وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي – برج بوعريريج–
University of Mohamed el Bachir el Ibrahim
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون تهيئة وتعمير

الموسومة بـ:

دور مخططات التهيئة العمرانية في حماية البيئة

إعداد الطلبة:

- رضا سنوسي
- عبد الرؤوف نفطي

إشراف الدكتورة:

رمضاني مريم

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
رفيق زاوي	أستاذ محاضر – ب–	رئيسا
سي حمدي عبد المؤمن	أستاذ محاضر – ب–	ممتحنا
رمضاني مريم	أستاذ مساعد – ب –	مشرفا

السنة الجامعية 2021/ 2022

بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٢٠

شكر و عرفان

قال الله تعالى: **(لئن شكرتم لأزيدنكم)** سورة ابراهيم الاية 7.

الشكر الأول و الأخير لله الواحد القهار، الذي يكور الليل على النهار، تذكرة لذوي القلوب و الأظفار و الصلاة و السلام على سيدنا المختار، فالحمد لله حمدا تتم به الصالحات على توفيقه لنا و إمدادنا بالعون و تيسير سبيل آراء هذا العمل المتواضع، و وقوفا عند قوله صلى الله عليه و سلم: "من لم يشكر الناس لم يشكر الله " و إذا كان للمرء أن يذكر لكل ذي فضل فضله، فإننا نتوجه مقرة بالشكر و العرفان و خالص التقدير و الاحترام للدكتورة التي أشرفت على هذا العمل "

"رمضاني مريم"

الذي لم يبخل علينا بالتوجيهات و الرأي السديد، فكان العماد و الأساس لهذا الجهد المتواضع.

إهداء

إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقهما ولا أرقام أن تحصى فضائلهما

أبي وأمي أطال الله عمرهما في طاعته.

إلى إخوتي:

وإلى جدتي و عمتي أطال الله في عمرها التي لطالما كانت دعواتها سبب في تشجيعي

لمواصلة طلب العلم والاجتهاد والمثابرة

والى اعمامي و عماتي و اخوالي و خالاتي وجدي و جدتي اطال الله عمرهما

وإلى أصدقاء الدرب

وإلى كل من تبوء من القلب منزلة المحبين

رضا سنوسي

إهداء

بعد بسم الله والصلاة والسلام على أفضل خلق الله

محمد صلى الله عليه وسلم

وبعد الثناء والحمد لله ,

أهدي ثمرة عملي هذا إلى من سهر على تربيتي أغلى

انسانين في الدنيا أمي الغالية رمز الحنان والعطف والتضحية و إلى أبي قوتي

وحبيبي وسندي في هذه الحياة. وإلى إخوتي

وإلى أخوالي وخالاتي وأعمامي وعماتي وإلى جدي و جدتي

أطال الله في عمرهما.

وإلى أصدقاء دربي الأعزاء

نفطي عبد الرؤوف

مقدمة

يعد العمران أحد مقومات الحضارة التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور، والتي أدت إلى اهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن والتمدن في مختلف جوانبها، آخذا في عين الاعتبار مظاهرها السياسية والاجتماعية والاقتصادية و الإدارية، فالعمران يبقى مستمرا ما بقي الإنسان يعمر الأرض وسيكشف خباياها.

– حيث يعتبر العمران مرآة عاكسة للدولة، فمقياس تطور ورقي أي مجتمع ينعكس على طريقة بناء المنشآت والبنايات، وعلى الطابع الجمالي والمعماري لكيفية تأسيس مدينة على قواعد تهيئة معمارية بالغة الدقة والإتقان.

– ونظرا لأثر العمران على المحيط والبيئة، فإن سير حركة التعمير يكون وفقا لقواعد وأصول مرسومة ومحددة وعدم تركها لحرية الأفراد.

فلا بد من تدخل الدولة لتنظيم عمليات التعمير ومراقبتها، من أجل ضمان ممارستها في إطار المحافظة على المصلحة العامة والعمرانية.

– فالجمع بين العمران والبيئة، كالجمع بين الماء والنار لكن إذا كانت حماية المحيط والأوساط الطبيعية، من اهتمام قانون البيئة، فإن قانون التهيئة والتعمير، لا يمكن أن يتجاهل ضرورة حماية بعض المناطق نظرا لقيمتها الايكولوجية والجمالية، ونظرا لما يتضمنه هذا القانون من سلطة وامتيازات وقواعد آمرة هدفها تحقيق الصالح أو النفع العام.

– وعليه فالعلاقة بين العمران والبيئة هي علاقة وثيقة الصلة متداخلة ومترابطة، بحيث يتوجب عند الاتجاه نحو التنمية مهما كان شكلها الأخذ بعين الاعتبار الظروف البيئية.

– والجزائر كغيرها من الدول اهتمت بالتنظيم العمراني والتهيئة العمرانية، وذلك من خلاف مختلف النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير، والهدف المهم في هذا المجال هو مسايرة التطور العمراني، وذلك بداية من الأمر 75/67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975م

والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، كأول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال، لتتوالي بعد ذلك سلسلة النصوص والتعديلات، مرورا بالقانون رقم 90/29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990م، والمتعلق بالتهيئة والتعمير مع التعديلات التي لحقته، وصولا إلى القانون رقم 08/131 والمؤرخ في 20 جويلية 2008م، والمتعلق بمطابقة البنايات وإتمام انجازها.

– كما عمدت السلطات العمومية إلى إنشاء أجهزة إدارية تتكفل بمراقبة مدى مطابقة النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعمران، ولتحقيق هذه السياسة العمرانية، أنشأت الدولة أجهزة مختصة لذلك، تتمثل في مديريات، ومصالح تقنية على مستوى البلديات والولايات، وتحت وصاية وزارة السكن والتعمير، وكذلك إنشاء وزارة للبيئة وتهيئة الإقليم.

1) أهمية الموضوع:

يستوحي البحث في موضوع التهيئة والتعمير أهمية عملية وأخرى عامية:

- ✓ **فمن الناحية العملية:**

– نجد الأهمية التي توليها السلطات العمومية في الآونة الأخيرة في تنفيذ قواعد العمران من خلال فرض احترام الإجراءات المنظمة للنشاط العمراني، بمعنى ضبط المخالفات العمرانية وملاحقة المخالفين.

– بالرغم من وجود ترسانة من القواعد والآليات الوقائية والتدخلية المتعلقة بالتهيئة والعمران، إلا أن التدهور العمراني البيئي، لا زال مستمرا كما تشير إليه التقارير الوطنية حول العمران، الأمر الذي يثير تساؤلا جوهريا يتعلق بمدى فعالية وكفاية الآليات الوقائية لحماية العمران والبيئة، لاتقاء هذا التدهور.

✓ **أما من الناحية العلمية:**

– تسليط الضوء حول مدى تحكم الجهات الإدارية المختصة في تطبيق نصوص التهيئة والتعمير، وتجسيدها على أرض الواقع، بما يستجيب لاستراتيجية البناء التي وضعها المشرع الجزائري في التقنين العمراني، للحد قدر الإمكان من النشاط العمراني الغير قانوني، والتي تنعكس سلبيا على المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية.

2) أسباب اختيار الموضوع:

لا شك أن دواعي تناول موضوع التهيئة والتعمير بالدراسة والتحليل متنوعة، فهناك دوافع ذاتية وأخرى موضوعية:

❖ **الدوافع الذاتية:**

– الرغبة الشخصية في البحث في مجال التهيئة والتعمير، والرغبة في التعمق فيما يتعلق بالتشريعات المنظمة للعمران والبناء، الإحاطة بها، ودورها في حماية البيئة.

– معالجة مختلف زوايا هذا الموضوع، المتعددة والمتشابكة، ليكون كمعين لطلاب وباحثي القانون ولأهل الاختصاص في ميدان التهيئة والتعمير.

❖ **الدوافع الموضوعية:**

تبرز الدوافع الموضوعية لاختيار هذا الموضوع:

– يعتبر موضوع التهيئة والتعمير من المواضيع، التي تتميز بكثرة النصوص القانونية التي صدرت بشأنه منذ الاستقلال، الأمر الذي دفعنا إلى محاولة إظهار العوائق التي تواجه تجسيد التشريعات العمرانية، بالميدان والتي تشكل عائقا أمام فاعليتها، واستمرار المخالفات العمرانية، وبموازاة ذلك استمرار معاناة المتضررين من آثار هذه المخالفات.

– إن موضوع التهيئة والتعمير من المواضيع التي لم تحظى بالاهتمام من الناحية القانونية، بحيث أن هناك تباين واضح في ندرة الدراسات بهذا التخصص في الجزائر، وكذا محدودية الثقافة القانونية في هذا المجال لدى العديد من المتدخلين في هذا الميدان، لكيفية تطبيق استراتيجيته.

– تنظيم البناءات وفقا لنظام التهيئة والتعمير.

3) الأهداف المتوخاة من الدراسة:

– إن الأهداف المتوخاة من هذا الموضوع، هو دراسة دور الضمانات القانونية المتعلقة بتنظيم النشاط العمراني، في بناء نظام قانوني فاعل للوقاية من مخاطر هذا النشاط، إلى جانب تبيان المساعي التشريعية في مجال العمران، ومدى فعاليتها، والبحث في مواطن القوة والضعف، بشأن دور تشريعات العمران في الوقاية من مخاطر النشاط العمراني.

– كما تهدف هذه الدراسة، لإعطاء مفهوم واضح لكل أدوات ورخص وشهادات التهيئة والتعمير، وتحديد استراتيجيتها في تنظيم النشاط العمراني، لتجنب الغموض الذي يشوبها، وكيفية تنظيمها من الناحية القانونية وتحديد إجراءاتها، ومدى فعاليتها في الواقع.

– كما أن الوضعية المتأزمة التي يعرفها مجال التهيئة والتعمير، تفرض علينا مجموعة من المسائل التي يجب أن تطرح بكل جدية على بساط البحث العلمي، واقتراح حلول ناجحة من خلال إشراك مختلف الفات ذات الاختصاص والعلاقة بالموضوع.

4) إشكالية الدراسة:

– رغم وجود ترسانة من القواعد والآليات الوقائية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، واهتمام المشرع الجزائري بتنظيم الحركة العمرانية، إلا أن هذه الآليات والطرق التي تهدف إلى تأطير النشاط العمراني في البلاد ظلت غير كافية ولم تفي بالغرض الذي سطرت لأجله، فالتساؤل

المطروح والإشكال الجوهري يكمن في معرفة الآليات والأدوات المخولة لعمليات التهيئة والتعمير.

– وهل تؤدي هذه الآليات القانونية الممنوحة للإدارة دورها في مراقبة الحركة والنشاط العمراني.

– والحد من الظواهر السلبية التي تخالف قوانين العمران، ما يؤثر بالنتيجة على البيئة.

5) المناهج القانونية المعتمدة مع التبرير:

– للإجابة عن إشكالية موضوع البحث، والإلمام بأبعاد ومضامين الدراسة تم اعتماد:

المنهج الوصفي التحليلي، فالأول يتجلى بصورة واضحة من خلال الإطار والميكانيزمات القانونية التي حددها المشرع من مخاطر الأنشطة العمرانية، فضلا عن الاستعانة بالمنهج التحليلي: الذي يظهر من خلال إجراء تحليل للنصوص القانونية التي تتعلق بتنظيم النشاطات العمرانية وبحماية البيئة، والتي يأتي في مقدمتها كل من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمراسيم التنفيذية المطبقة والمكملة له.

6) الدراسات سابقة:

لقد تم الاطلاع على عينة من الأطروحات والرسائل الجامعية ودراسات سابقة، ونظرا لحداثة موضوع التهيئة والتعمير، فإن الدراسات القانونية المتخصصة على المستوى الوطني غير متوافرة بالقدر الكافي على الرغم من أهمية الموضوع على جميع المجالات.

ومن أمثلة تلك الدراسات:

– عايدة مصطفاوي، "**النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري**"، جامعة سعد دحلب البليدة، 2013، تخصيص الباب الأول من هذه الدراسة للضوابط القانونية لقيام عملية البناء، وتم تقسيمه إلى فصلين، خصص الفصل الأول لدراسة قابلية الأرض للبناء

عليها، ويقسم هذا الفصل إلى مبحثين: الأول لدراسة التأطير القانوني لعملية البناء، أما المبحث الثاني فيخصص لدراسة قواعد وأدوات التنظيم العمراني، أما الفصل الثاني فتعرض إلى دراسة رخص وشهادات التعمير والبناء، ويقسم بدوره إلى مبحثين: الأول تعرض إلى شهادة التعمير ورخصة التجزئة، والمبحث الثاني لرخصة البناء.

إلى جانب مجموعة من رسائل الماجستير والتي تتحدث بصفة منفصلة عن أدوات التعمير، وأخرى عن الرخص العمرانية، وخاصة رخصة البناء وشهادة التهيئة والتعمير ومن أمثلة تلك الدراسات:

– لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة باتنة، 2011–2012 والتي تناول فيها القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير (المخططات العمرانية) فصل أول، ثم خصص الفصل الثاني للقرارات الفردية والمتمثلة أساسا في الرخص والشهادات الإدارية.

7) الخطة:

قصد الإلمام بحيثيات ومتطلبات البحث، تم إدراج مضامينه و عرض محتوياته في فصلين:

– الفصل الأول: الأدوات القانونية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة؛

وذلك ضمن مبحثين: تناولنا في الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، أما الثاني: فقد استعرضنا من خلاله: نظام التخطيط العمراني ودوره في حماية البيئة.

– الفصل الثاني: آليات الضبط العمراني (القبلية والبعدية)، ودورها في حماية البيئة؛

وفقا لمبحثين، الأول يشمل: الآليات القبلية للضبط العمراني ودورها في حماية البيئة، أما الثاني فيتعلق بالآليات البعدية للضبط العمراني ودورها في حماية البيئة.

الفصل الأول

الأحكام العامة

للنظام العام العمراني وأدوات التعمير

المبحث الاول: الإطار المفاهيمي للنظام العام البيئي والعمراني

المطلب الاول: مفهوم البيئة واطارها القانوني

لابد من الكشف على هوية البيئة من جميع النواحي وبخاصة من خلال ابراز تعريف البيئة بمختلف جوانبها اللغوية والاصطلاحية والقانونية (المطلب الأول) وكذا مصادر قانون حماية البيئة (المطلب الثاني) كما نتطرق إلى تحديد خصائصها (المطلب الثالث).

الفرع الأول: تعريف البيئة

يستخدم مصطلح البيئة في الكثير من العلوم والمجالات المختلفة ويتغير مفهوم المصطلح تبعا للموضوع الذي يستخدم فيه والغاية منه وحسب تخصص الباحث الذي يتناوله فنقول البيئة الطبيعية، البيئة الاجتماعية، البيئة السياسية، البيئة الثقافية... إلخ، ولبيان تعريف البيئة ارتأينا أن نسلط الضوء على التعريف اللغوي، الاصطلاح العلمي والقانوني. [1]

أولا: تعريف البيئة في اللغة:

إن كلمة بيئة، كلمة مشتقة من الفعل "بوأ" وهذا ما يستشف من الآية الكريمة بعد قوله تعالى: "وَاذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سُهُولِهَا قُصُورًا وتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا فَاذْكُرُوا آَلَاءَ اللَّهِ ولَا تَعْثَوْا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ".[2]

ويقال لغة: تبوأت منزلا بمعنى هيأته واتخذته محل اقامة لي، وقد يعني لغويا بالبيئة الوسط والاحاطة. [3]

ولفظ البيئة من الألفاظ الجديدة في اللغة الفرنسية وقد أدخله معجم اللغة الفرنسية ضمن مفرداته عام 1972 ليعبر هي مجموعة العناصر الفيزيائية والكيميائية والبيولوجية سواء كانت طبيعية أو اصطناعية والتي يعيش فيه الانسان والحيوان والنبات.

---

[1]– سالم أحمد، الحماية الادارية لبيئة في التشريع الجزائري، تخصص الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2013، ص 06.

[2]– سورة الأعراف، الآية رقم 74.

[3]– ابن منظور، لسان العرب، فصل الياء، حرف الهمزة، دار المعارف، القاهرة، بدون سنة نسر، ص 382.

أما في اللغة الانجليزية فإن البيئة تستخدم بلفظ "Environnement" للدلالة على الظروف المحيطة المؤثرة على النمو كما يستخدم للتعبير عن الظروف الطبيعية مثل الهواء والماء والأرض التي يعيش فيها الانسان. [1]

ثانيا: تعريف البيئة في الاصطلاح العلمي:

إن المفهوم الاصطلاحي لا يختلف كثيرا عن المفهوم اللغوي، وعلى الرغم من أنه لم يكن هناك اتفاق ما بين الباحثين والعلماء، على تحديد معنى البيئة اصطلاحا بشكل دقيق، إلا أن معظم التعريفات تشير إلى المعنى نفسه ويشير بعض الباحثين إلى أن البيئة هي المحيط الذي يعيش فيه الانسان بما يشمله من ماء، هواء فضاء، تربة، كائنات حية ومنشآت اقامها الانسان لإشباع حاجاته. [2]

كما تعرف البيئة أيضا على أنها الوسط أو المجال المكاني الذي يعيش فيه الانسان يتأثر ويؤثر فيه بكل ما يشمله هذا المجال المكاني من عناصر ومعطيات سواء كانت طبيعية كالصخور وما تضمنه من معادن ومصادر طاقة وتربة وموارد مياه وعناصر مناخية من حرارة وضغط ورياح وأمطار ونباتات طبيعية وحيوانات بحرية وبرية، أو معطيات بشرية أسهم الانسان في وجودها من عمران وطرق نقل ومواصلات ومزارع ومصانع وسدود... إلخ. [3]

ثالثا: تعريف البيئة في القانون:

رغم كثرة النصوص القانونية الدولية والوطنية التي تناولت موضوع البيئة بالتنظيم هذا يؤدي إلى اختلاف الرأي حول العناصر البيئية المقصودة بالحماية ايراد بها العناصر الطبيعية فقط أم يضاف إليها العناصر المنشأة بفعل الانسان؟. [4]

---

[1]– سالم أحمد، المرجع السابق، ص 07.

[2]– امبارك زهراء، المرجع السابق، ص 10.

[3]– امبارك زهراء، المرجع السابق، ص 11.

[4]– حسونة عبد الغني، الحماية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانونية للبيئة في اطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، سنة 2012، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 14.

وبالرجوع إلى القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، نجد أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا دقيقا للبيئة، حيث نجد المادة 02 منه تنص على أهداف حماية البيئة فيما تضمنت المادة 03 منه مكونات البيئة ولتن كان المشرع الجزائري لم يفرد البيئة بتعريف خاص إلا أنه وبالرجوع إلى القانون رقم 10/03 السالف الذكر، يمكن اعتبار البيئة ذلك المحيط الذي يعيش فيه الانسان بما يشمله من ماء هواء، تربة، كائنات حية وغير حية ومنشآت مختلفة، وبذلك فالبيئة تضم كلا من البيئة الطبيعية والاصطناعية وبخلاف التشريع الجزائري نجد تشريعات بعض الدول قد خصت البيئة بتعاريف مضبوطة منها التشريع المصري الذي عرف البيئة بأنها المحيط الحيوي الذي يشمل الكائنات الحية وما تحتويه من مواد وما يحيط بها من هواء، ماء، تربة، وما يقيمه الإنسان من منشآت. [1]

أما التشريع الفرنسي فقد تبنى تعريف مصطلح البيئة لأول مرة في القانون الصادر بتاريخ 1976/07/10 المتعلق بحماية الطبيعة، فجاء في المادة الأولى منه بأن البيئة مجموعة من العناصر هي: الفصائل الحيوانية والنباتية، الهواء، الأرض، الثروة المنجمية والمظاهر الطبيعية المختلفة.

من خلال التعاريف السابقة يتضح لنا أن مدلول البيئة لا يفرج عن مجموعة من العناصر يمكن حصرها في صنفين:

الصنف الأول: ويشمل مجموعة من العوامل الطبيعية، ماء، هواء، تربة، كائنات حيوانية ونباتية.

الصنف الثاني: ويشمل كل ما استحدثه الانسان من منشآت. [2]

[1]– حسونة عبد الغني، المرجع السابق، ص 44.

[2]– سالم أحمد، المرجع السابق، ص 8–9.

الفرع الثاني: مصادر قانون البيئة

نظرا لظهور مشاكل بيئية وازدياد حدتها، تطلب الأمر وضع قانون يضمن حماية البيئة، لذلك ارتأى المشرع الجزائري سن قواعد تنظم البيئة وتحميها رغم تشعب مشاكل البيئة وكثرتها.

يمكننا تعريف قانون حماية البيئة من أنه مجموعة القواعد التشريعية والتنظيمية المهتمة بتنظيم المحيط الذي يعيش فيه الكائن الحي بمختلف مشتملاته (الماء، الهواء، الفضاء، التربة) وكذا المنشآت التي وضعها الانسان سواء كانت مرافق صناعية، واجتماعية، واقتصادية.

لقانون حماية البيئة مصادر يستقي منها قواعده، والمصدر هو الطريق الذي تأتي منه القاعدة القانونية ويتفق قانون حماية البيئة مع غيره من فروع القانون في بعص المصادر، وقد يختلف بعضها الآخر. [1]

وقد يستقي قواعده وأحكامه من نوعين من المصادر منها ماهي داخلية وأخرى دولية.

أولا: المصادر الداخلية:

وهي تشمل ما يلي:

1. الشريعة:

لقد حظيت البيئة في شريعة الاسلام باهتمام بالغ فهي ميزان الأجيال وفيها أوع الله كل مقومات الحياة الانسان، لذلك أرسى الاسلام الأسس والقواعد التي تضبط وتقنن علاقة الانسان بيئته لتحقيق من خلالها العلاقة السوية والمتوازنة التي تصون البيئة من ناحية وتساعدها في أداء ورها المحدد من قبل الخالق العليم في إعادة الحياة من ناحية أخرى. [2]

[1]– حميدة جميلة، الرسائل الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانونية لحماية البيئة ودور القاضي في تطبيقها، دراسة على ضوء التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر، جامعة البليدة 2011، ص 16.

[2]– حميدة جميلة، نفس المرجع، ص 17.

ولقد وضع الاسلام الاطار العام لقانون حماية البيئة في قوله تعالى: " وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ".[1]

2. التشريع:

وهو عبارة عن مجموعة القواعد المكتوبة التي تضعها السلطة العامة المختصة في الدولة، وإذا كان التشريع يعتبر بوجه عام أهم المصادر الرسمية أو الأصلية العامة للقواعد القانونية، إلا أن المتأمل في الأنظمة القانونية لأغلبية الدول يدرك أنها تخلو من قوانين خاصة بحماية البيئة بل هي قوانين عامة ومتفرقة كقوانين الصيد، الغابات، وقوانين المياه.

3. العرف:

يقصد به في قانون حماية البيئة مجموعة القواعد القانونية التي نشأت في مجال مكافحة التعدي على البيئة والمحافظة عليها وجوت العادة باعتبارها صورة منتظمة ومستمرة بحيث ساد الاعتقاد باعتبارها ملزمة وواجبة الاحترام.

إلا أن دور العرف مازال ضئيلا في ميدان حماية البيئة بالمقارنة بدوره في فروع القوانين الأخرى ويرجع ذلك إلى حداثة الاهتمام بمشكلة حماية البيئة، فلا توجد قواعد أو مقاييس عرفية لحماية البيئة وإنما توجد فقط المبادئ المبهمة العامة مثل الاستعمال المعقول، الضرر الجوهري.

4. الفقه:

وهو عبارة عن آراء ودراسات علماء القانون وتوجهاتهم بشأن تفسير القواعد القانونية ولقد لعب الفقه دورا كبيرا في مجال التنبيه إلى المشاكل القانونية التي تثيرها الأخطار التي تهدد البيئة الانسانية، وقد ظهر ذلك بصورة واضحة أثناء انعقاد مؤتمر الأمم المتحدة الأول للبيئة بمدينة استكهولم سنة 1972 حيث طرحت كثير من الآراء الفقهية لمناقشة حول

[1]– سورة الأعراف، الآية 85، برواية ورش عن نافع.

القواعد القانونية التي ترسم ما ينبغي أن تكون عليه التدابير والسياسيات التي تكفل صيانة بيئة الانسان والحفاظ على موارده الطبيعية وتوازنها الايكولوجي. [1]

ثانيا: المصادر الدولية:

وهي تشمل ما يلي:

1. الاتفاقيات والمعاهدات الدولية:

والتي تعتبر من أفضل الوسائل نحو ارساء دعائم قانون البيئة ويرجع السبب في ذلك إلى عدة عوامل منها الطبيعة الدولية لمشكلة البيئة والتي تقتضي التعاون والجهود الجماعية لحلها، ومنها أيضا وجود المنظمات الدولية والمتخصصة، التي تعمل على تقديم عون حقيقي في مجال أعمال قواعد حماية البيئة كالمنظمة البحرية الدولية ومنظمة اليونسكو ومنظمة الأغذية والزراعة ومن الاتفاقيات الدولية المتعلقة بحماية البيئة نذكر:

- الاتفاقية الدولية المبرمة في بروكسال عام 1969 والمتعلقة بالتدخل في أعالي البحار في حالات كوارث التلوث بالبترول.
- اتفاقية لندن لعام 1972 الخاصة بمنع التلوث البحري بإغراق النفايات والمواد الأخرى.
- اتفاقية جنيف لعام 1979 المتعلقة بتلوث الهواء بعيد المدى عبر الحدود.
- اتفاقية فينا لعام 1985 المتعلقة بحماية طبقة الأوزون. [2]

[1]- حميدة جميلة، المرجع السابق، ص 18-19.

[2]- بن صديق فاطمة، الحماية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانونية للبيئة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ماستر، تخصص الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون عام، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، 2016/2015، ص 18.

2. القضاء الدولي:

إذا كان القضاء يلعب دورا (بناء) في ارساء القواعد القانونية في بعض فروع القانون، كالقانون الاداري والقانون الخاص، إلا أن الأحكام القضائية التي تفصل في المنازعات البيئية لا تتجاوز بعض أحكام عالجت فقط المسؤولية عن التلوث البيئي.

ففي مجال تلوث الهواء عبر الحدود نجد حكم محكمة التحكيم بين كندا والولايات المتحدة الأمريكية، في قضية مصنع صهر المعادن الواقع الكندية التي تبعد سبعة أميال عن ولاية "ترايل" في مدينة واشنطن بحيث رفع النزاع بين الدولتين أمام محكمة التحكيم حيث ادعت الولايات المتحدة الأمريكية أن الأدخنة المتصاعدة ألحقت أضرار بالغة بالمزارع والثروة الحيوانية فحكمت المحكمة بتعويض الو. م. أ. عن الأضرار اللاحقة بها.

فالقضاء يعد من المصادر التفسيرية للقانون بوجه عام، فإن دوره سيكون خلافا في مجال القانون البيئي. [1]

3. التحكيم الدولي:

يعتبر التحكيم من الناحية التقليدية سهلة القبول للدول نظرا لمرونة النسبية حيث تحتفظ الدول المتنازعة عادة بحق اختيار أعضاء هيئة التحكيم

والقواعد التي تفصل بمقتضاها في النزاع وأن تتقيدها أو تطبيق هيئة تحكيم القواعد الثابتة والمتعارف عليها في القانون الدولي حيث تعود بدايات التحكيم الدولي كمؤسسة رسمية في فض النزاعات الدولية إلى أواخر القرن 19، وتحديدا إلى قضية "الاباما" بين الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا، ولقد حظي التحكيم بقبول واسع النطاق في اطار مؤتمر السلام المنعقد بلاهاي عام 1999 والذي أسفر عن عقد الاتفاقية الدولية الخاصة بالتسوية السلمية للمنازعات الدولية، هذه الأخيرة التي حظي فيها التحكيم الدولي بعدد جم من المواد، وأنشئت لأجله محكمة التحكيم الدائمة والمكتب الدولي الملحق بها في مؤتمر

[1]– حميدة جميلة، المرجع السابق، ص 19–20.

الصلح المنعقد بلاهاي عام 1907 أدخلت تحسينات عدة على أسلوب التحكيم الدولي وأدرجت أحكامه في الاتفاقية الأولى الخاصة بالتسوية السلمية للمنازعات الدولية. [1]

الفرع الثالث: خصائص قانون حماية البيئة

يتميز قانون البيئة عن غيره بمجموعة من الخصائص ونذكر منها:

أولا: قانون حماية البيئة يتسم بالحداثة وفرع من فروع القانون العام:

1. اتسامه بالحداثة

وذلك أن سن قواعده كان كرد فعل للتطورات الصناعية والتكنولوجية والبيئية التي عاشتها الجزائر كغيرها من الدول الأخرى.

2. فرع من فروع القانون العام

كونه ينظم العلاقة بين الادارة والأفراد كما أن حماية البيئة تدخل في اطار المصلحة العامة[2].

ثانيا: قانون حماية البيئة ذو طابع إداري وذو طابع الزامي:

1. قانون حماية البيئة ذو طابع إداري:

وذلك ما يتجلى بوضوح من السلطات والامتيازات الممنوحة للدولة لتحقيق المنفعة العامة كما يظهر ذلك في الوسائل الادارية التي يخولها المشرع للإدارة للتدخل من أجل حماية النظام العام البيئي مثل سلطة الادارة في منح التراخيص، الأوامر، الحظر

2. قانون حماية البيئة ذو طابع الزامي:

ذلك لأنها قواعد آمرة، لا يجوز للأفراد الاتفاق على مخالفتها لكونه قد تضمن نصوصا قمعية وجزاءات ضد كل مخالف لحكامه بل تعد الأمر ذلك حيث تلزم السلطات الادارية المكلفة بتطبيق قانون حماية البيئة باحترامه قواعده أعمالا لمبدأ الشرعية. [1]

[1]– بن صديق فاطمة، المرجع السابق، ص 19.

[2]– حسونة عبد الغني، المرجع السابق، ص 46.

ثالثا: قانون حماية البيئة متعدد المجالات:

ويتسم بتشعبه وكثرة مجالاته والمشاكل البيئية المشارة في الواقع.

1. قانون متعدد المجالات:

وهذا نظرا لكونه يعالج موضوع البيئة، هذا الأخير يتسم بتشعبه وكثرة مجالاته والمشاكل البيئية المشارة في الواقع

2. يتسم بالجمع بين الجانب التشريعي والجانب المؤسساتي:

وذلك لأنه يجدد بعض الاجراءات الكفيلة بحماية البيئة وفي المقابل يرصد جملة من الأجهزة من وزارات وجماعات اقليمية وهيئات تعمل على ضمان حماية البيئة. [2]

المطلب الثاني: مفهوم النظام العام العمراني

إن النظام العام العمراني يعد من بين أحد فروع القانون الحديث والذي تم إدراجه مؤخرا ضمن القانون العام، فإنه يتطلب منا توضيح المفاهيم المتعلقة بهذا الأخير وإبراز الميزات التي تميزه عن غيره من الأنظمة المماثلة وعليه نسعى من خلال هذا إلى التطرق لتعريف النظام العام العمراني في المطلب الأول، أما في ثاني مطالبه سنحاول تسليط الضوء على خصائص النظام العام العمراني كمطلب.

الفرع الأول: تعريف النظام العام العمراني

يعد النظام العام العمراني من المفاهيم الغامضة الفضفاضة، بحيث اختلف كثيرا في تعريفها بسبب عمومية هذا النظام وسرعة تطوره، ومن هنا تقتضي هذه الدراسة التأملية ومن

[1]– مقدم حسن، دور الإدارة في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، ص 53.

[2]– مقدم حسن، نفس المرجع، ص 54.

باب محاولة تعريف النظام العام العمراني من خلال تحديد مفهومه لغة (الفرع الأول) ثم اصطلاحا (الفرع الثاني)، قانونا (الفرع الثالث)، وكذلك تعريفه الفقهي (الفرع الرابع)

أولا: تعريف النظام العام العمراني لغة

يتكون مصطلح النظام العمراني من كليمتين: الأولى النظام العام، والثانية العمراني، فمصطلح العمراني مصطلح حديث النشأة نوعا ما، غير أن أصل كلمة "Urbs" كلمة لاتينية ويقصد بها المدينة، هو في تنظيم المدينة، إلا أن هناك اختلاف بين الباحثين حول أصل استعمال هذا المصطلح، فالبعض ينسب المهندس الاسباني « Cerdon Défonce » الذي استعمله فيما كتابه حول نظرية التعمير سنة 1867 في حيث اعتبر المذكرين العرب أن أول من استعمل المصطلح هو ابن خلدون في كتابة المقدمة، غير أن المصطلح عرف رواجا كبيرا منذ مطلع القرن العشرين باعتباره علم ينظم المحيط الذي يعيش فيه الانسان[1]، نزولا عند قوله تعالى "هُوَ أَنْشَأَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا..." (هود الآية 61)[2]، كما نجد في القرآن الكريم العديد من الاشارات للعمارة والتعبير منها قوله تعالى: "وَكَانُوا يَنْحِتُونَ مِنَ الْجِبَالِ بُيُوتًا آَمِنِينَ..." (الحجر الآية 82)[3]

ثانيا تعريف النظام العام العمراني اصطلاحا

يعد مفهوم جمال المدن وروائها من المفاهيم المبتكرة للغاية، لم يترسخ مفهومه في القانون الإداري إلا حديثا، فلم يكتمل تكونيه بعد، وذلك لارتباط ظهوره بقوانين المباني والتعمير و التي تعد فرعا حديث من فروع القانون الإداري يسمى القانون الإداري العمراني، بحيث يضمن مجموعة من القواعد القانونية الآمرة والمتعلقة بتنظيم استخدام الأراضي والحيز

[1]– بن عمارة محمد، دريسي ميلود، تأصيل فكرة النظام العام العمراني في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانونية المقارنة، المجلد 06، العدد 02، 27 ديسمبر 2020، ص 297.

[2]– القرآن الكريم، سورة هود، الآية 61.

[3]– القرآن الكريم، سورة الحجر، الآية 82.

المكان في اقليم الدولة يهدف إلى حماية الصالح العام، وهذا ما جعل البعض ينكر وجوده ويعتبر أن وجود بعض القوانين التي تتضمن حماية الطبيعة التاريخية لمنطقة ما لا يعد سوى من باب الأهمية الأثرية والتاريخية والاقتصادية لتلك المناطق في حين اعتبره "محمد مصطفى الوكيل" مجرد توسيع في مدلول السكينة العامة لتشمل السكينة النفسية التي يوفرها الارتياح النفسي من تذوق الجمال البيئي في مجرى الحياة اليومية.

وقد أدت حداثة المفهوم إلى الاختلاف حتى في التسمية، فقد دأب الفقه الحديث على تسميته بـ "جمال الرونق والرواء L'esthétique

ولعل الصواب في هذه المسألة استعمال مصطلح النظام العام العمراني، لأن معنى الجمال قد ينصرف إلى جمال العمارة و بهائه دون اشتماله على ضرورة احترام المقاييس الهندسية والتقنية، فقد يكون البناء جميلا من الناحية الفنية والبنائية، غير أنه شيد على أرض معرض للأخطار الطبيعية كالفيضانات والزلازل، أو لا يراعي الاعتبارات البيئية أهم من جمالية المدن وعليه فالضوابط الجمالية للمباني تعد أحد الزوايا التي يمكن من خلالها حماية النظام العام العمراني، باعتبار أن المعايير الجمالية للمباني من بين أهم أبعاد وعناصر النظام العام العمراني.

مما سبق نلاحظ أن النظام العام العمراني مصطلح أعم وأشمل من مصطلح جمال الرونق والرواء، فهذا الأخير لا يمثل إلا جانبا أو بعدا جماليا لفكرة النظام العام العمراني التي تضم إلى جانب الاعتبارات الجمالية للمباني.[1]

ثالثا: تعريف النظام العام العمراني قانونا

إن تقييد حق الملكية بتراخيص أعمال البناء التي تصدر عن الادارة المختصة بغرض الوصول لأهداف النظام العام المتضمنة قواعد العمران تجسيدا للتوازن المراد بين حاجات

[1]– بن عمارة محمد، دريسي ميلود، المرجع السابق، ص 297–298.

الأفراد المختلفة للبناء من جهة، والمحافظة على البيئة والاستغلال العقلاني للعقار من جهة أخرى.

لهذا كان لزاما الاستنجاد بمقتضيات فكرة النظام العام كوسيلة لإقناع الفرد بضرورة الخضوع للقواعد القانونية في مجال التعمير والبناء من أجل تحقيق المصلحة العامة على حساب الإرادات الفردية والمصالح الخاصة المتضاربة.

وعليه يمكن القول أن النظام العام العمراني هو نتيجة نشاط اداري ينطوي على تقييد الحريات الفردية لغاية صيانة النظام العام من كل تهديد، واخلال من جهة وتنظيم عملية التوسع العمراني وبعض المجالات الخاصة التي ترتبط بالمادة العمرانية من جهة أخرى.

هذا ما يسمح للجهة الادارية باتخاذ مختلف الاجراءات والأساليب الضرورية الكفيلة لضمان تحقيق الغايات المنشودة من نشاط الضبط العمراني، في حين يقتضي النظام العام العمراني المحافظة على الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام، وكذا مراعاة التنسيق العام في البناء، والمظهر الجمالي للمدينة.[1]

كما يمكن تعريفه على أنه "مجموعة القواعد التي تعتبر قيودا على الحق في البناء حيث يجب ترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء وأن لا يكون ذلك على حساب النشاطات الفلاحية والمساحات الحساسة والمواقع والمناظر.[2]

رابعا تعريف النظام العام العمراني

[1]– تونسي صبرينة، النظام الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 2، بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2018–2019، ص 37.

[2]– عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015، ص 127.

لقد دآب الفقه في الجزائر على تسمية بالنظام العام العمراني ، بحيث يقول الدكتور بوزيان عليا "أن النظام العام العمراني ليس مجرد قواعد قانونية ضابطة لممارسة نشاط عمراني بناء وتشييدا أو ترميم وإنما هو أبعد من ذلك بكثير يشهد ذلك جسامة الآثار التي يخلفها العمران في حالة عدم أخذ الإحتيطات اللازمة المتعلق بطبيعة الأرض محل البناء ومدى ربطها بشبكات الصرف الصحي فضلا عن إحترام قوانين التهيئة و التعمير." ليعرف بأنه مجموعة القواعد التي تعد قيدا على الحق في بناء سكن حيث يجب ترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء .وأن يكون ذلك على حساب النشطات الفلاحية و المسحات الحساسة والمواقع و المناظر".

وفي هذا الشأن يرى الدكتور محمد الأمبن كمال أن النظام العام العمراني شرط لازم للقيام بأعمال البناء وإنجازها مع التقيد بمواصفاتها القانونية و إحترام الأصول الفنية و التقنية عند تنفيذها إلى جانب مراعاة سلامتها، مع ضرورة تغليب المصلحة العامة العمرانية على المصلحة الخاصة فيما يخصص تشييد مبان أو منشآت تراعي ضرورة الحفاظ على الأمن و الصحة السكنية العامة من منظور عمراني بإعتبارهم أهم عناصر النظام العام العمراني، معتبرا في نفس الوقت أن الحفاظ على الجانب الجمالي للمدينة "**جمال**" ورونق المدينة" يعد أحد أهداف قانون التهيئة و التعمير.

أما الدكتور أحمد جلاطي فعرفه بأنه "مجموعة من القواعد قائمة لأجل حماية البيئة الإصطناعية التي أوجدها الإنسان ، وتقيد نشاط التعمير وفق أسس إجتماعية و تنظيمية بما يكفل حماية جمالية وتناسق العمران ".

كما إعتبر الدكتور بلقسام دايم عنصر الجمال العام "هو الإهتمام بحماية جمالية الشوارع ورونقها، حتى لا يصاب عابر السبيل بتقزز في العين لسوء المنظر ومراعاة القواعد الهندسية المعمارية ومخططات العمران ، بما يسمح بالمحافظة على المنظر العام للمدن ن

وشوارعها ومرعاة عادات المجتمع وقيمه في إنشاء المباني بحيث لا يشوه المحيط ، و الذوق العام الجمالي للمدينة.[1]

أما بخصوص تعريف في الفقه المقارن ، فقد عرفه الدكتور عدنان الزنكة بأنه "الأبقاء على جمال المدينة المتمثل في تنسيق أحيائها وشوارعها وأزقتها بإستحضار مواصفات معينة للمباني الأثرية والتراثية وإشاعة أجواء من النظافة والتنسيق مما يولد المتعة بجمال المدينة وبهائها ن لأن الجمال الفني لا يتحقق بدون الإستفادة من التطور المعماري وتوفير السكينة و الارتياح النفسي .

ويعتبر الدكتور إسماعيل نجم الدين زنكة أن النظام العام الجمالي يعني " المظهر الجمالي للشارع العام والاحياء السكنية التي يستمتع المارة برؤيتيها المسرة للنظر ، و التي يجب المحافظة عليها من خلال ممارسات ترميم المباني القديمة ، تزيين الطرق ن الاهتمام بزراعة الميادين والطرق ، الاهتمام المتزايد في نشر أكبر عدد من الحدائق ، ولذلك من خلال البناء والتشييد وإبقائه نظيفة لتحقيق عنصر الرونق و الرواء".[2]

الفرع الثاني: خصائص النظام العام العمراني

كون أن النظام العام العمراني يهدف إلى حماية المصلحة العامة العمرانية وبالتالي يمتاز بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن غيره لذا سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى هذه الخصائص الصفة الوقائية (الفرع الأول) الصفة الانفرادية (الفرع الثاني)، الصفة التقديرية (الفرع الثالث).

أولا: الصفة الوقائية

[1] بن عمارة محمد ، تأهيل فكرة النظام العام العمراني في التشريع الجزائري المرجع السابق ص 298.

[2] بن عمارة محمد ، المرجع السابق ص 298

يتميز النظام العام العمراني بطابع الوقائي فهو يدرأ المخاطر عن الأفراد، فالقرارات المتخذة في مجال الضبط العمراني تهدف إلى منع وقوع الاضطرابات باتخاذ الاجراءات مسبقا أي قبل الاخلال بالأمن.

فالإدارة عندما تصدر رخص لممارسة نشاط معين أو عند مبادرتها لسحب رخصة من أحد الأفراد فإنها قدرت أن هناك خطر يترقب في حالة استمرار المعني في نشاطه وبتلك الرخصة.[1]

فالجهة الإدارية مجبرة على اتخاذ مختلف الاجراءات والأساليب الضرورية الكفيلة بضمان تحقيق الغايات المنشودة من نشاط الضبط العمراني.[2]

لذا لابد من تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء كحق مضمون للفرد والنظام العام العمراني الذي يقتضي على ضرورة التنسيق بين البناء والمظهر الجمالي للمدينة مع المراقبة والوقاية من طرف الجهات المختصة من الأضرار الناتجة عن تنفيذ الرخص.[3]

ثانيا: الصفة الانفرادية

النظام العام العمراني ذو طبيعة إدارية تنظيمية قواعده من النظام العام يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة العمرانية من خلال تدخل السلطة الإدارية المختصة بإصدار

---

[1]– طايلب سامية، الضبط العمراني في مجال رخص التعمير، مذكرة ماستر في الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015، ص 11.

[2]– عوابد شهرزاد، الضبط الإداري العمراني بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون والواقع، مجلة الباحث لدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف 2، العدد 8، جانفي 2016، ص 303.

[3]– كمال محمد الأمين، الضبط الاداري في المجال العمراني، دار الأيام للنشر والتوزيع، الطبعة ألأولى، الأردن، 2018، ص 13.

القرارات ويفرض تراخيص إدارية التي هي قواعد آمرة جوهرية وتفرض عقوبات على مخالفتها.[1]

يكون الفرد هو المخاطب والملزم بالامتثال والرضوخ لهذه القرارات والإجراءات.[2]

إن كل مجتمع بشري بحاجة إلى منظومة من القواعد الضابطة لسلوك الأفراد ونشاطاتهم مع اجبارهم على احترامها والتقيد بها، ولهذه المنظومة سلطة الأمر والنهي المصحوبة بجزاء لتحقيق المصلحة العامة ووسيلة الدولة في ذلك هو تشريع القانون وتسخير الوسائل المشروعة في تنفيذه وهذا ما يظهر في تشريعات العمران والتعمير.[3]

ثالثا: الصفة التقديرية

يقصد بها أن الإدارة لها سلطة تقديرية في ممارسة واتخاذ اجراءات الضبط وفقا لما يقتضيه قانون التعمير، كما أن لها سلطة القيام بعمليات المراقبة أثناء سيران الأشغال وبعد الانتهاء منها، فهي تتدخل للتنسيق والتعاون لأجل فرض الرقابة على أعمال الأفراد وتوفير الأدوات القانونية المنظمة لتطبيق هذه الأعمال.[4]

فالإدارة عندما تقدر أن عملا سينتج عنه خطر يتعين عليها التدخل قبل وقوعه بغرض المحافظة على النظام العام.[5]

---

[1]– كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 12.

[2]– طايلب سامية، المرجع السابق، ص 11.

[3]– معيفي محمد، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2014، ص 74.

[4]– تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص 27.

[5]– طاليب سامية، المرجع السابق، ص 12.

إن هذه السلطة التقديرية تستمد من النصوص القانونية فإذا قيد النص القانوني التصرف فلا مجال للحديث، أما إذا كان العكس فالسلطة التقديرية هنا جائزة فالنص القانوني هو الذي يتحكم في السلطة التقديرية.[1]

المبحث الثاني: ماهية مخططات التعمير pdau +pos

المطلب الأول: الإطار المفاهمي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد تطرق المشرع الجزائري من خلال نص المادتين 66 و 70 من قانون التوجيه العقاري إلى أدوات التعمير محاولا إعطاء بعد حقيقي لها في إطار السياسة العامة المجسدة لنظام عقاري جديد ليظهر قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي أسس المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير من خلال إرادة المشروع إلى تنظيم وتسيير المجال و التحكم في العقار و مسايرة و مراقبة التوسع العمراني للمدن ومحاولة إيجاد حلول لانشغالات التخطيط المجالي وإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء و ممارسة النشاطات الاجتماعية و حتى الثقافية والدينية ونظرا لأهميته اوجب المشرع أن تغطي كل بلدية أو أكثر بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير.[2]

---

[1]– بوقريط عمر، الرقابة القضائية على تدابير الضبط الإداري، مذكرة ماجستير في الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007، ص 60.

[2] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 29/90 مؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير جر عدد 52 صادر بتاريخ: 1990، المعدل والمتمم بموجب الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 05/04 المؤرخ 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير جر عدد 51 صادر في 2004.

الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه وثيقة تهدف إلى تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية، ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، ويعتبر أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري [1] كما عرفته المادة 16 من القانون 29/90 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموع البلديات آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي، ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها كالأراضي الفلاحية وحماية الساحل، البيئة والموارد الطبيعية , حماية المناطق ذات التراث الطبيعي الثقافي والتاريخي. ومن خلال نص المادة 18 من ق 29/90 فان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يحدد الصيغ المرجعية و التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية فهو يحددها البلدية أو عدة بلديات كما انه يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرضي أي انه حدد الخطوط العريضة التي يجب أن يحتويها المخطط و إلا اعتبر باطلا ولا يجب المصادقة عليه وتتجلى هذه الخطوط في:

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو البلديات حسب القطاع.
- تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح و النشاطات و طبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية .
- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.

ثانيا: موضوع ومحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

[1] ايرباش الزهرة ودور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير ومذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق شرع إدارة ومالية ,كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة ,الجزائر ,2010-2011 ص 19.

لقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 177/91 [1] موضوع المخطط ومحتواه ومن خلال نص المادة 17 فإن المخطط يتجسد في نظام يصحبه.

أولا: تقرير توجيهي يقدم فيه:

– تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديمغرافي و الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني.

– نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

وعليه فإن هذا التقرير هو تقرير تمهيدي يوضح الصورة العامة لحالة البلدية أو البلديات المعنية ويعطي رؤية محددة لنمط التهيئة وصولا إلى وضع خطة نهائية تحترم من خلالها التوجيهات العامة للسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية وفق توجيهات كما يفتح باب النقاش حول موضوع ومحتوى المخطط والتقييم الواقعي للمجال و دراسته من جميع الجوانب و على جميع المستويات.

ثانيا: لائحة التنظيم: حددت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم91 / 177 الفقرة الرابعة القواعد التي تطبق على كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد من 20 إلى 23 من قانون 90 /29 والتي يجب أن يحدد:

– جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.

– الكثافة العامة الناتجة من معامل شغل الأرض.

– الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها – .

[1] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 91/ 177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهية والتعبير في المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به جريدة رسمية عدد26.

–المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء تراب البلدية [1]

ثالثا: المستندات البيانية:

بناءا على نص المادة 17 من قانون رقم 29/90 و المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 التي حددت المستندات و الوثائق اللازمة للمخطط وهي:

- مخطط الوضع القائم حيث يبين المخطط كل ما هو مشيد حاليا من بينها أهم الطرق و الشبكات المختلفة .
- مخطط تهيئة يبن فيه حدود القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير و قطاع التعمير المستقبلي و القطاع غير القابل للتعمير.
- بعض أجزاء الأرض كالساحل, الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية.
- ساحة تدخل مخططات شغل الأرض .
- مخططات الإرتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها–مخطط تجهيز يبرز في خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير و تحديد مواقع التجهيزات الجماعية في منشآت المنفعة العامة.

[1] المادة 67 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 29/90 المرجع السابق.

إضافة إلى المادتين 61 و 67 اللتين تحددان موضوع المخطط التوجيهي هناك المادة 619 القانون رقم 29/90 التي تحدد المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي والذي يقسمها.[1]

أ- **القطاعات المعمرة:** هي التي تحتوي على أرض تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينهما التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.

ب- **القطاعات المبرمجة للتعمير:** تشمل هذه المناطق القطاعات المخصصة التعمير على المدين القصير والمتوسط في آفاقي 10 سنوات.

ج- **قطاعات التعمير المستقبلية:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة حسب جدول الألولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي والتهيئة والتعمير.

د- **القطاعات غير القابلة للتعمير:** وتشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات. وذلك مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية والمناطق التي لا يسمح بها إلا للمنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميرها.

ثالثا: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يساهم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المحافظة على النظام العام العمراني والجانب الحمائي من خلال تحديد استعمال الأراضي من حيث الأراضي القابلة للتعمير والأراضي التي بطبيعتها غير قابلة للتعمير لتواجدها في أماكن معرضة للكوارث الطبيعية و

[1] أنظر المواد من 21 إلى 21 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 29/90، المرجع السابق.

الانزلاقات كما يسعى إلى حماية البيئة والموارد الطبيعية وهذا بالوقاية من كل أشكال التلوث كما يهدف إلى ترشيد استعمال المساحات الخضراء ووقاية الأراضي والنشاطات الفلاحية وحماية الأراضي ذات الطابع الغابي باعتباره ثروة وطنية لابد من المحافظة عليها باعتبار أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية يساهم في الحفاظ على النظام العام العمراني .

-كما يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مساحات والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والتعمير وذلك وفق القانون رقم: 02 /02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه

- يعتبر الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له.

- كما يهدف إلى تعريف وتصنيف المناطق المعرضة للزلازل حسب درجة الخطورة وتحدد قواعد البناء في هذه المناطق.

فبالإضافة إلى الأهداف السابق ذكرها فإن الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا تقتصر فقط على تحديد المناطق التي يمكن تعميرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا على تحديد المناطق الواجب حمايتها ومن أمثلة هذه المناطق

1/الأراضي الفلاحية: لقد اعتنى المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية نظرا للتزايد السكاني المستمر و تفشي ظاهرة على تلك الأراضي دون احترام المعايير و الشروط القانونية المحددة في هذا المجال .

2/**حماية البيئة والموارد الطبيعية:** لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة و التعمير على ضرورة حماية البيئة و كل بما تتضمنه من موارد طبيعية، لأن

التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة و متطلبات حماية البيئة و المحافظة على إطار معيشة السكان ولا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم المبدأ الترخيص المسبق" أو "مبدأ دراسة التأثير على البيئة" في كل عمل تعلق بالتهيئة و التعمير.

3/**حماية المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي:** لقد تم التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة و التعمير ذاته و النصوص التطبيقية له أو تلك النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، حيث منعت منعا باتا كل الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي كالحفريات و الآثار التاريخية لاعتبارها جزء لا يتجزأ من الثورة الوطنية.

الفرع الثاني : مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

إن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا بد أن يمر عبر مراحل حددها المرسوم التنفيذي 177/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه وهي واجبة الإتباع وهو ما نصت المادة: 24 من قانون 29/90 [1] ,فكل بلدية من التراب الوطني مجبرة على تغطية مجالها بمخطط للتهيئة والتعمير[2].

<u>أولا: مرحلة التحضير و الإعداد :</u>

[1] تنص المادة 24 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 29/90"يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للهيئة والتعمير يتم اعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشع اقلولي اولد رابح صافية, الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون العمران الجزائري ,اهذاف حضرية ووسائل الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانونية دار هومة, الجزائر ,2015 ,ص77بي البلدي وتحت مسؤوليته"

[2] اقلولي اولد رابح صافية, الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون العمران الجزائري ,اهذاف حضرية ووسائل الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانونية دار هومة, الجزائر ,2015 ,ص77بي البلدي وتحت مسؤوليته"

بناءا على نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 177/91 فإن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يكون إلا عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية (إذا كان يشمل أكثر من بلدية في ولاية واحدة أو أكثر من ولاية) و لابد أن تتضمن هذه المداولة:

أ/ التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.

ب/ كيفيات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات المعنية بإعداد هذا المخطط.

ج/ القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

إن نظام المداولة هذا فيه الكثير من الايجابية ,حيث انه يدعم روح التشاور ويرقي مباديء التحاور في إطار منظم ومنسجم داخل فضاء مسؤول ألا وهو البلدية التي تعمل بنظام المداولات طبعا وفقا القواعد المرسومة في قانون البلدية [1] وعليه فإن إجراء المداولة يعتبر إطار الممارسة الديمقراطية التشاورية وترقية الحس المدني وروح المسؤولية لدى المواطن خاصة إذا تجسد رأي المواطن في إطار منظم و ذلك من خلال الجمعيات هذا من جهة ومن جهة أخرى التشاور مع مختلف الهيئات و المصالح العمومية و الإدارات من خلال ما نصت عليه المادة 06 كما حددت المادة 08 الهيئات و الإدارات و المصالح المعنية التي تستشار بصفة وجوبية (التعمير الفلاحة – التنظيم الاقتصادي–الري– النقل– الاشغال العمومية البريد و المواصلات – توزيع الطاقة النقل – توزيع المياه).[2] المرحلة

[1] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون / 9008 المتعلق بالبلدية المؤرخ في 04 أفريل 1990 جر عدد 15 الصادر بتاريخ: 04/11 1990، ملغي بموجب الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 11–10 المؤرخ في 21 جوان 2017 المتعلق بالبادية جر عدد 37 الصادر بتاريخ: 2011.

[2] جبري محمد المرجع السابق، ص 22

التالية: – يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا و تنشر لمدة شهر واحد بمقر المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.[1] ليصدر بعدها قرار التحديد للمحيط الذي يدخل فيه المخطط و الجهة المخولة لها صلاحية هذا القرار هي:

– الوالي: إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة.

– الوزير: المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابع

الولايات المختلفة المادة 04 من المرسوم التنفيذي 177/91

في حالة ما إذا كان يشمل تراب بلديتين أو أكثر فإن المادة 05 من المرسوم التنفيذي 177/91 تسمح لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادة 09 من القانون 90-08 المتعلق بالبلدية المعدل و المتمم.

يقوم بعدها رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات بإعداد المخطط ت.ت.ت و بالخصوص فيما يتعلق بمتابعة الدراسات و جمع الآراء باستثناء القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية لا تكون نافذة إلا بعد مداولة المجلس أو المجالس الشعبية البلدية ليتم بعدها إطلاع رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوم ابتداء من تاريخ استلامهم للقرار للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مع تعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم و حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 فإنه يستشار وجوبا كل الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية ب: التعمير، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، الأشغال العمومية المواقع الأثرية و

[1] المادة 03 من المرسوم التنفيذي 177/91

الطبيعية، البريد و المواصلات، التهيئة العمرانية و السياحية، بالإضافة إلى كل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي بتوزيع الطاقة، النقل الماء.[1]

-بعد انقضاء مهلة 15 يوم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح و الجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبعث بمشروع المخطط إلى الجهات التي قبلت المشاركة و تمنح لها مهلة 60 يوم لإبداء رأيها و ملاحظاتها، و بعد فوات هذه المهلة دون رد تعتبر موافقة[2]

بعد انقضاء مهلة 60يوم يخضع مشروع الهـ خطط للاستقصاء العمومي و ينشر للجمهور المدة 45 يوم بموجب قرار يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية يتضمن: تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط كما يتم تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين بالإضافة إلى تحديد تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائه، كما يتم تحديد كيفية إجراء التحقيق العمومي. يجب نشر القرار الذي يعرض P .D.A.U على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء و تبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليميا، على أن تدون الملاحظات في سجل مخصص لذلك [3] بعد انقضاء مدة 45 يوم يقفل سجل الاستقصاء و يوقع من طرف المفوض المحقق طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 177/91 ليتم خلال 15 يوم الموالية إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته،[4]وتعتبر هذه الخطوات دليل على اهتمام المشرع بضرورة توسيع

[1] المادة 07 من ، المرسوم التنفيذي 177/91

[2] المادة 09 من نفس المرسوم.

[3] المادة 10 من نفس المرسوم.

[4] المادة 13 من نفس المرسوم.

نطاق التشاور و الحوار حول مستقبل البلديات ومحاولة إشراك المواطن في تنمية البلدية وترقية روح المسؤولية لديه .

ثانيا: مرحلة المصادقة

ان مرحلة المصادقة تتسم أيضا باحترام مباديء التشاور الديمقراطي والتي تتم إجراء اتها بنات ولات وذلك من خلال ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي 177/91يرسل السخط شحوبا بسجل الاستقصاء و النتائج التي استخلصها المفوض المحقق و بعد الصادقة عليه بتداوله رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوم الموالية لاستلام الملف. كما نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي177/91 يصادق على م. ت.ت.ت مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي عملا بالمادة 27 من قانون 90/ 29 حسب الحالة

1- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف ساكن.

2- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير ووزير الداخلية بالنسبة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 200 ألف ساكن و يقل عن 500 ألف ساكن.

3- بمرسوم تنفيذي بالنسبة للبلديات التي يكون عدد سكانها أكثر من 500 ألف ساكن [1]بعد المصادقة يتم تبليغ المخطط التوجيهي إلى: - الوزير المكلف بالتعمير - الوزير المكلف بالجماعات المحلية - مختلف الأقسام الوزارية المعنية - رئيس المجلس الشعبي البلدي - رئيس المجلس الشعبي الولائي - المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية - الغرف التجارية - الغرف الفلاحية. ما يمكن ملاحظته أن المصادقة على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير توحي بوجود وصاية على الهيئات المنتخبة في هذا

[1] المادة 27 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 29/90.

المجال و عليه فميدان التعمير يخضع الى وصاية الهيئات المركزية التي يجب الرجوع إليها قصد مراقبة أعمال الهيئات المحلية في مجال التعمير والبناء.

ملاحظة: نصت المادة 18 من المرسوم 177/91 على أنه لا يمكن مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا بقرار من الجهات التي صادقت عليه مع تقديم مبررات مقنعة كأن تكون القطاعات المزمع تعميرها في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها (نص المادة 28 من القانون 29/90 و تخضع المصادقة على المراجعة أو التعديل النفس الإجراءات المنصوص عليها في المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

المطلب الثاني: الإطار المفاهيمي لمخطط شغل الأراضي

سنتناول في هذا المبحث تعريف المخطط و خصائصه، والأهداف المرجوة من و رائه ، وفي الأخير سنبين العلاقة بين مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

الفرع الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي

إنّ التخطيط المجالي هو وسيلة تنظيمية أساسية من أجل التدخل والتحكم في تسيير المدنية بصورة مستدامة ، فالتخطيط قبل كل شيء هو طريقة تفكيرنا انطلاقا من المشاكل الإقتصادية والاجتماعية والتوجه نحو المستقبل ، من خلال الانطلاق من مجموع القرارات والغايات الكبرى ، وكذا المجهودات المبذولة لتحقيق وانجاز نظرة مندمجة وشاملة للسياسة والبرمجة.[1]

[1] –Cf.Zuccelli(A) , Introduction a l'urbanism opérationnel et à la composition urbaine , Opn, Alger,1983 ,towel 1 ,p95.

أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي

يعتبر التخطيط العمراني أداة للبرمجة والتنظيم يتيح للسلطات العمومية على المستوى الوطني والجهوي و المحلي ، التحكم في النمو العمراني بوضع أدوات للتخطيط العمراني ، ومن بين هذه الأدوات نجد مخطط شغل الأراضي الذي يشكّل الوسيلة الأكثر استعمالا في التخطيط العمراني المعاصر، إذ يعتبر مخطط شغل الأراضي وثيقة شاملة تتضمّن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري والتي تعد مهمة، فتضبط القواعد العامّة لاستعمال الأراضي وتفصل فيها بالتدقيق.[1]

كما يعرف هذا المخطط بأنّه وسيلة لتفصيل و تنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.[2] و يعتبر كذلك وسيلة قانونية لضبط استعمال الأرض عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسية وتقسيمها إلى مناطق، كما يبين حسب المناطق القواعد المتعلقة بالبناء، وكذا وجهة وطبيعة المباني وكيفية إنجازها ومساحتها وارتفاعها، توسعها ومظهرها الخارجي ومدى تأثيرها على البيئة.[3]

أما المشرع الجزائري في المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، و هو أول قانون تطرق إلى هذه الأداة الإستراتيجية ، فقد عرفه على النحو التالي

---

[1] – Jaqulinne morond, deveiller, droit de l'urbanism, 4 édition, dollez ,1998.p47.

[2] – البشير التجاني ، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر ، الساحة المركزية ، بن عكنون ،الجزائر ، 2000 ،ص69 .

[3] – نورةمنصوري ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2010 ، ص 29 .

: « ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء عليها.»[1]

وتعزيزا لهذا الطرح، و بإعتبار مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية والرئيسية التي تضبط النشاط العمراني في الجزائر، فقد أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي91-178 كإطار مرجعي لمخطط شغل الأراضي .

ثانيا: خصائص مخطط شغل الأراضي

انطلاقا من التعاريف السابقة أمكن القول أن لمخطط شغل الأراضي (pos) جملة من الخصائص ينفرد بها عن غيره من المخططات و المتمثلة في :

- **أداة تعمير قانونية** : يعتبر مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية من أدوات التعمير ، نص عليها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، بذلك فهو أداة قانونية يجب احترامها من طرف السلطات العمومية و المواطنين و جميع المتدخلين والتقيد بما هو مرخص وما هو ممنوع ، حيث يؤخذ بعين الإعتبار لتحديد مختلف المشاريع والتجهيزات .
- **أداة تفصيلية للنشاط العمراني** : يعتبر مخطط شغل الأراضي مخطط جد تفصيلي ودقيق ، بحيث أنه يقسم القطاعات إلى مناطق طبيعية أو عمرانية وهذا راجع إلى دوره في التخطيط التفصيلي ، كذلك لصلته بالملكية العقارية بحيث يكفل التناسب بين الحقوق العينية المتمثلة في التمتع والتصرف الملكي، وبين الواجبات المنوطة بصاحب الملكية المتمثلة في احترام المظهر الإجمالي، احترام البيئة والنظام العمراني ككل، ويكمن دوره التفصيلي في تطرقه إلى أدق التفاصيل مثل أشكال القطع

[1] – الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 90-29 المؤرخ في14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990 ،المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية ، عدد 52 ، الصادر في 15 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 02 ديسمبر 1990 .

ومساحتها ، معامل شغل الأراضي ، معامل ما يؤخذ من الأرض مداخل البنايات و واجهاتها .....الخ .

- **أداة لتنظيم المجال الحضري** : يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة فعالة لتنظيم المجال الحضري ، وذلك بالتوافق مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بحيث يقوم بتنظيم عملية البناء داخل هذا المجال وكذا التدخل في كل قطاع من قطاعات التعمير التي يشملها ، وتتمثل هذه التدخلات في إعادة الهيكلة الحضرية ، التجديد الحضري .... الخ .[1]
- **أداة رقابية** : يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات الرقابة القبلية ، حيث تظهر هذه الرقابة في تنظيم البنية الحضرية والنسيج العمراني لحماية الأقاليم والسكان من مختلف الأخطار ، كما تظهر أيضا في الحفاظ على التركيبة الحضرية للعمران ودعم الأوساط الريفية وبيان كيفيات وقواعد البناء فيها .

ثالثا: أهداف مخطط شغل الأراضي

لقد أكّد القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أهداف مخطط شغل الأراضي على النحو التالي :

1. أهداف خاصة بالبنايات

تسمح هذه الأهداف بتفصيل ما يلي:

- تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البنايات

[1]– رفيقة سنوسي ، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق ، دراسة حالة مدينة باتنة ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الهندسة المعمارية ، تخصص: المدينة والمجتمع ، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية ،جامعة الحاج لخضر ،، باتنة ،2010-2011 ،ص 45.

المسموح بها واستعمالاتها. وذلك عن طريق اتخاذ طابع خاص للمباني أو عن طريق اتخاذ اجراءات مهنية من شأنها ألا توجد نوعا من التنافر بين المباني بعضها ببعض، وخلق نسق منسجم للمدينة بحيث يكون لها طابع حضري ومعماري مميز.

- يضبط المظهر الخارجي للبنايات بحيث لا يطغى قسم منها على الآخر، وإيجاد نوع من الانسجام بينهما، بغية القضاء على الفوارق وتحقيق العدالة الإجتماعية وكذا الحفاظ على الهوية بالنسبة لكل منطقة يغطيها مخطط شغل الأراضي .
- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحمل الدولة إنجازها في آجال محددة، كالمياه والإنارة والمجاري والتي تتفق في حجمها وقدرتها مع حجم السكان وكثرة المباني، بحيث لا تكون هناك وفرة في بعض الأحياء ونقص في بعضها الآخر[1]، وذلك بمراعاة الكثافة السكانية والتوزيع الجغرافي في تقديم الخدمات الإدارية و الإستهلاكية .
- بيان خصائص القطع الأرضية.
- بيان موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها، و موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
- تحديد ارتفاع المباني.

2. أهداف خاصة بالمحيط الخارجي

هي على النحو التالي :

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاع والقطاعات المهنية.
- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، كالمتنزهات العامة و المناطق المكشوفة

[1] – المواد من 08 إلى 10 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 91–175 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية – عدد 26 .

لتكون متنفسا ومكانا لقضاء وشغل أوقات فراغهم ، لتحسين الإطار المعيشي الحضري للمواطن .[1]

- تحديد طرق المرور، وذلك لتحسين العلاقة بين المساكن والشوارع ومناطق الصناعة والخدمات ، بهدف اختصار رحلة العمل من محل السكن إلى موقع العمل ، عن طريق التسيير الفعال والمتحكم فيه بالنسبة للمواقع والطرق الموصلة إليها وتخفيض تكلفة المواصلات والنقل، في إطار تكامل حركة النقل والمواصلات داخل المدينة لإضفاء ديناميكية متوازنة من جميع أقسامها.
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها واصلاحها، حفاظا على الموروث الثقافي والتاريخي وجعل هذه المواقع الأثرية تعكس الطابع الثقافي للمنطقة [2] ' والعمل على دعم القيم الإجتماعية المرغوبة في سلوكات أهل المنطقة.[3]
- بيان موقع مواقف السيارات والمساحات الفارغة.

تعزيزا لهذا الطرح ، أضاف المشرع الجزائري أهدافا أخرى من خلال تعديله للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بالقانون 04-05 ، والتي لابد من السعي إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي ، كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للإنزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء[4]،

[1] -المادة 02 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 07-06 الموؤرخ في 13 ماي 2007 ، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها ، جريدة رسمية عدد 31 .

[2] – أمال حاج جاب الله ، الإطار القاني للمدن الكبرى في الجزائر ، دار بلقيس ، 2014 ، ص 131 .

[3] – هاشم عبود الموسوي ، حيدر صلاح أيوب ، التخطيط والتصميم الحضري ، دراسة نظرية تطبيقية حول المشاكل الحضرية ، دار الحامد ، عمان ، الطبعة الأولى 2006 ، ص 63.

[4] – المادة 04 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 90-29المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر ب 15 أوت 2004 ، جريدة رسمية ، عدد 51 .

وذلك حرصا على سلامة شاغلي المساكن ومستخدميها بتحديد شروط و تحفظات خاصة في المناطق المهددة بالكوارث الطبيعية.

الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي في التشريع الجزائري

يقصد بالمحتوى المتعلق بمخطط شغل الأراضي التشكيلة والمكونات أو القوام التي يرتكز عليها هذا المخطط ، وذلك حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي 91-178 [1]، حيث يعتمد قوام مخطط شغل الأراضي على عنصرين هما لائحة التنظيم والوثائق والمستندات البيانية ، فهو بذلك يتكون من جزء تنظيمي مكتوب وجزء بياني (مخططات) ، وهي كالتالي :

أولا: لائحة التنظيم

تتضمن لائحة التنظيم،[2] ما يلي :

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

ب- تبيان القواعد و الإجراءات المقررة لكل منطقة خاصة متجانسة ، كالمناطق الساحلية حسب ما ورد في القانون المتعلق بحماية الساحل 02-02 [3] ، والمناطق

---

[1] – المادة 18 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 91-178 ، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 /15 / 1991 ، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة رسمية عدد 26 ، المعدل والمتمم .

[2]– إسماعين شامة ، النظام الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وضعية تحليلية ، دار هومة ، بوزريعة ، الجزائر ، 2003 ، ص 177.

[3] – أنظر الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 02-02 ممضي في 05 فبراير 2002 ، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه ،الجريدة الرسمية العدد 10 ، المؤرخ في 12 فبراير 2002 .

المعرضة للكوارث الطبيعية حسب ما ورد في القانون 04-20 [1]، مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة عليها ، كما هو محدد في القانون 90-29 بالنسبة للأراضي التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد . [2]

حيث يتم تحديد نوع المباني المرخص بها و وجهتها وكذا تحديد نوع المباني المحظورة ، كما يتم تحديد حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها بمعامل شغل الأرض ومعامل ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة ، وذلك بغية التوفيق بين حق البناء المرتبط بملكية الأرض وحتمية المحافظة على هاته المناطق ذات المميزات الطبيعية أو ذات المردود الفلاحي أو ذات المميزات الثقافية والتاريخية .

تجدر الإشارة إلى أن معامل شغل الأراضي يحدد في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة الأرض مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض ، ويتم ذلك في أي بناء باستخلاص ما يتصل به من المساحة الأرضية :[3]

مساحة أرضية مع ما يتصل بها من بناء خام يساوي مجموع مساحة أرضية كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها :

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف وأدوار ما تحت الأرض وغير القابلة للتهيئة السكنية أو لأنشطة ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري .

[1] – أنظر الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 ، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 84 .

[2] – المادة 43 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 90-29، المرجع السابق.

[3] – المادة 18 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 91-178 ، المرجع السابق.

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من سقوف وسطوح وشرفات ومقصورات ، وكذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي .
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مهيأة لتستعمل مواقف للسيارات .
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مخصصة لتخزين المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي ، وكذلك مساحات المسقوفات أو البيوت البلاستيكية المخصصة للإنتاج الزراعي.

كما يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين مساحة المبنى الأرضية ومساحة قطعة الأرض .

كما تتضمن لائحة التنظيم في جانبها المتعلق بالقواعد المحددة لكل منطقة شروط شغل الأراضي المرتبطة بها ، هذه الأخيرة تتمثل في:

- المنافذ و الطرق .
- وصول الشبكات إليها .
- خصائص القطعة الأرضية .
- موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها .
- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود .
- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة .
- إرتفاع المباني .
- المظهر الخارجي.[1]
- مواقف السيارات .
- المساحات الفارغة والمغارس .

[1] – المادة 31 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 90–29 . المرجع السابق .

تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ، ومواقعها ، وتحدد المنافذ والطرق وكذا نوع وكيفية وصول الشبكات إليها والتي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية [1]، وفق الآجال المحددة قانونا .

ثانيا: الوثائق والمستندات

تعتبر الوثائق والمستندات الجانب البياني في وثيقة مخطط شغل الأراضي [2]، حيث تتضمن مجموعة من المخططات تتمثل في :

أ) مخطط بيان الموقع (بمقياس1/2000 أو 1/5000) .

ب) مخطط طوبوغرافي (بمقياس 1/500 أو1/1000) .

ج) خارطة (بقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق والأراضي المعرّضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك ، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية .

تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي ، كما تحدد مساحات الحماية أو الإرتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية ، تطبيقا للإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

[1] – المادة 24 ، المرجع نفسه .

[2] – سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص 178 .

تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و / أو التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة إقليميا حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط .[1]

د) مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) الذي يبرز الإطار المشيّد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة و الإرتفاقات الموجودة .

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

- المناطق القانونية المتجانسة .
- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العامة.
- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها ، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وما تتحمله الجماعات المحلية .
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها .

و) مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هي محددة في لائحة التنظيم فقرة (ب) من هذه المادة مصحوبا بإستحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة .

بإستثناء مخطط بيان الموقع ، فإن جميع المخططات المذكورة في الوثائق البيانية تعد وجوبا بمقياس 1/500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية [1]، وذلك

[2]– المادة 03 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 05–318 ، مؤرخ في 06 شعبان عام 1426 الموافق ل 10 سبتمبر سنة 2005 ، يعدّل ويتمّم الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 01–178 السابق الذكر ، جريدة رسمية عدد 62 .

لتكون هذه المخططات أكثر دقة وتفصيلا للإلمام بالنقائص الموجودة وتسهيل عملية معالجتها، هذه العملية التي من شأنها تحقيق التنمية والتهيئة الحضرية المرجوة .

الفرع الثالث: علاقة مخطط شغل الأراضي (p.o.s) بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (pdau)

تتشكل أدوات التهيئة والتعمير من المخططات التوجيهية ومخططات شغل الأراضي، تأتي لتجسيد السياسة العمرانية المنتهجة في تنظيم إنتاج الأراضي والتحكم في تسييرها ، وكذا ترشيد استعمالها واستدامتها بتحديد الشروط والقواعد والأحكام المتعلقة بالتعمير وضبط توقعاته ؛

تتكفل أدوات التهيئة والتعمير ببرامج الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية،[2] و تعمل هذه الأدوات على تحقيق بنية عمرانية حضرية منسجمة ومستدامة ، من خلال العلاقة التي تجمع بين هذه الأدوات وتأثيرها على بعضها البعض .

أولا: الشروط المتعلقة باستعمالات الأرض

يعمل كل من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تبيان قواعد استعمال واستغلال الأراضي و ارتفاقات المنع من البناء التي ترد عليها ، حيث يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعتبر أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، على تحديد الإطار العام والأولي للأراضي ، فيبين الوظائف والأهداف الكبيرة لهذه المناطق ، فحسب المادة 18 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (pdau) مايلي :

---

[1] – اقلولي ولد رابح صافية ، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون العمران الجزائري ، أهداف حضرية ووسائل الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانونية ، ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ،2015 ، ص 92 .

[2] – المادة 11 و 13 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 90-29 ، المرجع السابق .

- التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع .
- توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية .
- مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها . [1]

انطلاقا من المادة 19 من القانون 90-29 يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يغطيها إلى قطاعات محددة كالتالي :

أ) القطاعات المعمّرة :

تشمل القطاعات المعمّرة كل الأراضي التي تشغلها بنايات مجتمعة وساحات فاصلة ما بينها ، والمستحوذات والتجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق.[2]

يقوم مخطط شغل الأراضي على اعتبار أنه مخطط يفصل في توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بتقسيم هذا القطاع إلى عدة قطاعات فرعية: (قطاع إقامي، قطاع تجاري، قطاع ترفيهي، قطاع صناعي)، ليفصل في كل قطاع فرعي في جميع الانشاءات من حيث تحديد الشكل الحضري والنمط المتبع في البناء، تموقع البناء، كيفية توصيل الشبكات لهذه البنايات، وكذا الطرق والمنافذ.

[1] – المادة 18 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 90-29 المرجع السابق .

[2] – حسينة غواس ، الآليات الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانونية لتسيير العمران ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون عام فرع إدارة عامة ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2011-2012 ، ص 25 .

كما يقوم بتحديد كثافة المبنى وعلوه وشكله والمواد المستعملة في تشييده، وكذا تحديد المساحات الخضراء المدرجة ضمن البناية من خلال معامل ما يؤخذ من الأراضي، ومعامل ما يمكن لصاحب البناية أو المؤسسة أو معامل شغله.

وأيضا يتولى تحديد المساحات العمومية، والمساحات الخضراء، والنصب التذكارية ، المواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العمومية.

ب) القطاعات المبرمجة للتعمير:

تشمل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات منصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.[1]

تعد هذه الأراضي قبلة للمقيمين، فهي الأراضي التي تدخل ضمن القطاعات المبرمجة للتعمير، إذ تميز هذه الأراضي ظاهرة المضاربة العقارية التي يقوم بها ملاك الأراضي، والتي ينجر عنها تطويق القطاعات المعمرة بمجموعة من الانشاءات الفوضوية الصلبة منها والقصديرية ، قد يتدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتصحيح وضعيتها وإدراجها ضمن القطاع المعمر من خلال مجموعة من الإصلاحات على مستوى هذه الانشاءات العشوائية، وفق شروط يحددها مخطط شغل الأراضي، فهو الذي يعمل على مراقبة وتطبيق عملية الإدماج ، ويضمن عدم تجاوز مقيمي هذه الانشاءات لقواعد التعمير والبناء، فيعطيها بذلك الصبغة القانونية، فهو بذلك يفصل ويطبق الأهداف والوظائف الكبرى التي يحددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

[1] – المادة 21 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 90–29 ، المرجع السابق .

ج) قطاعات التعمير المستقبليةّ:

نصت المادة 22 من القانون 29/90 على أن قطاعات التعمير المستقبلية تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

تخضع كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية للارتفاق بعدم البناء، فلا يجوز إقامة إنشاءات مهما كان نوعها، ولا يرفع هذا الارتفاق إلا في حالة دخول هذه الأراضي في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، ويتبين من هذا أن مخطط شغل الأراضي هو الذي يرفع القيد الوارد على هذه الأراضي، فلا يرفع هذا القيد مالم يفصل فيه ويحدد قواعد استعماله هذا المخطط.

ثانيا: من خلال ضبط توقعات التعمير

تبين مخططات التهيئة والتعمير سواء مخطط شغل الأراضي، أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي [1]، وتشمل هذه التوجهات تخصيص الأراضي سواء على مستوى البلدية الواحدة، أو على مستوى مجموعة من البلديات وتبين الأراضي المبنية والأراضي المخصصة للبناء.

تعد المبادئ والأحكام المتعلقة بكل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS) الرامية إلى ضبط التعمير وتحقيق النظام العام العمراني، استنادا لدراسات تعدها المصالح المكلفة بالتعمير ومكاتب الدراسات وفقا للتخطيطات المعدة مسبقا في مجال التهيئة العمرانية، أو في مجال تسيير المدن الجديدة أو المخططات الوقائية

[1] – المادة 11 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 90 –29 ، المرجع السابق .

من المخاطر الكبرى، مخططات السياحة، كل هذه التخطيطات تندرج ضمن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.

تبين أدوات التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي) طرق التدخل والأدوات التقنية والقانونية التي من شأنها خلق بنية حضرية ونسيج عمراني منسجم، وكذا تجسيد طابع جمالي للبنايات من خلال مجموعة الرخص التي تمنح بالرجوع إلى مخطط شغل الأراضي (POS) الذي يستمد توجيهاته من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU).

تأتي هذه العلاقة التكاملية التي تجمع كل من المخططين لخلق توازن في الوسط العمراني ، وحماية الأقاليم (حماية الساحل، حماية الأراضي الفلاحية، حماية الأراضي ذات المميزات الثقافية والتاريخية والحضارية)[1]، وكذا حماية الأفراد من شتى أنواع الأخطار الطبيعية والتكنولوجية بفرض شروط وتحفظات مستمدة من مخطط شغل الأراضي (POS) في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ضمن رخصة البناء حرصا على سلامة الأفراد من الأخطار الطبيعية كالزلازل، وانزلاقات التربة، وغيرها...

وعليه تلعب أدوات التعمير دورا كبيرا في ضبط قطاع التعمير وترشيد استعمال الأراضي من خلال العلاقة التي تجمعها في إطار تطبيق سياسة عمرانية ناجحة، فهما أداتان رئيسيتان في تسيير المجال الحضري، بحيث يمثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) الإطار العام، ويمثل مخطط شغل الأراضي (POS) الإطار التفصيلي والتطبيقي له، يعملان في إطار خلق نسيج عمراني منسجم، وتحقيق توازن بين الانتاجية والاستعمال للأراضي.

[1] – المادة 43 ، المرجع نفسه .

خلاصة الفصل:

يرتبط مفهوم النظام العام العمراني بما يحتويه من بيئة طبيعية وأخرى اصطناعية مع أدوات التعمير، إذ تعمل هذه الأخيرة على حفظ النظام العام العمراني البيئي، وضبطه على جميع الأصعدة والمستويات، فلا يمكن تصور تحقيق أم ونظام عام بيئي وعمراني في غياب هذه الأدوات الممثلة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يحدد الخطوط العريضة للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي الذي يضبط بالتفصيل طريقة وطبيعة شغل الأراضي، ناهيك عن تصنيفها.

الفصل الثاني

دور أدوات التهيئة والتعمير

في حماية البيئة

تمهيد:

إن الغرض من إصدار التشريعات المنظمة للمجال العمراني الهدف منه المحافظة على النظام العام وعلى الأخص حماية البيئة، ولتطبيق هذه التشريعات لا بد من إيجاد أطر تنظيمية لهذه القوانين وتتمثل في ما يعرف بالضبط الإداري الذي يسير على تحقيق الأمن من خلال تطبيق الإجراءات الوقائية والردعية.

من بين الهيئات أو الإدارات المنوط بها هذه المهام، الإدارة المكلفة بالبناء والتعمير التي تعمل على تطبيق القوانين واحترامها سواء على الصعيد الوطني أو المحلي، نظرا لما بشيده هذا القطاع الحساس من تعديات يومية على العقارات وعدم احترام القوانين واللوائح المنظمة لذلك.

المبحث الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير كآلية لحماية البيئة

سنعالج هذا المبحث بالتطرق الى قواعد الأمن والصحة العموميين كآلية لحماية البيئة (المطلب الأول)، وكذا القواعد العامة لمطابقة البنايات (المطلب الثاني).

المطلب الأول بقواعد الأمن والصحة العموميين كآلية لحماية البيئة.

تتطرق في هذا المطلب الى تعريف قواعد الأمن و الصحة العموميين (الفرع الأول)، وتقييم دور هذه القواعد كآلية لحماية البيئة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف قواعد الأمن والصحة العموميين كآلية لحماية البيئة

لم يتناول المشرع الجزائري القواعد المتعلقة بالأمن العمومي والصحة، ولقد نص على هذه القواعد المشرع الجزائري من المادة الثانية 02 إلى المادة 20 من المرسوم التنفيذي 91/ 175 الذي يحدد القواعد العامة التهيئة و التعمير، ويقصد بهذه القواعد مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق في حالة غياب مخططات التهيئة والتعمير[1] أو التي تهدف إلى الحفاظ على سلامة وأمن البناءات من حيث طبيعتها و من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها[2]، والتي تراعي مقتضيات الصحة من خلال نصها على إلزامية ضمان تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني أو ذات طابع أخر بالماء الصالح للشرب و التطهير، معظم انصراف المياه المستعملة.[3]

أولا: الأمن العمومي كآلية لحماية البيئة

يتناول النص القانوني للأمن العمومي كآلية لحماية البيئة بالإشارة من خلال نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 91 / 175 المذكور سابقا اذا كانت البناءات من طبيعتها أن

---

[1]– مجاجي منصور القوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث و الدراسات العلمية ، المركز الجامعي بحي فارس، المدية ، العدد الأول لشهر نوفمبر 2017 ، م 15–16.

[2]– مرسوم التنفيذي – 91/ 175 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد قواعد العامة للتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية عدد 26 لسنة 1991.

[3]– مزياني لطيفة، رباط محمد، المرجع السابق ص 17.

تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحه شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

أما بالنسبة لأخطار الطبيعية يمكن رفض الرخص أو منحها بشروط خاصة اذا كانت تشكل أو قد تشكل هدفا هش لمخاطر الطبيعة وهذا في مفهوم القانون.[1]

ثانيا: القواعد المتعلقة بالصحة كآلية لحماية البيئة

إن ضمان الظروف الصحية الملائمة يساعد بشكل كبيرة في الحفاظ على البيئة من خلال مخططات التهيئة والتعمير التي تضمن تناسق في الشبكات التي تكون مدروسة وهذا ما أكده المشرع الجزائري وفي هذا السياق حث على انه يجب ضمان تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني بالمياه الصالحة للشرب والتطهير ..... والربط بالمياه يكون إجباريا ....، وكذلك التجزئات والمجموعات السكنية، ووجود شبكة البالوعات التي تمكن من التصريف الصحي للمياه المستعملة بشكل لا يؤثر على الانسان والبيئة.

كذلك يجب ضمان صرف مياه الأمطار دون ركود ويجب أن تكون أرضيات الساحات منحدرة بشكل كافي ومنظم ولها التراتيب الضرورية لصرف سريع للمياه.[2]

الفرع الثاني: تقييم دور القواعد المتعلقة بالأمن والصحة العموميين كآلية لحماية البيئة

بالرغم أن المشرع الجزائري نظم القوانين المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي و الصحة و أبرز دورها في حماية البيئة، و بالرغم من اعتماده لدراسة مدى التأثير على البيئة ، إلى أن هذه القواعد لتحقيق الأهداف التي أراد المشرع الوصول إليها لحماية البيئة، وهذه الحقيقة يبرزها الواقع وذلك من خلال الأضرار الماسة بالأمن العمومي والصحة بسبب البنايات في

[1]– المادة 2 من ، المرسوم : 91/175 السابق الذكر.

[2]– قماري الياس، المرجع السابق، ص 13.

المناطق المعرضة لتهديد بحيث أنه كشفت الدراسة المعدة سنة 2003 لوحدها اكثر من 10000 بناية في الجزائر مشيدة في الأراضي المعرضة لخطر الفيضانات إلا أنه في السنوات الثالثة الأخيرة انخفضت هذه النسبة ولكن بنسبة قليلة فقط.[1]

يمكن القول أن المشرع الجزائري عندما نظم القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة، كان يهدف إلى الوقاية من الأخطار المتصلة بأمن وسلامة وصحة الإنسان والحيوانات والبنايات ، وكذا الوقاية من الكوارث المترتبة على التجمعات البشرية[2]، ومن أهم الأهداف التي كان يهدف إليها المشرع الجزائري من خلال وضع هذه القواعد وحماية البيئة وذلك من خلال الوقاية من حرائق الغابات ومختلف أشكال التلوث الجوي والأرضي أو البحري أو المائي[3]، وفي هذا الصدد تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-175 المتعلق بالقواعد العامة لتهيئة والتعمير، على أنه يمكن رفض رخصة البناء أو منحها إذا كانت البنايات أو التهيئات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها، من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة أي أنه إذا كانت البنايات تشكل خطرا على البيئة فإنه يمنع منح رخصة البناء في هذه الحالة بغرض المحافظة على البيئة، كما تضمنت هذه المادة نقطة على غاية من الأهمية والمتمثلة في اعتمدها لنظام دراسة التأثير على البيئة الذي يعتبر أسلوب علمي فني ووقائي يستخدم كأداة للتنبؤ بالآثار المباشرة وغير المباشرة لكل مشروع على البيئة وتقيمها لتحديد مدى صلاحية المشروع بيئيا.

الأضرار الماسة بالأمن العمومي والصحة العمومية بسبب البناء على الأراضي المعرضة للخطر الصناعي ذلك أن تشيد البنايات ضمن الأراضي المجاورة للأنشطة الصناعية

[1]- عليان بوزيان ، النظام العام العمراني في ظل الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون الترقية العقارية 11/04 ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع و الآفاق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، فيفري 2007، ص 23.

[2]- منصوري نورة ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى للطباعة والنشر التوزيع ، عين مليلة، 2010 ، ص 18.

[3]- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون – 04 – 20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسير الكوارث في اطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية العدد – 84 – 2004، ص 16.

والصحية الخطرة و كذا تحت خيوط الكهرباء عالية التوتر سيعرضها إلى أخطار الانفجار أو انبعاث الأبخرة السامة والحريق وكذا أخطار التلوث كل هذا من شأنها أن يشكل تهديدا و خطرا على البيئة وعلى الإنسان، وبهذا فإن هذه القواعد لا تحقق لنا الأمن العمومي والصحة في مجال العمران والبيئة وبالتالي فإن هذه القواعد غير كفيلة بحماية البيئة.[1]

المطلب الثاني: مطابقة البنايات وإتمام انجازها

نظرا للفوضى العارمة في ميدان البناء والتعمير ، وبالرغم من وجود عدة قوانين منظمة، إلا أنها غير كافية مما اضطر المشرع إلى إيجاد حلول و خاصة فيما يتعلق بتسوية وضعية المطابقة ، لذا طور المشرع واستحدث القواعد الخاصة بمطابقة البنايات و إتمام إنجازها من خلال القانون 08/15، ومن خلال هذا المطلب سنتناول تعريف قواعد مطابقة البنايات هذه (الفرع الأول)، و كذلك اعرج على دورها في حماية البيئة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها

ولقد تطرق إليه القانونين 90-29 والمرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم زيادة على ذلك ما جاء به قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها، و تنص المادة 54 من الرسوم التنفيذي 91-176 أن " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء." إذن يعتبر الحصول على شهادة المطابقة أمرا غير إلزامي هذا ما أكده نص هذه المادة من خلال عبارة إن اقتضبا لأمر ذلك. فشهادة المطابقة هي تلك الوثيقة التي تمنحها الجهة المختصة بعد إشعارها من طرف المالك أو صاحب المشروع بانتهاء البناء من أجل إثبات أن أشغال البناء تمت وفق احكام رخصة البناء.[2]

[1]- مزياني لطيفة، رباط محمد، المرجع السابق، ص 18.

[2]- غواس حسينة، المرجع السابق، ص 100.

بالتالي فهي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها و تراقب مدى احترام المستفيدين من رخصة البناء لبنود وأحكام هذه الرخصة.

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجار، وللاستفادة يجب إثبات الصفة حيث تثبت هذه الصفة إما بعقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة طبقا الأحكام القانون المدني, إضافة إلى نسخة ملف العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض للبناء.[1]

ألزم القانون المستفيدين من رخصة البناء بعد الانتهاء من أشغال البناء خلال 30 يوما إيداع تصريح، يعد في نسختين يتضمن الإخطار بانتهائها و هذا بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع، ترسل نسخة منه إلى مديرية البناء و التعمير على مستوى الولاية.

إن جعل المبادرة لصاحب المشروع في طلب هذه الشهادة قد قلل من فعاليتها وشوه كثيرا النسيج العمراني لأنه إذا كان صاحب المشروع ليس لديه رخصة بناء فكيف يبادر بطلب شهادة المطابقة، الأصل أن طالب شهادة المطابقة هو من يقدم التصريح بانتهاء الأشغال لكن عندما لا يتم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المطلوبة والمتوقعة في رخصة البناء تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مديرية التعمير والبناء.

الفرع الثاني: دور قواعد مطابقة البنايات في حماية البيئة

جميع التشريعات تهدف للتدخل لحل المشاكل والأزمات و هذا ما قام به المشرع الجزائري، الذي أوجد قانون مطابقة البنايات و إتمام إنجازها قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية

[1]- المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 21 ماي 1991 المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة تسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26، لسنة 1991،ص 968.

2008 المتضمن قواعد مطابقة البيانات و إتمام انجازها كحل استثنائي لوضعية دامت عدة سنوات دون حل ، و يهدف على الخصوص الى:

1) وضع حد لحلات عدم إنهاء البنايات.
2) تحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون
3) تحديد شروط شغل وستغلال البنايات.
4) ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي و مهيا بانسجام.
5) تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم حترام آجال البناء و قواعد البناء.[1]
6) ويتضح جليا من هذه الأهداف أن المشرع يريد تحقيق أو تطوير الإطار المعيشي للسكان عبر إتاحة الفرصة للسكان من اتمام مشاريعهم السكنية قبل صدور القانون.[2]
7) وقد تناول أيضا المشرع و أكد على ضرورة احترام تطبيق قواعد هذا القانون من خلال تطبيق أحكام المادة الثاني من القانون المذكور أعلاه وهي كالتالي:
8) البناء: كل بناية أو منشأة موجهة للاستعمال السكني او النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو .....
9) الشغل : كل استعمال أو استغلال لبناية طبقا للوجهة المخصصة لها.
10) إتمام إنجاز البناية : الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة
11) المظهر الجمالي : انسجام الأشكال و نوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.[3]

[1]– المادة الأولى من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 08–15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ص20.

[2]– قماري الياس، المرجع السابق، ص 23.

[3]– المادة الثانية من قانون 08–15سابق الذكر.

وقد أراد المشرع حماية البيئة بإصدار هذا القانون الذي ينص على انه "يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، و إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة".[1]

وذكرت نفس المادة من القانون 08-15 انه يجب أن يرفق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة و تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال.

نرى مما تقدم ذكره أن المشرع الجزائري أتاح الفرصة لمن لم يكمل بنائه ، وذلك من خلال إصدار قانون يتعلق بهذا المجال و يحدد شروط واجب احترامها و احترام أنظمة العمران، ما يدل على رغبة المشرع الجزائري في تسوية مشاكل المواطن في مجال البيئة الحضرية ، إلا ان ظروف غياب الدولة لأسباب أمنية العشرية السوداء" نتج عنه عدة مخالفات في هذا المجال وبالتالي تم خرق البيئة الحضرية العمرانية التي يريدها و يسعاها المشرع والقانون .

[1]- المادة الرابعة من قانون رقم 08-15 سابق الذكر.

المبحث الثاني: حماية البيئة من خلال الرقابة الإدارية لتجسيد مخططات التهيئة والتعمير

نعالج في هذا المبحث كيف يتم حماية البيئة عبر الرقابة الإدارية عبر طرح كيفية تجسيد الرقابة الإدارية عبر الرخص الخاصة بتحقيق مخططات التهيئة والتعمير كآلية لحماية البيئة (المطلب الأول)، و كذلك نتناول الهيئات الإدارية المخولة للرقابة و صلاحية هاته الهيئات الرقابية الإدارية لتجسيد مخططات التهيئة و التعمير كآلية لحماية البيئة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تجسيد الرقابة الإدارية عبر الرخص الخاصة بتحقيق مخططات التهيئة والتعمير كآلية لحماية البيئة

يقصد بالترخيص باعتباره عملا من الأعمال القانونية ذلك الإذن الصادر عن الإدارة الممارسة نشاط معين، و بالتالي فإن ممارسة النشاط الإداري مرهون بمنح الترخيص فلابد من الحصول على الإذن المسبق من طرف السلطات المعنية وهي السلطة الضابطة[1]. وقد يصدر الترخيص من السلطة المركزية كما في حالة الترخيص بإقامة المشروعات النووية مثلا، أو من البلديات كما في حالة الترخيص بجمع ونقل القمامة و معالجتها تكون الرخصة الإدارية من حيث طبيعته[2]، تعد قرار إداري أي تصرف إداري انفرادي[3]، ويتعرض كل من يباشر النشاط محل الترخيص بغير الحصول على ترخيص لمختلف أنواع الجزاءات القانونية، من جنائية وإدارية ومدنية. يتفرع هذا النوع من الرخص الى نوعين: رخص قبلية (الفرع الأول) رخص بعدية (الفرع الثاني).

---

[1]– عبد الغني بسيوني : الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون الإداري، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون الإداري وتطبيقاته، منشأة المعارف، مصر، 1991 ،ص 385.

[2]– أحمد الكحل : دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014 ، ص206

[3]– عمار عوابدي : الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون الإداري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990 ،ص 407 .

الفرع الأول : الرخص القبلية تتفرع الرخص القبلية الى رخصتين رخصة البناء ورخصة التجزئة

أولا: رخصة البناء

رخصة البناء في القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق الشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران[1]، كما أنها رخصة تمنح قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة إجبار صاحبه على إزالته، من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته و ليس بعد إقامته[2]، فمن الناحية القانونية يمكن تكييف رخصة البناء على أنها قرار إداري من قبيل الأعمال الإدارية حيث تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية.[3]

كي يتم منح رخصة البناء لابد أن يتم إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء تتمثل في تقديم الطلب من صاحب الصفة إلى الجهة المختصة بمنحها و التي تقرر بعد الدراسة منح هذه الرخصة أم عدم منحها فحق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض طبقا لما نصت عليه المادة 50 من قانون 90-29 المعدل والمتمم ، مبدئيا يكون طلب رخصة البناء يكون من طرف المالك.

---

[1]– Cf.Hyam(Mallat):"Le droit de l'urbanisme, de la construction, de l'environnement et de l'eau au Liban",Bruylant, DELTA et L.G.D.),1997,p36.

[2]– عزري: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة"، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، سنة 2005 ،ص

[3]– عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة و الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون الإداري"، دار هومه، الجزائر سنة 2003، ص 98.

لكن المشرع الجزائري لم يقصره على هذا الأخير فقط حيث نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم على أنه ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه كل من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية."

ثانيا : رخصة التجزئة

إن رخصة التجزئة لا تقل أهمية عن رخصة البناء فاشتراطها أمر ضروري لتمكين الأفراد من تجزئة ملكياتهم العقارية، فوفقا للمادة 57 من قانون 90-29 تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم الاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها. تحضر رخصة التجزئة و تسلم في الأشكال و بالشروط الآجال التي حددها التنظيم. وبالتالي فالتجزئة هي عملية تقسيم الملكية إلى قطع بغرض البناء عليها.[1]

الأصل أن طلب التجزئة يقدم من المالك أو وكيله مرفقا بنسخة من العقد أو التوكيل كما يجوز للحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري طلبها باعتباره يحوز سند حيازي مشهر وله أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي مالم يقرر القضاء خلاف ذلك طبق النص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم التي تنص على أنه ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة و التوقيع عليه ويجب أن يدعم المعني طلبه إما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام القانون المدني و استثنى كل من المستأجر أو لهيئة المستفيدة من قطعة الأرض من طلب هذه الرخصة كما هو الحال في رخصة البناء." يوحي المشرع من خلال الشروط المذكورة إلى أن التجزئة ليست مجرد القيام بعملية تقسيم القطعة أو مجموع قطع أرضية بل هي مشروع بناء ينبغي أن يحترم المستفيد من الرخصة مقتضيات أحكام البناء. هذا ما يظهر أهمية هذه الرخصة و خطورتها لذا لابد من

[1]- cf.Patrick.(Gérard): "Pratique du droit de l'urbanisme: urbanisme réglementaire, individuel et opérationnel",3ème édition, Eyrolles, 2002,p220.

مرورها بجملة من الإجراءات وإن بدت طويلة و معقدة فإنها ضرورية للحفاظ على المصلحة العامة العمرانية.[1]

الفرع الثاني: الرخص البعدية

الرخص البعدية هي من وسائل الرقابة البعدية و هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها، ذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة و فرض عدة التزامات و واجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب رخصة التجزئة.

نص قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على وسائل الرقابة البعدية وهي شهادة المطابقة كوثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها وانسجامها مع التصاميم المصادق عليها، و كذا فرض التزامات و قيود على المرخص له بالهدم من أجل حماية الغير و البيئة .

أولا : شهادة المطابقة كآلية ضبط قانونية بعدية لحماية البيئة

تناول قانون 90-29 شهادة المطابقة و كذلك المرسوم التنفيذي 91-176 و نص في مادته ال54 ان يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي تكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء."

[1]- عزري، المرجع السابق ، ص 46.

كما تنص المادة 75 منه على أنه يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة ، تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي."

ألزم القانون المستفيدين من رخصة البناء بعد الانتهاء من أشغال البناء خلال 30 يوما إيداع تصريح، يعد في نسختين يتضمن الإخطار بانتهائها و هذا بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع إن جعل المبادرة لصاحب المشروع في طلب هذه الشهادة قد قلل من فعاليتها و شوه كثيرا النسيج العمراني لأنه إذا كان صاحب المشروع ليس لديه رخصة بناء فكيف يبادر بطل بشهادة المطابقة.[1]

الأصل أن طالب شهادة المطابقة هو من يقدم التصريح بانتهاء الأشغال لكن عندما لا يتم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المطلوبة والمتوقعة في رخصة البناء تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مديرية التعمير والبناء.[2]

ثانيا: رخصة الهدم

حتى وإن كان الهدم كعمل يضر بالطبيعة إلا أن لابد منه، ووجب تنظيمه و وضع آليات التسيير هذا العمل المادي وضبطه في إطار يحد من ضرره بالبيئة، حيث تمنح الإدارة من أجل تنظيم وحماية المجال العمراني وحماية العقار عدة رخص الغرض منها وضع العمران في إطاره القانوني و الحد من البناء الفوضوي و العشوائي و كذا حماية البيئة.[3]

---

[1]– غواس حسينة ، المرجع السابق، ص 101

[2]– المادة 57 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 91–176.

[3]– عبد الله لعريبي: الوقاية العمرانية القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي، مداخلة قدمت في الملتقى الوطني الدولي ، اشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17–18 فيفري 2013 جامعة محمد خيضر ، كلية الحقوق ، بسكرة، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي سبتمبر 2013 ، ص 261–260.

لا توجد تعريفات تشريعية لرخصة الهدم و إنما تكتفي أغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم و إجراءات منحها.

رخصة الهدم هي ذلك القرار الإداري الذي يشترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة سواء أكان الهدم كليا أو جزئيا و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا لأحكام القواعد القانونية المعمول بها و كذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا للبنايات المجاورة ،يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء و الهدم و التجزئة. تتميز رخصة الهدم بجملة من الخصائص نذكر منها:

1) لا يجوز قانونا الترخيص بالهدم بأمر شفوي أو إذن إداري بل بموجب قرار إداري.
2) تصدر رخصة الهدم من الجهة المختصة بذلك و هي رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لنص المادة 68 من قانون 90-29.
3) أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من البناية أي له طابعا ماديا.
4) تتميز بطابعه العام حيث تفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي من القانون العام أو القانون الخاص.
5) ذات طابع نوعي حيث تفرض على أقاليم محددة بدقة من طرف المشرع وردت في المادة 46 من قانون 90-29.
6) ذات طابع مسبق حيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول المسبق على هذه الرخصة.[1]

[1]- Cf.Adja(Djilali),Drobenko(Bernard): "Droit de l'urbanisme les conditions de l'occupation du sol Et de l'éspace, l'aménagement le contrôle-le financement le contentieux",Bertiéditions, Alger, 2007،p163.

7) لا تختلف إجراءات إصدار رخصة الهدم عن إجراءات إصدار باقي الرخص فهي تبدأ بإيداع طلب لدى المجلس الشعبي البلدي مرفقا بملف من أجل الدراسة و التحقيق لتسلم في النهاية في شكل قرار.

ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم و التوقيع عليه مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة لها البناية، فمالك البناية الآيلة للهدم له أن يقدم طلب الترخيص لهدمها على أن يثبت ملكيته بنسخة من عقد الملكية.

المطلب الثاني: الهيئات الرقابية الإدارية لتجسيد مخططات التهيئة والتعمير

رصد المشرع أجهزة تقنية متعددة خول لها صلاحية معاينة أشغال التهيئة و التعمير و تقصي المخالفات المتعلقة بها[1]، تدعيم الجهود التي بذلها المشرع قصد مكافحة المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، و تفعيل الرقابة المفروضة على الأشغال المرتبطة بها، تدعيما للجهود التي بذلها المشرع قصد مكافحة المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وتفعيل للرقابة المفروضة على الأشغال المرتبطة بها، عمد إلى تطبيق رقابة متزامنة مع الأشغال منذ البدء فيها إلى غاية إنهائها للتحقق من مدى مطابقتها للرخص الممنوحة بشأنها، مستخدما أجهزة تقنية خاصة تمارس الرقابة الميدانية في موقع الأشغال.[2]

ولذا نتناول في هذا المطلب الأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة (الفرع الأول)، و كذلك الأعوان المؤهلون لممارسة هذا النوع من الرقابة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة

هي هيئات الضبط الإداري أو بما يعرف بالضبط البيئي وهي المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده خاصة البعد البيئي والزامية المساحات الخضراء وكذلك صيانته

[1]– مزياني لطيفة، رباط محمد، المرجع السابق، ص55.

[2]– Ministère de l'habitat, réglementation technique algérienne du bâtiment–concepts etnomenclature révolution africaine, 1998, p10.

وحق مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية و مدى مطابقة ذلك وانسجامه مع مختلف القواعد المعمول بها في القوانين والتنظيمات.

أولا : الوالي

ينشط الوالي و يراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية و منها التهيئة و التعمير و المصالح التقنية و كذا يسهر على تنفيذ القوانين و التنظيمات في إطار المحافظة على النظام العام، الأمن، السلامة والسكينة العامة.[1]

ويتخذ ما يراه مناسبا من قرارات إدارية كما يقوم بتسليم رخص و شهادات التعمير رغم هذا نلاحظ أن التعديل الوارد على المادة 73 قانون 90-29 أبعد الوالي من مهمة المعاينة و مراقبة البنايات التي هي في طور الإنجاز لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو فعلا الشخص الأقرب لمجال التعمير أكثر من الوالي.

ربما كانت هذه الخطوة من المشرع توجه نحو اللامركزية التعمير حيث نجد أن نص المادة 73 من قانون 90-29 ينص على إمكانية زيارة الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت للبنايات الجاري تشييدها و إجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة و طلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء." في حين النص المعدل للمادة73 قانون 90-29 ينص على وجوب أي إجبارية القيام بتلك الزيارات.

ثانيا: رئيس المجلس الشعبي البلدي

للبلدية دور رقابي وذلك من خلال صلاحياتها و التي تخول لها التحقيق في مدى احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات

[1]- المواد 114، 108، 115، من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 12-07 المؤرخ في 2012-02-21 والمتعلق بالولاية الجريدة الرسمية عدد 12 السنة 2012.

البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها ذلك من خلال دور رئيس المجلس الشعبي البلدي يأتي ...": يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنايات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة و طلب الوثائق التقنية الخاصة و ذلك الأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع و التنظيم المعمول بهما. يتم مع رئيس المجلس الشعبي البلدي باختصاصات واسعة فيما يتعلق بحماية مجالات متعددة من البيئة إذ نصت المادة على ما يلي "..... يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي على الخصوص بما يأتي:

1) السهر على النظام العام وأمن الأشخاص والممتلكات .
2) المحافظة على حسن سير النظام في جميع الأماكن العمومية التي جري فيها تجمع الأشخاص.
3) السهر على نظافة العمارات وسهولة السير في الشوارع والمساحات والطرق العمومية
4) اتخاذ الاحتياطات والتدابير الضرورية لمكافحة الأمراض المعدية والوقاية منها.
5) السهر على نظافة الموارد الاستهلاكية المعروضة للبيع.
6) السهر على احترام المقاييس و التعليمات في مجال التعمير.[1]

وقد أكد المشرع صراحة من خلال قانون البلدية على ضرورة أخذ موافقة المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للمشاريع التي يحتمل أن تضر بالبيئة و الصحة العمومية على إقليم البلدية، باستثناء المشاريع ذات المنفعة الوطنية التي تخضع للأحكام المتعلقة بحماية البيئة[2]، وفي نفس السياق منحت للبلدية آلية مراقبة ومطابقة البناء والبنايات الهشة وكيفية التخلص منها[3]، ووفقا لصلاحيات البلدية يشارك المجلس الشعبي البلدي في اختيار المشاريع والعمليات

[1]– المادة 94 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، قانون 11–10 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق 22 جويلية 2011 المتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 36.

[2]– المادة 114 من قانون 11–10،المرجع السابق.

[3]– المادة 115 من افس القانون

المدرجة في المخطط البلدي للتنمية[1]، وذلك على الشكل الذي يتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمخططات القطاعية.

إذ تخضع إقامة أي مشروع استثماري ندرج ضمن هذه المخططات يقام على إقليم البلدية ، إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي خاصة إذا كان لها تأثير على البيئة أو الأراضي الفلاحية، فهذه الرقابة القبلية تعتبر أكثر ضمان وحماية للبيئة من التوسع التنموي الصناعي على حساب الأوساط الفلاحية والغابية، على قدر يسمح بحماية التربة والموارد المائية لإقليم البلدية.[2]

ثالثا : اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء

في إطار إعادة هيكلة المؤسسات التي تمت سنتي 82- 86 ، غير تهيئة المراقبة التقنية البناء في شكل خمس هيئات رقابة (الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنيةCTC) (للوسط و الشرق و الغرب والجنوب)، وتم إحداث هيئتين وطنيتين جديدتين للمراقبة التقنية ، أحداهم القطاع الأشغال العموميةCTTPوالأخرى لقطاع الري (CTH).

من أجل ضمان التجانس في ممارسة الرقابة التقنية، شرعت السلطات في إحداث اللجنة التقنية الدائمة الرقابة البناء التقنية بصلاحيات الاستشارة والتنسيق في ميداني الرقابة التقنية للبناء والتنظيم التقنية.[3]

تتمثل مهمة اللجنة التقنية الدائمة (CTP) الموضوعة تحت تأثير السلطة العمومية الممثلة من طرف الوزارة المكلفة بالبناء تطبيق توجيهات الحكومة فيما يخص:

---

[1]- المادة 107 من ، قانون.

[2]- المواد 109-112 من نفس قانون.

[3]- ارجع للمرسوم رقم 86- 205 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إحداث الهيئات الجهوية الخمسة للمراقبة التقنية للبناء. المادة 2 الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم 86-213 المؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء، ج ر عدد 34.

1) إعداد التنظيم التقني الجزائري للبناء.
2) ترقية رقابة البناء التقنية.
3) اقتراح أي إجراء رقابة جديد للوصايات المعنية.
4) السهر على تجانس إجراءات الرقابة.
5) اقتراح إعداد قائمة المنشآت المراد مراقبتها.
6) تقييم دوري لمدى تطبيق كيفيات ممارسة الرقابة وكيفيات تطبيق التنظيمات التقنية.
7) اقتراح للوصايات المعنية أي إجراء منشأ بهدف إعداد التنظيمات التقنية أو تأطيرها أو ضبط هذه الوثائق.
8) السهر على القيمة العلمية للنصوص التنظيمية التي تم إعدادها.
9) البت في ترشح الأعضاء شركاء اللجنة.
10) تعيين الهياكل أو الهيئات المشرفة المكلفة بإعداد مشاريع التنظيمات.[1]

لهذه اللجنة دور هام جدا لاسيما أن ما يصيب الأبنية والتجمعات السكنية من طوارئ و حوادث سلبية بنتيجة غياب المراقبة التقنية الكافية والردع الكافي عند الاستخفاف بمتانة البناء ومواده والإنشاءات الوقائية الإضافية مما يصيب الحياة الإنسانية و الاستقرار مجتمعين بشكل خطير ودائم.[2]

رابعا: المفتشية العامة للعمران والبناء ومفتشياتها الجهوية

هذه الهيئة الجديدة أسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27-112008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء التي تندرج في إطار تدعيم الرقابة

[1]- موقع وزارة السكن والعمران والمدينة الجزائري 73
http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a

[2]- دعاوي رخص البناء"، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، كانون الثاني، الطبعة الأولى سنة 2006،ص 9.

الإدارية تهدف إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل ضمان نمو منسجم ومتوازن للنسيج العمراني بشكل يحافظ على البيئة.[1]

تكلف المفتشية العامة للعمران والبناء بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال البناء والعمران وحماية الإطار المبني وتتولى القيام بالمهام الآتية:

1) ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء والإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها.
2) القيام دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض.
3) اقتراح كل إجراء قانونيا كان أو ماديا من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات أعمال العمران.
4) القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات التشريع والتنظيم
5) القيام في مجال العمران والبناء بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة وحماية الإطار المبني.
6) تسيير على المستوى المركزي للبطاقة الوطنية الخاصة للمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني[2].

[1]– Cf. Le dossier:" renforcement de la fonction de contrôle", Revue de l'Habitat no 3, revue d'information du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, Mars, 2009, p39

[2]– المادة 2 من بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08–388 المؤرخ في 27–11–2008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء.

الفرع الثاني: الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات العمران

نص المشرع على تشكيل واختصاص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية (أولا)، وكذلك على فرق لمراقبة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية وذلك تبعا للمادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 2009-05-02 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات (ثانيا)، ونتطرق الى شرطة العمران (ثالثا).

أولا: الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية يعينون من بين:

1) رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
2) المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
3) المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير. توضع قائمة اسمية لهؤلاء الأعوان بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير.

نلاحظ أن المشرع حذف فئة المتصرفين الإداريين من قائمة الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم الواردة في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 95-318.[1]

فبعد معاينة المخالفة من قبل العون المؤهل يحرر محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من مرتكبي المخالفات، يوقع من طرفه ومن طرف المخالفين. تكتسي المحاضر المحررة قوة قانونية في الإثبات إلى حين إثبات العكس. تحرر هذه المحاضر في حالتين هما:

1) في حالة إنجاز البناء دون رخصة بناء.

[1]- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 1995-10-14 الذي يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، ج ر عدد 6 الملغي بموجب الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 06-55.

2) في حالة عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء.

ففي الحالة الأولى يتعين على العون المؤهل إرسال محضر المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى ثلاثة أيام ثم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، عند انقضاء المهلة دون تهديم البناء.[1]

ثانيا: فرق المتابعة والتحقيق

علاوة على الأعوان المذكورين في القوانين والتنظيمات أضاف المشرع فرقا من الأعوان المكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية التي نصت علي المادة 68 من القانون 08-15 حيث يمكن أن تتشكل هذه الفرق من 3 الى 4 اعوان. يؤهل اعوان هذه الفرق على ما يلي:

1) زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنايات.
2) القيام بالفحص والتحقيقات.
3) استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة منها.
4) غلق الورشات غير القانونية. يمكن الأعوان المؤهلين تسخير القوة العمومية، في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها.[2]

ثالثا: شرطة العمران

شرطة العمران شرطة قضائية تشمل أعوانا من الشرطة القضائية يعملون على التحري حول المخالفات بالتعاون مع أعوان مختصين لا علاقة لهم بسلك الشرطة حيث عدد المشرع الاختصاص في متابعة هذه المخالفات ليشملهم.[1]

[1]- غواس حسينة، المرجع السابق، ص 124.

[2]- المادة 76 مكرر 1 من قانون 90-29 والمادة 67 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 08-15.

فشرطة العمران يمكن اعتبارها إلى حد بعيد شرطة إدارية، تختص بالحفاظ على النظام العام والأمن العام والصحة العامة، ومنه فدورها وقائي يتعلق بالضبط الإداري إذ تعمل على منع وقوع الجرائم والإخلال بالنظام العام ، وفي نفس الوقت لها هدف قمعي يرمي لضبط المخالفات العمرانية بعد وقوعها وهو ما ينطبق على الشرطة القضائية ويضفي هذه الصفة على شرطة العمران لذا فمن المفروض أن يشمل هذا الجهاز أعوانا مختصين في هذا المجال للتحري حول المخالفات و بذلك فان شرطة العمران من المفروض أن تشمل أعوانا ذوي خبرة تقنية في مجال التعمير و أعوانا لهم خبرة في ردع الجرائم و المخالفات مما يجعل كل صنف منها مكملا للآخر.[2]

كون شرطة العمران جهازا من أجهزة الدولة و مظهرا من مظاهر السيادة يجب حصر عملها في اطار القانون وبذلك الالتزام بمبدأ المساواة بين المواطنين فيما تتخذه ضدهم من إجراءات.[3]

لشرطة العمران اختصاص محلي، أي في حدود البلدية أو البلديات التي تتبع اقليم فرقته والاختصاص من النظام العام، أي مخالفة قواعده تجعل الاجراء باطلا فالاختصاص المحلي الضباط الشرطة القضائية مرتبط بالتقسيم القضائي و لا يخضع للتنظيم الداخلي[4]، وكذا اختصاص نوعي، ومنه فمهام وحدات شرطة العمران وحماية البيئة تتجسد في السهر بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران

---

[1]– جسور آسيا، المباني المقامة على ارض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في ، قانون، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2004، ص56.

[2]– مزياني لطيفة، رباط محمد، المرجع السابق، ص 58.

[3]– عايدة ديرم ، الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر والتجليد ،طبعة الأولى، الجزائري، سنة 2011، ص124.

[4]– مامون الطاهري، الضبطية القضائية، مقال منشور بنشرة القضاة، الصادر عن مديرية البحث وزارة العدل، الجزائر، عدد 53 1998، ص 11.

وحماية البيئة، ومد يد المساعدة في إطار تطبيق واحترام النصوص المنظمة لتدخلاتها و بهذا فان شرطة العمران مكلفة بالمهام التالية:

1) السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال العمران وحماية البيئة.
2) السهر على تحقيق جمال المدن والتجمعات والأحياء.
3) فرض استخراج رخص البناء لكل أشكال البناء.
4) السهر على احترام الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية.
5) السهر على احترام الأحكام في مجال الملصقات في ما يخص البنايات وفتح الورشات.
6) محاربة كل أشكال البنايات الفوضوية والاحتلال اللاشرعي للأراضي والطريق العمومي أو تحويل العقار ذو الاستعمال السكني أو التجاري بتوخي الحيطة والحذر الدائم وتقديم الإنذارات للمخالفين وتبليغ السلطات المتخصصة عنها.
7) محاربة كل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على البيئة والنظافة والصحة العمومية وتحرير المحاضر ضد المخالفين بعد المعاينة.
8) السيطرة على الميدان بالدوريات وعمليات المراقبة.
9) السهر على احترام التنظيمات المتعلقة بالمساحات الخضراء.
10) تنظيم حملات تحسيسية وإعلامية لصالح المواطنين بالتنسيق مع وسائل الاعلام.
11) معاينة المخالفات وتحرير المحاضر بشأنها.
12) إضافة إلى مهامها الردعية في تنفيذ العقوبات على المخالفين خاصة قرارات الهدم.[1]

[1]– دبيح زهيرة ، ازمة البناية الشرعية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في قانون، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق ،جامعة الجزائر،2002 ص 99.

خلاصة الفصل:

خلصنا في هذا الفصل أن مكانة مخططات التهيئة والتعمير في مجال حماية البيئة تجسدت من خلال وجود قواعد عامة كقواعد الأمن والصحة ومطابقة البنايات، وكذلك وجود هيئات رقابية إدارية تكون من طرف أعوان مؤهلون لمراقبة المخالفات التي تمس بالجانب العمراني والبيئة.

خاتمة

أصدر المشرع الجزائري عدة قوانين وقرارات في مجال التهيئة و التعمير التي تراعي وتعمل على حماية البيئة وخاصة من خلال الأهمية التي أعطاها الى الموضوع في القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب قانون 04-05، إلا أن القواعد المحددة لمخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير التي صاغها المشرع الجزائري، كنص نلاحظ نوع من التنظيم وكان كفيلا بحماية البيئة إلا أنه لم ينجح في تحقيق الأهداف المرجوة منه في مجال حماية البيئة على أرض الواقع، وذلك كون الرجوع لهذه المخططات اصبح منعدما، والملاحظ اليوم هو التضحية بمساحات خضراء شاسعة بحجة الكثافة السكانية والتوسع العمراني، وقد أنشأ المشرع الجزائري عدة هيئات سواء مركزية أو محلية تشرف وتقوم بتنفيذ القوانين الخاصة بحماية البيئة إلا أنه ما يلاحظ في أرض الواقع أن هناك نقص في التفعيل والتنسيق بين هذه الهيئات.

إضافة إلى ذلك أنشأ المشرع وسائل ضبط إداري نجد وسائل الضبط البيئي الردعي وهذا يتجلى من خلال نظام الحضر والإلزام ونظام سحب الترخيص ونظام وقف النشاط لسبب الإضرار بالبيئة وهذا حتى لا يتمادى الملوثون الإضرار بالبيئة لكن في أرض الواقع نجد عدم تفعيل هذه الأنظمة بشكل صارم وجدي.

من المبادئ القانونية العامة التي يغلب عليها الطابع الوقائي مبدأي المنع و الحيطة و الحذر، اللذان تتخذهما الإدارة موجها أثناء اتخاذها أي من الإجراءات الإدارية الوقائية في إطار مكافحتها للمساس بالبيئة، والتي تعتبر في نظر البعض ذات قيمة قانونية يترتب عليها جملة من الآثار القانونية أهمها قيام مسؤولية الإدارة و معها الأفراد في شقيها الإداري والجنائي أيضا حين عدم الالتزام بها.

في هذا السياق أكد فقهاء القانون على ضرورة تدارك المشكل الضار بالبيئة قبل حدوثه خلال إرساء مجموعة الوسائل والأدوات القانونية المختلفة لتفادي آثاره التي يستحيل معالجتها بعد حدوثها.

رغم أن المشرع استحدث مخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يعتبر مخطط مستقبلي وإرادة حازمة لم تكتمل والذي غطى النقائص الموجودة في القواعد العامة والمخططات المحلية وأعطى أهمية كبيرة للبيئة إلا أن فعالية "القواعد العامة للتهيئة والتعمير"، والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي" في مجال حماية البيئة غير ناجع .

كذلك كثرة الشروط القانونية التي تخص التهيئة والتعمير والتي تطبق على المواطن، تجعله لا يبالي بمثل هذه القواعد فنجده يلجأ للطرق الغير القانونية وتكون هذه الحالة التي في غياب الرقابة التي تبقى بعيدة عن أعين الإدارة وكذلك غياب عقوبات ردعية صارمة لهذه التجاوزات، كذلك نجد أن حجم الغرامات العمرانية لا تتناسب مع حجم المخالفات.

بالرغم من الدور الذي تساهم به مخططات التهيئة والتعمير في مجال حماية البيئة والحفاظ على الجانب العمراني الجمالي، إلى أن هذا الدور غير فعال ويكاد يكون منعدم وهذا راجع إلى عدم كفاءة الجهات الإدارية المختصة بمنح وتسليم الرخص وعدم أخذها الإجراءات الضرورية عند منحها، كما أنه بالرغم من عدم مطابقة العديد من المشاريع لرخصة البناء وإضرارها بالبيئة والموارد الطبيعة إلى أن الجهة المختصة بمنح هذه الشهادة تقوم بمنح للمعني شهادة المطابقة، وهذا ما أدى إلى التقليل من دور هذه الشهادة في مجال حماية البيئة.

وأهم توصياتنا في هذه الدراسة تتمثل في:

1. بذل المشرع جهودا كبيرة لمكافحة المخالفة في مجال العمران والقضاء على البناء الفوضوي

2. استخدام كل الوسائل القانونية كإجراء المعاينة والجهاز البشري المجند لتطبيق إجراءاتها، إذ أن القواعد القانونية تبقى مجرد حبر على ورق كونه لا يوجد ضمان يثبت مطابقة الأشغال لها.

3. نوصي بجمع كافة القوانين البيئية في قانون مختص وجمع كل المواد المختلفة المتشتتة بين القطاعات والمجالات الوزارية.

4. نوصي المشرع بتبسيط الإجراءات الإدارية والاشتراطات القانونية وتنحية البيروقراطية بالمفهوم السلبي كونها تؤدي الى التجاوز لضرورة المصالح الشخصية.

قائمة المصادر

والمراجع

القرآن الكريم.

المؤلفات باللغة العربية:

الكتب:

1. أحمد الكحل : دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
2. اقلولي ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، أهداف حضرية ووسائل قانونية ، ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ،2015 .
3. عايدة ديرم ، الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر والتجليد ،طبعة الأولى، الجزائري، سنة 2011.
4. عزري: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة"، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، سنة 2005 ،ص
5. منصوري نورة ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى للطباعة والنشر التوزيع ، عين مليلة، 2010.
6. ابن منظور، لسان العرب، فصل الياء، حرف الهمزة، دار المعارف، القاهرة، بدون سنة نشر.
7. إسماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وضعية تحليلية ، دار هومة ، بوزريعة ، الجزائر ، 2003.
8. البشير التجاني ، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر ، الساحة المركزية ، بن عكنون ،الجزائر ، 2000.
9. أمال حاج جاب الله ، الإطار القاني للمدن الكبرى في الجزائر ، دار بلقيس ، 2014.
10. حسينة غواس ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في قانون عام فرع إدارة عامة ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2011-2012.

11. دعاوي رخص البناء"، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، كانون الثاني، الطبعة الأولى سنة 2006.
12. عبد الغني بسيوني : القانون الإداري، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاته، منشأة المعارف، مصر، 1991 .
13. عمار عوابدي : القانون الإداري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990.
14. عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة و القانون الإداري"، دار هومه، الجزائر سنة 2003.
15. كمال محمد الأمين، الضبط الاداري في المجال العمراني، دار الأيام للنشر والتوزيع، الطبعة ألأولى، الأردن، 2018.
16. نورة منصوري ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2010.
17. هاشم عبود الموسوي ، حيدر صلاح أيوب ، التخطيط والتصميم الحضري ، دراسة نظرية تطبيقية حول المشاكل الحضرية ، دار الحامد ، عمان ، الطبعة الأولى 2006.

البحوث الجامعية:

الأطاريح:

1. حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في اطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، سنة 2012، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
2. تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 2، بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2018-2019.

رسائل الماجيستير:

1. سالم أحمد، الحماية الادارية لبيئة في التشريع الجزائري، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2013.

2. حميدة جميلة، الرسائل القانونية لحماية البيئة ودور القاضي في تطبيقها، دراسة على ضوء التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر، جامعة البليدة 2011.
3. مقدم حسن، دور الإدارة في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان.
4. عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015.
5. معيفي محمد، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2014.
6. بوقريط عمر، الرقابة القضائية على تدابير الضبط الإداري، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007.
7. ايرباش الزهرة ودور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير ومذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق شرع إدارة ومالية ,كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة ,الجزائر ,2010-2011.
8. رفيقة سنوسي ، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق ، دراسة حالة مدينة باتنة ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الهندسة المعمارية ، تخصص: المدينة والمجتمع ، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية ،جامعة الحاج لخضر ،، باتنة ،2010-2011.
9. جسور آسيا، المباني المقامة على ارض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر سنة 2004.
10. دبيح زهيرة ، ازمة البناية الشرعية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق ،جامعة الجزائر،2002.

مذكرات الماستر:

1. طالبي سامية، الضبط العمراني في مجال رخص التعمير، مذكرة ماستر في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015.

2. بن صديق فاطمة، الحماية القانونية للبيئة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ماستر، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، 2016/2015.

المقالات:

1. بن عمارة محمد، دريسي ميلود، تأصيل فكرة النظام العام العمراني في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، العدد 02، 27 ديسمبر 2020.
2. عبد الله لعريبي: الوقاية العمرانية القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي، مداخلة قدمت في الملتقى الوطني الدولي ، اشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013 جامعة محمد خيضر ، كلية الحقوق ، بسكرة، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي سبتمبر 2013 .
3. عليان بوزيان ، النظام العام العمراني في ظل قانون الترقية العقارية 11/04 ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع و الآفاق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، فيفري 2007.
4. عوابد شهرزاد، الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع، مجلة الباحث لدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف 2، العدد 8، جانفي 2016.
5. مامون الطاهري، الضبطية القضائية، مقال منشور بنشرة القضاة، الصادر عن مديرية البحث وزارة العدل، الجزائر، عدد 53 سنة 1998.
6. مجاجي منصور القوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث و الدراسات العلمية ، المركز الجامعي بحي فارس، المدية ، العدد الأول لشهر نوفمبر 2017.

النصوص التشريعية:

القوانين:

1. قانون رقم 29/90 مؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير جر عدد 52 صادر بتاريخ: 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير جر عدد 51 صادر في 2004.
2. القانون 90- 08 المتعلق بالبلدية المؤرخ في 04 أفريل 1990 جر عدد 15 الصادر بتاريخ: 04/11 1990، ملغي بموجب قانون رقم 11-10 المؤرخ في 21 جوان 2017 المتعلق بالبلدية جر عدد 37 الصادر بتاريخ: 2011.
3. القانون 90-29 المؤرخ في14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990 ،المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية ، عدد 52 ، الصادر في 15 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 02 ديسمبر 1990 .
4. القانون 07-06 الموؤرخ في 13 ماي 2007 ، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها ، جريدة رسمية عدد 31 .
5. القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر ب 15 أوت 2004 ، جريدة رسمية ، عدد 51 .
6. 2002 .
7. القانون 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 ، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 84 .
8. القانون – 04 – 20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسير الكوارث في اطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية العدد – 84 – 2004.
9. القانون رقم 12-07 المؤرخ في 2012-02-21 والمتعلق بالولاية الجريدة الرسمية عدد 12 السنة 2012.
10. القانون 11-10 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق 22 جويلية 2011 المتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 36.

المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 91/ 177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به جريدة رسمية عدد26.
2. المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية – عدد 26 .
3. المرسوم التنفيذي 91-178 ، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 /15 / 1991 ، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة رسمية عدد 26 ، المعدل والمتمم .
4. القانون 02-02 ممضي في 05 فبراير 2002 ، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه ،الجريدة الرسمية العدد 10 ، المؤرخ في 12 فبراير
5. المرسوم التنفيذي 05-318 ، مؤرخ في 06 شعبان عام 1426 الموافق ل 10 سبتمبر سنة 2005 ، يعدّل ويتمّم المرسوم التنفيذي 01- 178 السابق الذكر ، جريدة رسمية عدد 62 .
6. مرسوم التنفيذي – 91/ 175 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد قواعد العامة للتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية عدد 26 لسنة 1991.
7. المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 21 ماي 1991 المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة تسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26، لسنة 1991.
8. المرسوم رقم 86- 205 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إحداث الهيئات الجهوية الخمسة للمراقبة التقنية للبناء. المادة 2 المرسوم 86-213 المؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء، ج ر عدد 34.
9. المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27-11-2008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء.

10. المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 1995-10-14 الذي يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، ج ر عدد 6 الملغي بموجب المرسوم التنفيذي 06-55.

المواقع الالكترونية:

1. موقع وزارة السكن والعمران والمدينة الجزائري 73

http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a

المؤلفات بالغة الأجنبية:

1. Cf.Zuccelli(A) , Introduction a l'urbanism opérationnel et à la composition urbaine ,Opn, Alger,1983 ,towel 1 .
2. Jaqulinne morond, deveiller, droit de l'urbanism, 4 édition, dollez ,1998.
3. Cf.Hyam(Mallat):"Le droit de l'urbanisme, de la construction, de l'environnement et de l'eau au Liban",Bruylant, DELTA et L.G.D.),1997
4. cf.Patrick.(Gérard): "Pratique du droit de l'urbanisme: urbanisme réglementaire, individuel et opérationnel",3ème édition, Eyrolles, 2002
5. Cf.Adja(Djilali),Drobenko(Bernard): "Droit de l'urbanisme les conditions de l'occupation du sol Et de l'éspace, l'aménagement le contrôle-le financement le contentieux",Bertiéditions, Alger, 2007
6. Ministère de l'habitat, réglementation technique algérienne du bâtiment-concepts etnomenclature révolution africaine, 1998Cf. Le dossier:" renforcement de la fonction de contrôle", Revue de l'Habitat no 3, revue d'information du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, Mars, 2009.

فهرس

المحتويات

شكر وعرفان

إهداءات

مقدمة: 1
الفصل الأول: الاحكام العامة للنظام العام العمراني وأدوات التعمير 9
المبحث الاول: الإطار المفاهيمي للنظام العام البيئي والعمراني 9
المطلب الاول: مفهوم البيئة واطارها القانوني 9
الفرع الأول: تعريف البيئة 9
الفرع الثاني: مصادر قانون البيئة 12
الفرع الثالث: خصائص قانون حماية البيئة 16
المطلب الثاني: مفهوم النظام العام العمراني 17
الفرع الأول: تعريف النظام العام العمراني 17
الفرع الثاني: خصائص النظام العام العمراني 22
المبحث الثاني: ماهية مخططات التعمير pdau +pos 25
المطلب الأول: الإطار المفاهمي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 25
الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 26
الفرع الثاني : مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير : 31
المطلب الثاني: الإطار المفاهيمي لمخطط شغل الأراضي 36
الفرع الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي 36
الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي في التشريع الجزائري 42
الفرع الثالث: علاقة مخطط شغل الأراضي (p.o.s) بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (pdau) 47
خلاصة الفصل: 52
الفصل الثاني: دور أدوات التعمير في حماية البيئة 55

المبحث الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير كآلية لحماية البيئة 55
المطلب الأول بقواعد الأمن والصحة العموميين كآلية لحماية البيئة. 55
الفرع الأول: تعريف قواعد الأمن والصحة العموميين كآلية لحماية البيئة 55
الفرع الثاني: تقييم دور القواعد المتعلقة بالأمن والصحة العموميين كآلية لحماية البيئة 56
المطلب الثاني: مطابقة البنايات وإتمام انجازها 58
الفرع الأول: قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها 58
الفرع الثاني: دور قواعد مطابقة البنايات في حماية البيئة 59
المبحث الثاني: حماية البيئة من خلال الرقابة الإدارية لتجسيد مخططات التهيئة والتعمير 62
المطلب الأول: تجسيد الرقابة الإدارية عبر الرخص الخاصة بتحقيق مخططات التهيئة والتعمير كآلية لحماية البيئة 62
الفرع الأول : الرخص القبلية تتفرع الرخص القبلية الى رخصتين رخصة البناء ورخصة التجزئة 63
الفرع الثاني: الرخص البعدية 65
المطلب الثاني: الهيئات الرقابية الإدارية لتجسيد مخططات التهيئة والتعمير 68
الفرع الأول: الأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة 69
الفرع الثاني: الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات العمران 74
خلاصة الفصل: 78
الخاتمة: 80
قائمة المصادر والمراجع
فهرس المحتويات

الملخص:

يعتبر موضوع حماية البيئة من أبرز إشكاليات العصر التي تحتاج إلى اهتمام خاص ومستمر، كما تعد بعدا رئيسيا من أبعاد التحديات حول أثر المخاطر على الأجيال القادمة باعتبار موضوع البيئة متعدد الأوجه و الأبعاد، فهو محصلة تفاعل بين عوامل سياسية واقتصادية واجتماعية، يتعلق بعضها بالإنتاج والتطور، ويتعلق البعض الآخر بأنماط الاستهلاك.

كما تشمل هذه القواعد على التراخيص والشهادات الادارية لرقابة عملية التهيئة والتعمير والتي أكدت كذلك عدم فعاليتها في مجال حماية الجانب الجمالي العمراني والجانب البيئي وهذا كله راجع الى ضعف السلطات على المستوى المحلي وعدم كفاءتها بالإضافة إلى نقص الوعي لدى المواطنين .

الكلمات المفتاحية: مخططات التهيئة، حماية البيئة، مخطط شغل الاراضي، مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير

Abstract :

The topic of environmental protection is one of the most prominent problems of the times that require special and sustained attention, and is a major dimension of challenges about the impact of risks on future generations, considering the subject of the environment multifaceted and dimensional, it is the result of interaction between political, economic and social factors, some related to production and development,

and others to consumption patterns. These rules also include licenses and administrative certificates to control the process of preparation and reconstruction, which also confirmed their ineffectiveness in protecting the urban aesthetic and environmental aspects, all due to the weakness and inefficiency of the authorities at the local level, in addition to the lack *of awareness among citizens*

Keywords: *configuration schemes, environmental protection, land occupancy scheme, preparation and reconstruction guideline*