، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية

و العلاقات الدولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية: 2010-2011.

13- غواس حسينية، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة للقانون وتسيير الإقليم، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية: 2011-2012 .

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

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

16- مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية: 2001-2002 .

17- مازن محمد، دور المجتمع المدني في حماية البيئة، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، بن يوسف بن خدة السنة الجامعية: 2016-2017 .

- مذكرات الماستر

1- بعبوش ليلية، حديدان سمير، البعد البيئي لقرارات التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، السنة الجامعية: 2019-2020 .

2- بن داغر محمد، دور المجتمع المدني في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص إدارة محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، السنة الجامعية: 2019-2020 .

3- تكوك أحمد، دور المجتمع المدني في تحقيق التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر شعبة العلوم السياسية، تخصص جماعات محلية، قسم العلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، السنة الجامعية: 2019-2000 .

4- لعلاوي عفاف، دور المجتمع المدني في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، مذكرة ماستر تخصص علاقات دولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بوضياف محمد، المسيلة، 2017 .

5- مزهود عميروش، خوني توفيق، دور أدوات التهيئة و التعمير في إنشاء عمران مستدام في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص الإدارة المالية العامة، قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، تاريخ المناقشت: 02 أكتوبر 2016 .

6- ميمون منصور، علي الشريف عبد القادر، آليات الرقابة على مخططات التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر تخصص تهيئة وتعمير، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، السنة الجامعية: 2019-2020.

د: المقالات العلمية

7- الشيخ بوسماحة، الطيب ولد عمر، حماية البيئة على ضوء مبدأ الحيطة، مجلة البحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 2، العدد الخامس، مارس 2015 .

8- العيفاوي كريمة، دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في مجال التنظيم العمراني، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي رابح، ورقلة، مجلد 13، العدد 2، 2021 .

9- إقلولي أولد رابح صافية، البعد البيئي ضمن أدوات والتعمير، المؤسسة، المدرسة الوطنية للإدارة، حيدرة، الجزائر، المجلد 22، العدد 01، السنة 2012 .

10- إقلولي أولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، المجلد 50، العدد 05، ماي 2013 .

11- باعلي واسعيد باحمد، المجتمع المدني ودوره في حماية البيئة في الجزائر جمعيات حماية البيئة "أنموذج"، مجلة دراسات إنسانية وإجتماعية، المجلد 09، العدد 03، جوان 2020 .

12- بركات كريم ، مشاركة الفرد في مجال التسيير البيئي آلية إجرائية لإعمال الحق في التمتع بمحيط بيئي صحي وسليم، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبدالرحمن ميرة، بجاية، المجلد 03، العدد 02، السنة 2012 .

13- بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي " أداة للتهيئة والتعمير"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، المجلد 17، العدد 01، 2018 .

14- بلفضل محمد، التخطيط العمراني والبيئة " من أجل ترقية المدينة وإطار الحياة داخل التجمعات الحضرية"، مقال منشور لمجلة القانون العقاري، المجلد 2، العدد 2، 2015.

- 15- بلفضل محمد، صوفي بن داود، دور الاعلام البيئي في تحقيق الأمن البيئي، مقال منشور الباحث للدراسات الاكاديمية، جامعة تيارت، الجزائر، المجلد07، العدد 01، 2020.
- 16- بلكعيبات مراد، قيشويوبا، الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 01، العدد 02، جوان 2017 .
- 17- بلميلود محمد الأمين، التشريعات والمعايير التخطيطية في الحفاظ على بيئة الطفل الحضري، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج، المجلد03، العدد02، السنة الجامعية 2018 .
- 18- بوراي دليلة، عن مشاركة المواطن في صنع القرار المحلي في التشريع الجزائري المجلة الأكاديمية القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، المجلد17، العدد1 ، 2018 .
- 19- بوشلوش عبدالغاني، القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية - رؤية ميدانية بين الأصل والتطبيق - مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 01، العدد 01، 2013 .
- 20- بولمعيز حسين، صادق قرفية، السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري في المدن الصغيرة " مدينة الحروش أنموذجا "، مجلة التواصل في العلوم السياسية والإجتماعية، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، المجلد 24، العدد 53، جوان 2018 .
- 21- بوكحيل ليلي، المؤسسات المصنفة في الجزائر وعلاقتها بحماية البيئة والعمران، مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، المجلد 51، العدد 51، 2017 .
- 22- تونسي صبرينة، البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر، مجلة الأستاذ والباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجزائر1، المجلد 04، العدد 02، السنة 2020 .
- 23- حجاري محمد، دور أدوات التهيئة والتعمير ومدى كفاءتها في حل إشكاليات العمران مجلة القانون الدولي والتنمية، الجزائر، المجلد 03، العدد 01، جوان 2015 .
- 24- رحموني محمد، مدى أهمية مساهمة التحقيق العمومي في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية، المركز الجامعي تامنغاست، المجلد 07، العدد 02، السنة 2018 .

- 25- زبير غزالة، المجتمع المدني في الجزائر، الجمعيات نموذجاً، مجلة التنمية البشرية جامعة وهران 02 محمد بن أحمد، المجلد 06، العدد 10، مارس 2018 .
- 26- زيتوني زكرياء، محمد شرف الدين، ضرورة إستجابة عقد البيع على تصاميم للنظام العام، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، جامعة المنار، تونس، المجلد 01، العدد 01، 2017 .
- 27- سلامي براهيم، موساوي أمال، الإعلام البيئي من منظور قانون البيئة الجزائري للحد من البصمة البيئية من أجل تحقيق التنمية المستدامة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، المجلد 07، العدد 01، جانفي 2020 .
- 28- سريتي ليلي، خضراوي محمد أمين، الواجهات المعمارية و دورها في ضمان الراحة الحرارية و الفعالية الطاقوية حالة المباني الإدارية في الجزائر بين التشريع و الوقاية، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 01، العدد 03، 2017.
- 29- شواش عبدالقادر، بوسماحة أحمد، المخالفات العمرانية والتحولات الإجتماعية أية علاقة ؟ حالة قصر ورقلة العتيق، مجلة العلوم الإنسانية والإجتماعية ، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، الجزائر، المجلد 07، العدد 07، 2015 .
- 30- عابدي قادة، مبطوش الحاج، نظام دراسة التأثير ودوره في حماية البيئة من مخاطر التعمير و البناء، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 02، العدد 06، جوان 2018 .
- 31- عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات و المواعيد في مادة منازعات العمران، مجلة العلوم القانونية و الإدارية، كلية الحقوق، جامعة الجيلالي اليابس، سيدي بلعباس، العدد 04، 2008 .
- 32- عزري الزين، كاهن مزوري ، تسوية وضعية البناءات المخالفة والتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 14، العدد 02، 2014 .
- 33- عوامري فاطمة الزهراء، غيناوي عبد القادر، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مجلة التعمير و البناء، جامعة أدرار، الجزائر، مجلد 02، العدد 04 جانفي 2019 .
- 34- عوايد شهرزاد، البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الخامس جامعة ابن خلدون، تيارت، مارس 2018 .

- 35- عين سمن العالية، كريم زينب ، دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة طبقا لقانون 90 – 29، مجلة نظرة على القانون الإجتماعي، عدد خاص الحق في السكن المجلد 01، عدد خاص 2021 .
- 36- غزلاني وداد، واقع المجتمع المدني في الجزائر ودوره في تحقيق الرشادة، مجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعة وهران 2، محمد بن أحمد رقم 04، لسنة 2015 .
- 37- غواس حسينة، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد خاص، 2017 .
- 38- قداري أمال، دور أدوات التهيئة و التعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017 .
- 39- قاصدي فايزة، نقاز عمر، دور عقود التعمير في تحقيق التنمية المستدامة، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 04، العدد 04، 2021 .
- 40- لعشاش محمد، تسوية وضعية البناء غير المشروعة في إطار القانون رقم 08-15، المجلة التنفيذية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، المجلد 09، العدد 02، 2014 .
- 41- لقرع مريم، رهانات المجتمع المدني بين الواقع الإجتماعي والواقع الافتراضي المجلة الدولية للإتصال الإجتماعي، المجلد 03، العدد 03، كلية العلوم الإجتماعية مخبر الدراسات الإعلامية والإتصالية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، الجزائر، سبتمبر 2016 .
- 42- مراحي صبرينة، موسى نورة، مشاركة المواطنين في التشريع البيئي كتوجه حديث لتحقيق التنمية المستدامة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة، المجلد 15، العدد 01 السنة 2022 .
- 43- مسلم مولود، المجتمع المدني دراسة نظرية، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، القاهرة، العدد 09، جانفي 2004 .
- 44- مقدم نجية، مستقبل العمران والبيئة، مجلد إدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، حيدرة الجزائر، المجلد 20 ، العدد 01 ، جوان 2010 .

- 45- منصر نصرالدين، ذبايبيبة نعيمة، إجراءات و إشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 08-15، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 01، العدد 03، 2017 .
- 46- ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 04، العدد 02، 2022 .
- 47- يطيب ناريمان، حوكمة التنمية الحضرية لتحسين أداء الإدارة المحلية بالجزائر، أبعاد مشاركة المواطن، المجلة الجزائرية للعلوم الإنسانية والاجتماعية، 2017.
- 48- يوسف الزين شريفة، رخصة البناء كأداة قانونية لحماية البيئة في التشريع الجزائري مجلة البحث القانوني والسياسي، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، المجلد 06، العدد 02، لسنة 2021.

ه: المداخلات العلمية

1- سي مرابط عبد الرحمان، تحقيق مطابقة البنايات – آلية إستعانة لإضفاء رونق الجمال على البيئة العمرانية، متلقي وطني الموسوم بـ : إشكالية تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها في ظل القانون رقم: 08-15 " الإجراءات- الإشكالات"، المنعقد يوم 28 فيفري 2023، قسم الحقوق، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي الشريف بوشوشة أفلو، الأغواط، الجزائر.

ثالثا: المراجع باللغة الأجنبية

- 1- Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, Presses de Normandie Roto impression s.a .s 61250 lonrai, France, octobre 2009 .
- 2- Hanri Jacquot et Francois prie , Droit d'urbanise, DELTA , beyrouth, 3^{ème} édition ,2000.

فهرس المحتويات

1	مقدمة
7	الفصل الأول : تكريس البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير
8	المبحث الأول : الإطار القانوني لأدوات التهيئة و التعمير
8	المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة للتحكم والتوجيه العمرانيين "PDAU"
9	الفرع الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
9	أولا : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و أهداف
11	ثانيا : موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
13	ثالثا : مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
16	الفرع الثاني : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه
16	أولا : مرحلة التحضير والإعداد
19	ثانيا : مرحلة الإستقصاء العمومي
19	ثالثا : مرحلة المصادقة والمراجعة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
21	الفرع الثالث : صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
21	أولا : تغيير موقع المشروع
21	ثانيا : الإخلال بالإرتفاقات
22	المطلب الثاني : مخطط شغل الأراضي أداة لضبط الأراض "POS"
23	الفرع الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي
23	أولا : تعريف مخطط شغل الأراضي و موضوعه
25	ثانيا : أهداف مخطط شغل الأراضي كآلية للرقابة على أعمال البناء
26	ثالثا : مضمون مخطط شغل الأراضي
27	الفرع الثاني : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه
27	أولا : مرحلة التحضير والإعداد
29	ثانيا : مرحلة الإستقصاء العمومي
30	ثالثا : مرحلة المصادقة و المراجعة على مخطط شغل الأراضي

31.....	الفرع الثالث : صور مخالفة مخطط شغل الأراضي
31.....	أولا : تجاوز الإطار المبني
32.....	ثانيا : تجاوز الإطار الغير مبني
33.....	المطلب الثالث : الأحكام المشتركة لأدوات التهيئة والتعمير
34	الفرع الأول : الإشتراك من خلال و التوجيهات العامة للتهيئة و التعمير
34.....	أولا : بيان توقعات التعمير و قواعد الوقاية من الاخطار الكبرى
34	ثانيا : أحكام متعلقة بشروط شغل الأراضي
35.....	الفرع الثاني : الإشتراك من حيث تحديد الإتفاقات المقيدة لحق البناء
35.....	الفرع الثالث : الإشتراك في حماية البيئة
37	المبحث الثاني : آليات تجسيد البعد البيئي في أدوات التهيئة و التعمير
37.....	المطلب الأول : إدراج البعد البيئي في مضمون أدوات التهيئة والتعمير
38.....	الفرع الأول : مبدأ الإدماج البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير
39.....	الفرع الثاني : مبدأ الإحتياط البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير
40.....	الفرع الثالث : مبدأ الإعلام البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير
42.....	المطلب الثاني : تجلي البعد البيئي ضمن إجراءات وإعداد أدوات التهيئة والتعمير
43.....	الفرع الأول : من خلال إلزامية دراسة التأثير على البيئة
46.....	الفرع الثاني : من خلال إستشارة الجهات المعنية بالبيئة
48.....	الفرع الثالث : من خلال ضبط الرؤية الإستراتيجية العمرانية
49.....	المطلب الثالث : تجلي البعد البيئي ضمن مشاركة المجتمع المدني
49.....	الفرع الأول : تعريف المجتمع المدني
50.....	الفرع الثاني : مشاركة الجمعيات البيئية في صنع القرار البيئي في مجال العمراني
52.....	الفرع الثالث : مشاركة المجتمع المدني في صنع القرار البيئي في مجال حماية البيئة
55.....	ملخص الفصل الأول
57.....	الفصل الثاني : تكريس البعد البيئي ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير

المبحث الأول : البعد البيئي للقواعد العامة كآلية بديلة لتنظيم المجال العمراني في ظل القانون رقم 90 -29.....	58
المطلب الأول : أهمية القواعد العامة للتهيئة والتعمير.....	58
الفرع الأول : مميزات القواعد العامة للتهيئة والتعمير.....	59
أولا: أنها قواعد بديلة أو إستثنائية.....	59
ثانيا : قواعد ذات بعد وطني.....	59
ثالثا : قواعد تضبط عملية شغل استخدام و تهيئة الأراضي.....	60
رابعا : قواعد موضوعية وقائية.....	60
خامسا : قواعد أمرة قابلة للمعارضة بها إتجاه الغير.....	60
الفرع الثاني : النظام القانوني للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.....	61
أولا : القواعد الخاصة بموقع البناء و الطرق المؤدية إليه.....	61
ثانيا : القواعد المتعلقة بموقع البناءات و حجمها و مظهرها.....	61
ثالثا : القواعد الخاصة بكثافة البناءات في الأرض.....	63
المطلب الثاني : محاور القواعد العامة للتهيئة و التعمير المتعلقة بالبناء.....	64
الفرع الأول : القواعد العامة المتعلقة بالنظام العام.....	65
أولا : القواعد المتعلقة بالأمن العام.....	65
ثانيا : القواعد المتعلقة بالصحة العامة.....	65
ثالثا : القواعد المتعلقة بالسكينة العامة.....	67
الفرع الثاني : القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الإستعمال السكني.....	68
أولا : الغرف الرئيسية.....	68
ثانيا : الغرف الثانوية.....	69
ثالثا : الملاحق.....	69
الفرع الثالث : القواعد المتعلقة بجمال و رونق المظهر العام العمراني.....	69
المطلب الثالث : القواعد العامة للتهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة.....	70
الفرع الاول : عدم المساس بالمعالم الأثرية و الثقافية و الطبيعية و السياحية.....	70

- 71..... أولاً: عدم المساس بالمعالم التاريخية والثقافية
- 72..... ثانيا : عدم المساس بالمعالم الطبيعية والمساحات الخضراء
- 73..... الفرع الثاني : عدم المساس بالأراضي الفلاحية
- 74..... الفرع الثالث : عدم المساس بالمناطق الساحلية
- 76..... الفرع الرابع : البناء على الأراضي غير المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية
- 77..... أولاً : التخفيف من آثار الأخطار الطبيعية
- 77..... ثانيا : التحكم في المخاطر التكنولوجية
- 79..... المبحث الثاني : البعد البيئي ضمن قواعد تحقيق مطابقة البناءات كآلية لترقية المظهر العام العمراني
- 79 المطلب الأول : مفهوم تحقيق مطابقة البناءات
- 79 الفرع الأول : تعريف تحقيق مطابقة البناءات
- 80 الفرع الثاني : أهداف تحقيق مطابقة البناءات
- 80..... أولاً : وضع حد لعدم إنهاء البناءات
- 81..... ثانيا : ترقية إطار مبنى ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام
- 81..... ثالثاً : تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون
- 82..... رابعا : تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير
- 82 الفرع الثالث : مجال تطبيق تحقيق مطابقة البناءات
- 82 أولاً : البناءات القابلة لتحقيق المطابقة
- 83 ثانيا : البناءات غير القابلة لتحقيق المطابقة
- 85 المطلب الثاني : قواعد إجراء تحقيق مطابقة البناءات
- 85 الفرع الأول : إجراء تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات
- 85 أولاً : التصريح و الملف المرفق
- 86 ثانيا : إيداع التصريح بالمطابقة والملف على مستوى البلدية
- 86 الفرع الثاني : دراسة طلب تحقيق مطابقة البناءات
- 86 أولاً : دراسة طلب تحقيق مطابقة البناءات على مستوى مصالح التعمير بالبلدية

ثانيا : : دراسة طلب تحقيق مطابقة البناء على مستوى مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء.....	87
الفرع الثالث : البت في طلب تحقيق مطابقة البناء.....	88
أولا : البت في تحقيق مطابقة البناء على مستوى لجنة الدائرة.....	88
ثانيا : البت في تحقيق مطابقة البناء على مستوى لجنة الطعن.....	90
المطلب الثالث : الآثار المترتبة عن تحقيق مطابقة البناء.....	91
الفرع الأول : تسوية الوعاء العقاري.....	91
أولا : البناءات المشيدة على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية.....	92
ثانيا : البناءات المشيدة على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.....	92
ثالثا : البناءات المتواجدة على الأملاك العقارية الوقفية.....	93
الفرع الثاني : التسوية العمرانية للبناءات.....	94
أولا : البناءات المتممة.....	94
ثانيا : البناءات غير المتممة.....	94
الفرع الثالث : إضفاء رونق الجمال للبيئة العمرانية.....	95
ملخص الفصل الثاني.....	98
خاتمة.....	100
قائمة المصادر والمراجع.....	104
فهرس المحتويات.....	121
ملخص	

ملخص:

أولى المشرع الجزائري إهتماما كبيرا بالمجال العمراني وتنميته ، وذلك من خلال إصدار ترسانة من القوانين بغية التحكم في التوسع العمراني المستدام ، عن طريق تبني آليات تضمن التحكم في تسيير الفضاء العمراني ، وذلك من خلال تأطيره بجملة من الأدوات والقواعد تنظم حركة العمران ، على نحو يكفل إدراج البعد البيئي في العملية التنموية ، والحرص على توفير حماية ناجعة للوسط البيئي ، يراعى فيها الجانب الجمالي للبيئة العمرانية ورونقها ، وترشيد إستغلاله بإشراك الفاعلين من مجتمع مدني وجمعيات حماية البيئة في العملية التخطيطية والتصميمية ، على أساس تحقيق التوازن بين البيئة والنمو العمراني المستدام .

الكلمات المفتاحية:

أدوات التهيئة والتعمير، حماية البيئة ، القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، النظام العام ، تحقيق المطابقة .

Summary:

The Algerian donor paid great attention to the urban field and it's development , this is done by issuing an arsenal of laws in order to control sustainable urban expansion , by adopting mechanisms to ensure control over the management of urban space K this is done by framing it with a compaign of tools and rules that regulate the urbanization movement in a way that ensures the inclusion of the environmental dimension in the development process , and keenness to provid effective protection for the environment , taking into account the aesthetic aspect of the urban environment and its splendor , and rationalizing and justifying its exploitation by involoing actors form civil society and environmental protection association in the planning and design process on the basis of achchieving a blance between the environment and sustainable urban growth .

Key words : -construction and planning Tools , the protection of the environment , the general urban planning rules , public order , realizing conformity.