

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi Bba
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماجستير أكاديمي في الحقوق
تخصص: تهيئة و تعمير
الموضوع

آليات التعمير و أثرها على حماية البيئة

إشراف:
قيرة سعاد أستاذ مساعد قسم ب

من اعداد:
بوختالة وائل أسامة
كواشي فؤاد

الاسم و اللقب	الرتبة	الصفة
دكدوك هودة	أستاذ محاضرة أ	رئيسا
قيرة سعاد	أستاذ مساعد قسم ب	مشرفا و مقرا
عيادي سعاد	أستاذ محاضر ب	ممتحنا

السنة الجامعية
2023-2022



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

د مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإجازة بحث

أنا المعضي، أنا بقله،

طالب

المسيد(ة): لوضالة وائل أمامت

الصفة: طالب، أستاذ، باحث

2016-04-07

الجامع(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 100420984 والصادرة بتاريخ

المسجل(ة) بكلية / معهد حقوق و العلوم الساسية قسم المحمورا

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخريج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).

عنوانها: آليات التحسين وأثرها على صحة البيئة

أصريح بشرقي التي، ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

06-06-2020

التاريخ:

توقيع المعني (ة)



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

د مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا المعني له بملفه،

السيد(ة): كواشي مورا

طالب

الصفة: طالب، أستاذ، باحث

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 107288834 والصادرة بتاريخ 09 - 01 - 2018

المسجل(ة) بكلية / معهد الكفوق والعلوم الساسية قسم المحقق

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماجستير، مذكرة دكتوراه)،

عنوانها: آليات البحث في أثرها على صحة السيد

أصرح بشرتي التي، ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية

المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

06-06-2023

التاريخ:

توقيع المعني (ة)



شكر وعرّفان

الحمد لله الذي فضلنا بالعقل ومكننا بالعلم، وجمالنا بالفضيلة وأسعدنا بالهداية والتوفيق
والصلاة والسلام على أفضل خلق الله محمد صل الله عليه و سلم القائل: (من لم يشكر
الناس لم يشكره الله، ومن أسدى معروفًا فكافئوه فإن لم تستطيعوا فادعوا له).
وما توفيقنا إلا بالله رب العالمين.

أتقدم بالشكر والعرّفان والامتنان إلى الأساتذة المحترمة المشرفة **قيرة سعاد** التي لم
تبخل علينا بتعليماتها وتوجيهاتها القيمة .

ولا يفوتني كذلك شكر الدكتورة **نحوي فؤاد** الذي لم يبخل علينا بالمراجع والمصادر
للإتمام هذه المذكرة.

كما أتقدم بالشكر المسبق لأعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة المذكرة، وعلى
مجهوداتهم وتصحيحاتهم للأخطاء والنقائص في سبيل تحصيل أكبر استفادة من الدراسة
وفي الأخير أشكر كل هؤلاء على مدهم يد العون لنا.



اهداء

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة على

أشرف المرسلين سيدنا محمد وصحبه أجمعين، الحمد لله الذي منحني القوة والقدرة
لبلوغي ما وصلت إليه.

إلى التي رفع الله مقامها وجعل الجنة تحت أقدامها أولى الناس بصحبتني، إلى نبع
الحنان الصافي ذلك القلب الكبير وتلك النعمة الغالية الطاهرة صاحبة الفضل على التي
مهما فعلت وقلت وكتبت لن أوفيها حقها، ولن أرد لها فضلها الأبدي أُمي العزيزة حفظها
الله وأطال في عمرها.

على من يعجز اللسان ويجف القلم عن وصف جماله الذي أنبتني نباتا حسنا وكان
لي سراجا منيرا، إلى من وصلت بفضلها بعد فضل الله عز و جل إلى رمز الكبرياء وقمة
العطاء أبي الغالي والعزيز أطال الله في عمره.

اطال الله في عمري اخوتي وأحبتي وكل من كان له الفضل لوصولي إلى هنا

بوختالة وائل أسامة



اهداء

تم بعون الله تعالى وبتوفيق من العلي القدير من انجاز هذه المذكرة.

و أتقدم بالإهداء أولاً إلى من أعطى دون إنتظار مقابل، أعترف بفضلته برا له والذي الغالي.

وإلى نور عيني و بصيرتي في هذه الحياة، إلى من لا أسعى في هذه الدنيا إلا لنيل رضاها امي العزيزة.

أطال الله في عمري إخوتي و أحبتي و كل من كان له الفضل لوصولي لهذا النجاح.

كواشي فؤاد



المقدمة

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

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

ومما لا شك فيه أن للتنظيم في مجال العمران أهميته وظروفه نتيجة للتغيرات العديدة في التركيبة الاجتماعية والزيادة في عدد السكان أو تزايد الحاجة إلى الخدمات الحضرية المتطورة كما ونوعا، ومن بين الرهانات التي رفعتها الدولة الجزائرية موضوع التعمير وتهيئة الإقليم بصورة عامة، نظرا لعلاقته المباشرة بالحياة السكان، ومردوده الفعلي وتوفير الخدمات والمرافق والمنشأة التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين البيئة الحضرية إذ تعتبر عملية التنمية العمرانية وتلبية احتياجات السكان ضرورة ملحة إلا أنها لا يمكن أن تكون على حساب مستقبل الأجيال القادمة، لذلك تدخل المشرع في تنظيم الحركة العمرانية قصد الوصول إلى نمو عمراني منسجم يتماشى وحق كل فرد في وسط عمراني جميل ومنظم من خلال وضع نصوص قانونية وتنظيمية، ومنح الإدارة سلطة التدخل لفرض احترام قواعد قانون العمران، ولقد عملت الجزائر أيضا إلى وضع معايير وآليات في ظل تزايد حركية التنمية العمرانية والتي من خلالها تنعكس نتائجها على حماية البيئة والمحيط ضمن إطار التنمية المستدامة.

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

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

تعد أدوات التهيئة والتعمير الوسيلة الفعالة، الأكثر نجاعة من بين وسائل التدخل العملي والمباشر في سبيل المحافظة على الطابع الحضري والجمالي للمحيط العمراني، فهي في نفس الوقت علم يتجلى في أدوات تقنية تطبيقية وفن يبرز مدى إحترام الإنسان لبيئته الحضرية وثقافية وتاريخية ومد تذوقه للمناظر الطبيعية، ونتيجة لعدم إحترام المعايير القانونية في مجال التهيئة والتعمير، وإضافة على تقصير ونقص في الرقابة العمرانية، ظهرت أحياء بأكملها وبنائيات ومنشآت من العدم، على أراضي زراعية جد خصبة، تقتقر إلى أدنى قواعد التهيئة العمرانية والصحية، ودون إحترام لأدنى المقاييس والشروط المطبقة في هذا المجال .

وبالموازنة مع ذلك فقد تم وضع مجموعة من المقاييس والقواعد المحدد مسبقا من قبل المشرع على كل عملية تشيد للبنائيات، بحيث أن كل عملية توسع لتجمعات سكانية أو تشيد لبناءات جديدة يكون وفقا لمخططات التعمير والتي حددها المشرع الجزائري في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الاراضي والذي يتمثل في قانون 29/90، وباعتبار أن تجسيد هذه المخططات على أرض الواقع يستدعي تدخل السلطة الإدارية المختصة العامة والسكنية، هذا من جهة ومن جهة آخر الحفاظ على النظام العام الجمالي والنسق العمراني.

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

أولاً: إشكالية الدراسة

يفتح التحليل السابق الذي تم التطرق إليه باب التساؤل حول موضوع العمران وآلياته، ومن هذا المنطلق نطرح الإشكالية التالية:

فما هي آليات التعمير وما أثرها على حماية البيئة حسب المشرع الجزائري؟

ثانياً: أهمية الدراسة

تظهر أهمية الدراسة من خلال الحالة التي يعرفها العمران في بلادنا من بنايات فوضوية وغير قانونية، وما ينتج من انعكاسات سلبية على الجانب العمراني والبيئي، وبالإضافة إلى ذلك تكمن أهمية الدراسة في كون أن المشرع الجزائري أصدر العديد من النصوص القانونية والتي حددها في قانون 29/90 المعدل والمتمم بقانون 05/04، والتي تجسد لنا علاقة قواعد التهيئة والتعمير بالجانب الجمالي العمراني في شطره المتمثل في حماية البيئة بالدرجة الاولى.

ثالثاً: أسباب إختيار الموضوع

أن موضوع التهيئة والتعمير وعلاقته بحماية البيئة من المواضيع التي باتت تفرض وجودها خاصة مع بداية التسعينات وإقرار الإصلاحات التي مست جانب التعمير ولا شك أن أسباب إختيار الموضوع بالدراسة والتحليل تعود إلى عوامل، ذاتية وأخرى موضوعية.

أ- الأسباب الموضوعية

يمكن القول أن إختيارنا لهذا الموضوع، راجع إلى الواقع الإجتماعي المعاش الذي يفرض علينا التحدث على نمو العمراني بشكل كبير وتقلص العقار الحضري، والإنتشار والتزايد الكبير للبناء الفوضوي في جل ولايات الوطن، وظهور بنايات وأحياء تفتقر إلى أدنى

شروط وقواعد التهيئة والتعمير، زيادتا على ذلك غياب الجانب الرقابي الصارم ومعاينة المخالفين لشروط التعمير، وتماطل الجهات الإدارية المكلفة بالتعمير في التدخل لحماية الأملاك التابعة للدولة.

ب- الأسباب الذاتية:

إن من أهم الأسباب الذي أدت بنا إلى دراسة هذا الموضوع هي أن موضوع التهيئة والتعمير في الجزائر لا يزال بحاجة إلى كثير من الدراسات، ليس وصف الواقع المعاش فقط بقدر ما هو مساهمة في محاولة تقييم ومعرفة مواطن الخلل ومحاولة تصحيح ما يمكن تصحيحه، إضافة إلى ما تم ملاحظته على أرض الواقع من إستلاء ونهب للأراضي من قبل الأشخاص، وهذا ما دفع بينا إلى دراسة المواضيع ذات الطابع الإداري.

خامسا: أهداف الدراسة

إن موضوع حماية البيئة وعلاقته بقواعد التهيئة والتعمير على درجة كبيرة من التعقيد، نظرا لتشابك هذه القواعد التي خضعت إلى العديد من التعديلات، ويمكن القول إن نجاح أي مشروع تنموي حضري يكون بمدى تطبيق وتجسيد قواعده والقوانين والأحكام المتعلقة به.

يمكن لنا أن نحدد أهداف الدراسة في المجموعة من النقاط المهمة ونذكر منها ما

يلي:

- التطرق إلى أهم القواعد القانونية التي جاءت بها المخططات الوطنية في مجال التعمير.
- التعرف على القواعد العامة للتهيئة والتعمير في التشريع الجزائري .
- معرفة مدى فعالية قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة.
- إبراز دور مخططات التوجيهية ومخطط شغل الاراضي في حماية البيئة .
- تبيان دور الرخص والشهادات التعمير التي جاء بها المشرع الجزائري ودورها في حماية البيئة.

- إبراز دور المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة والتعمير.

سادسا: حدود الدراسة

لقد قمنا في داستنا بتسليط الضوء على موضوع آليات التعمير وأثرها على حماية البيئة وهذا من خلال قوانين ومراسيم تنفيذية التي إعتدنا عليها ونذكر المرسوم التنفيذي 78/90 وكذا المرسوم 175/91 إلى غاية المرسوم التنفيذي 178/91 التي تتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية وكذا المرسوم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، والرسوم 22/55 المتعلقة بشروط تسوية البناءات الغير مطابقة، وإعتدنا على القوانين الأساسية المتعلقة بالتهيئة والتعمير كقانون 29/90 وقانون 10/11 و أيضا 15/08 المتعلقة بتسوية البناءات .

سابعا: الدراسات السابقة

إن موضوع التهيئة والتعمير من المواضيع المهمة والحساسة، وترتبط أهميتها أكثر بموضوع البيئة، إما على الصعيد الدولي أو الوطني لها أهمية كبيرة وهذا الموضوع يمتاز بالحدثة، وهو ما يعكس قلة الكتابات في هذا الموضوع، لاسيما تلك التي ترتبط بين مسألتي التهيئة والتعمير من جهة وحماية البيئة من جهة ثانية، إن أثناء عملية البحث وجمع المراجع والمعلومات الخاصة بالموضوع الدراسة نجد أن الدراسات تناولت في جزء منها موضوع البيئة في إطارها العام، حيث تتحدث عن أشكال تدهور البيئي وأنواع التلوث دون التطرق إلى مسألة البيئة العمرانية وكيفية المحافظة عليها، كما نجد شح كبير في الكتب التي تحدث عن موضوع مع أن المشرع فصل في كل صغير وكبير في الموضوع وخاصة في قانون 29/90.

ثامنا: منهج الدراسة

إن من أجل الإحاطة بموضوع الدراسة من كل أبعاده مع الإلمام بمختلف جوانبه، تم الإعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي، وذلك بالتطرق إلى وصف الأوضاع السائدة في مجال التهيئة والتعمير ومحاولة تحليل المواد والنصوص القانونية.

تاسعا: خطة الدراسة

ومن أجل الإلمام بشتى جوانب الدراسة إرتأينا إتباع الخطة التالية، من خلال تقسيم موضوع البحث إلى فصلين وكان على العموم هيكل الدراسة الأساسي كمايلي:

جاءت دراستنا في فصلين إثنين، **الفصل الأول** تحدثنا عن قواعد ومخططات التعمير وأثرها على التهيئة العمرانية في الجزائر، حيث تطرقنا في **المبحث الأول** القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وفي **المبحث الثاني** مخططات التهيئة العمرانية في قانون 90-29، أما عن **الفصل الثاني** فتطرقنا إلى الآليات القانونية لرقابة أشغال التهيئة والتعمير، ففي **المبحث الأول** لهذا الفصل يتحدث عن رخص التعمير عملية للرقابة ضمن متطلبات التهيئة والتعمير، أما عن **المبحث الثاني** كان بعنوان رقابة شهادات التعمير في عملية التهيئة العمرانية.

أولاً : باللغة العربية

- ج . ر ----- الجريدة الرسمية
- ص ----- الصفحة
- ب.ب.ع ----- برج بوعريرج

ثانياً: باللغة الفرنسية

- PDAU..... مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- POS مخطط شغل الأراضي
- CTC الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء

الفصل الأول

القواعد العامة للتهيئة والتعمير و أثرها في حماية البيئة

تمهيد

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

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

وعند رجوعنا الى قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، فإن هذا القانون يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم وتحديد الأراضي القابلة للتعمير، والموازنة ما بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا إلى رعاية التراث الثقافي والتاريخي، بالإضافة إلى حماية البيئة والمحافظة عليها من خلال وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والمساحات الخضراء، ولذا سوف نتطرق في هذا الفصل مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير وأثرها على حماية البيئة (المبحث الأول) وكذا مخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (المبحث الثاني)

المبحث الأول: مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير وأثرها على البيئة

تندرج القواعد العامة للتهيئة والتعمير ضمن مفهوم قواعد التعمير، وهذه الأخيرة تعرف بوجه عام مجموعة من القواعد الموضوعية، التي تحكم بحد ذاتها شغل المجال العمراني أو الحضري، والتي تهدف إلى تأطير استخدامات الأراضي على نحو الذي يحدده قانون التعمير، إذن فقواعد العامة تأتي لتقيد حق الملكية العقارية، وذلك بتقيد امتيازات ملاك العقارات عند تسير أموالهم العقارية وسنتطرق في المبحث الأول إلى جملة من: القواعد العامة للتهيئة والتعمير في (المطلب الأول) وكذا القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: القواعد العامة للتهيئة و التعمير

يمكن القول أن قانون التعمير في الجزائر يتضمن نوعين من قواعد التعمير، وهي قواعد ذات طابع وطني وتتمثل في القواعد التهيئة والتعمير، وقواعد ذات بعد محلي والتي تتمثل في أدوات أو مخططات التهيئة والتعمير، وهي القواعد التي تجري في إطارها عمليات استغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير وعمليات تكوين وتحويل الإطار المبني حسب المادة 02 من قانون 29/90 (يجري استغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الإطار المبني في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وأدوات التهيئة والتعمير المحدد في هذا القانون¹).

¹ المادة 02 من قانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، صادر في 02 ديسمبر 1990، المؤرخ في 14 جمادة الأول عام 1411 الموافق 1 ديسمبر 1990 ج ر، العدد 52.

الفرع الأول: تعريف القواعد العامة المتعلقة بالنظام العام العمراني

يقصد بقواعد النظام العمراني مجموعة القواعد التي تعتبر قيودا على الحق في البناء ومن خلال استقراءنا للمادة 02 إلى المادة 20 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير نجد قد عرفت بأنها: مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق في حالة غياب مخططات التهيئة والتعمير، والتي تهدف إلى الحفاظ على سلامة وأمن البنايات من حيث طبيعتها أو حجمها أو استعمالاتها ومن حيث موقعها الجغرافي، والتي يتوجب أثناء تشييدها أن تراعي فيها مقتضيات الصحة العمومية على غرار ضمان توصيل شبكتي بالماء الشرب والصرف الصحي لكل بناية ذات استعمال سكني أو تجاري أو صناعي وغيرها¹، إضافة إلى مراعاة قواعد السلامة والأمن بالابتعاد على كل ما يشكل تهديدا خطيرا على العمران، وتعريفه أيضا هو أداة تعمير الشامل للجانبين: القانوني والتقني².

الفرع الثاني: مضمون القواعد المتعلقة بالنظام العام العمراني

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 175/91 المحدد لقواعد التهيئة والتهيئة والتعمير نجد المواد 02-03-04 منه قد أكدت على الجانب المتعلق بمقتضيات الأمن العمومي الذي يعتبر أحد عناصر النظام العمراني من خلال الإقرار بوجود رفض منح رخصة البناء في حالة ما إذا كانت البنايات المراد تشييدها من طبيعتها أن تمس بالسلامة والأمن العمومي، سواء بحكم موقعها الجغرافي، أو استعمالها بحكم وجودها على أرضية معرضة للمخاطر الطبيعية

¹ المرسوم التنفيذي 175/91، المتضمن قواعد التهيئة والتعمير و البناء، الصادر في 01 يونيو، المؤرخ في 28 ماي 1991، ج.ر، عدد 26.

² عباس راضية، تهيئة الإقليم والتعمير في الجزائر الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية، العدد 4، جامعة البليدة، ص 48.

كما يمكن أيضا الامتناع على منح رخصة البناء لبناية مخصصة للسكن إذا كان بعدها عن جانبي الطريق السريع يقل عن 50 متر أو 30 متر عن جانب الطرق الوطنية، أو الولائية أو البلدية المحددة بموجب مراسيم، وتخفض هذه المسافات إلى 40 متر و 25 متر إذا كانت هذه البنايات مخصصة لأغراض غير سكنية طبقا لما جاء به المرسوم التنفيذي 179/91، أو إذا كانت هذه البنايات بحكم موقعها أو حجمها من طبيعتها أن تؤثر على البيئة وهذا ما أكدته المادة 05 من نفس المرسوم¹، وتتجسد هذه القواعد أيضا من خلال رفض منح رخصة البناء للعمارة أو مجموعة من عمارات لا تصل بها أي طريق عمومي أو خاص، أو وجود منافذ ولكنها تشكل تهديدا على أمن مستعمليه، وبمعنى آخر فإن هذه القواعد تظهر في صورة الاحتياطات والتدابير الواجب احترامها²، إلى جانب هذا فقد راعى المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 175/19 القواعد المتعلقة لمقتضيات الصحة العامة والتي تعتبر هي أيضا من عناصر النظام العام العمراني، وهذا ما جاءت بيه المادة 09 وكذا المادة 18 من نفس المرسوم التي أوجبت ضرورة تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني بكل التدابير الإلزامية من مختلف الشبكات التطهيرية والمائية، وشبكة الصرف الصحي³.

بالإعتماد على القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجده قد اشترط الحصول على رخصة بناء تمنحها الإدارة المختصة قبل الشروع في إنجاز أي بناء سكني جديد، وبإستقراء المادة 07 من القانون 29/90: (يجب أن يستفيد كل بناء للسكن من مصدر للمياه الصالحة لشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح)⁴.

¹ مادة 02-03-04 من المرسوم التنفيذي 175/91، سابق الذكر.

² محاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العملية المركز الجامعي بالمدينة، العدد 01، 2007، ص 16.

³ نفس المرجع، ص 17.

⁴ المادة 07 من قانون 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير، سابق الذكر.

الفرع الثالث: دور القواعد النظام العام العمراني في حماية البيئة

في غياب أدوات التعمير التي نص عليها القانون، فإن دراسة طلبيات البناء والرد عليها يكون بالرجوع إلى القواعد العامة للتعمير التي نص عليها المرسوم التنفيذي 175/91، الذي يبين في مواده الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في البناء بحيث نصت المواد: 03-04-05 على إمكانية رفض تسليم رخصة البناء بالنسبة للبناءات والهيئات المقرر تشييدها في أراضي معرضة للأخطار الطبيعية مثل: الفيضانات، الزلازل، انجراف التربة¹.

ولهذا يمكن القول أن المشرع الجزائري عندما نظم القواعد المتعلقة لمقتضيات الأمن العمومي والصحة كان يهدف إلى الوقاية من الأخطار المتصلة بأمن وسلامة وصحة الإنسان، حتى الحيوان، وكذا الوقاية من الكوارث المترتبة على التجمعات البشرية، ومن أهم الأهداف التي سعى لها المشرع الجزائري من خلال وضعه لهاته القواعد هو حماية البيئة وذلك من خلال الوقاية من حرائق الغابات ومختلف أشكال التلوث بكل أنواعه، (الأرضي الجوي المائي... الخ) وكذا حماية البيئة و التعدي عليها².

لقد تضمنت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 175/19 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير نقطة مهمة باعتمادها لنظام دراسة التأثير على البيئة الذي يعتبر عملية فنية وقائية تستخدم كأداة للتنبؤ بالآثار المباشرة وغير مباشرة لكل مشروع على البيئة، ولقد أخذ المشرع الجزائري بنظام دراسة التأثير بمقتضى قانون حماية البيئة 10/83 الذي عرفه بأنه وسيلة أساسية للنهوض بمجال حماية البيئة، يهدف إلى معرفة وتقدير الانعكاسات المباشرة وغير المباشرة على التوازن البيئي وكذا على إطار ونوعية معيشة السكان ولقد صدر في ظل هذا القانون المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المتعلق بدراسات التأثير على البيئة، بحيث عرفت

¹ عبد المجيد السملالي، إشكالية التوفيق بين التنمية و المحافظة على البيئة، دار القلم للطباعة والنشر و التوزيع، الرباط، 2009 ص 106.

² لشخم محمد، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015، ص 10.

المادة 02 منه: (بأنه إجراء قبلي يخضع له جميع أشغال وأعمال البناء والتهيئة أو المنشآت الكبرى، والتي يمكن بسبب أهميتها أو أبعادها وأثارها أن تحلق ضررا مباشرا أو غير مباشر)¹.

وأیضا الحفاظ على الصحة العمومية، والفلاحية، والحيوانات، والنبات، والمحافظة على الأماكن والآثار وحسن الجوار، فالملاحظ أن المشرع الجزائري اعتمد على نظام دراسة مدى التأثير كوسيلة قانونية للتنظيم مختلف الأنشطة الصناعية والزراعية والعمرانية التي يمكن أن يترتب عليها تلوث بيئي و هذا لضمان المحافظة على البيئة بالدرجة الأولى²، كما عرف أيضا القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة دراسة التأثير في المادة 15 منه والتي تنص: (تخضع مسبقا وحسب الحالة لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والأعمال الفنية والمصانع، وكل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة، لاسيما على الأنواع والموارد والأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الإيكولوجية وكذلك على الإطار ونوعية المعيشة)³.

رغم توفر مجموعة من القوانين المتعلقة لمقتضيات الأمن العمومي والصحة ودورها في حماية البيئة على غرار ما ذكرناه سابقا، إلا أن هذه القواعد لم تحقق الأهداف التي أرادها المشرع لضمان حماية بيئية، وهذا ما نلاحظه في الواقع من خلال الأضرار التي لحقت بالأمن والصحة العمومية بسبب قلة الوعي لدى المواطن وغياب الرقابة الإدارية، الأمر الذي أدى بالمواطن إلى إقامة بنايات في مناطق معرضة للأخطار والتهديدات على غرار الفيضانات

¹المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 78/90، يتعلق بدراسات التأثير في البيئة، الصادر في مارس 1990 المؤرخ في 27 فيفري 1990، ج الر العدد 10.

²محمد معيني، البات حماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير في الحقوق فرع القانون البيئية و العمران، جامعة الجزائر 1- بن يوسف بن خدة، 2013-2014، ص 90.

³لشخم محمد، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة ، المرجع السابق، ص 10.

الانجرافات التربة، وزيادة على ذلك تلك العشوائيات المنتشرة على حواف المدن والأودية وتحت الأسلاك الكهربائية عالية الضغط، كما تجدر الإشارة إلى الخطر الصناعي الذي يمس بالأمن العمومي والصحة العامة بسبب تشييد بنايات بجوار المناطق الصناعية والهياكل الصناعية مما قد يعرضها لخطر الانفجار أو انبعاث المواد السامة والأبخرة والحرائق، وكذا هذا من شأنه أن يشكل تهديدا على البيئة وعلى حياة الإنسان¹.

المطلب الثاني: القواعد المتعلقة بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها

من خلال هذا المطلب سنعرف القواعد المتعلقة بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها (الفرع الأول)، وكذا شروط مطابقة البنايات (الفرع الثاني)، مبرزين دورهما في حماية البيئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف القواعد المتعلقة بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها

إن القواعد المتعلقة بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها تتمثل في مجموعة من القواعد والإجراءات التي تطبق على البنايات المعنية بعملية التسوية سواء كانت هذه البنايات تابعة للاستعمال الفردي أو الجماعي سواء كانت بنايات منتهية الأشغال أو في طور الإنجاز قبل نشر هذا القانون المتعلق بقواعد تسوية المتعلقة بالبنايات والتي تم إنجازها قبل صدور القانون 15/08، وتهدف هذه القواعد في وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات، وكذا شروط إتمامها وأيضا تحديد شروط استغلال تلك البنايات، يمكننا القول أن قانون 15/08 جاء للتسوية البيئات أمام انتشار البنايات الفوضوية والبنايات غير المكتملة، سن المشرع الجزائري القانون السابق ذكره المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها والذي جاء من خلاله بإجراء جديد يسمى تحقيق مطابقة البنايات والذي حدد الأجل فيه بخمس سنوات وأمام عدم كفاية المدة

¹ مشنان فوزي، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، رسالة الماجستير في علم الاجتماع الحضري معهد العلوم الإنسانية، جامعة منتوري، قسنطينة 2008-2009، ص 78.

المقررة تم تمديد المدة بثلاثة سنوات أخرى بموجب قانون المالية 2014، ثم تم تمديده إلى غاية 02 أوت 2019 بموجب قانون المالية 2008¹.

الفرع الثاني: شروط تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها

تنص المادة 14 من القانون 15/08 على أنه يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها أشغال البناء أو في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون وهي البناءات التي تم بناءها قبل تاريخ 20 أوت 2008 حسب ما جاء به القانون².

وباستقراء هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد حدد شروط الإستفادة من التسوية والمتعلقة بالحالة البناءات سواء كانت هذه البناءات تامة الإنجاز أو هي في طور الإنجاز بشرط أن تكون كاملة، سبق وذكر قبل تاريخ 20 أوت 2008، وأن تكون البناءات من ضمن البناءات المشمولة بعملية تحقيق المطابقة والمنصوص عليها في المادة 15 من قانون 15/08 والتي تتمثل في البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، وفي البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة السليمة وأيضا البناءات المتممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء أصلا³، أما البناءات غير المشمولة أو المستثناة من تطبيق التحقيق المطابقة فهي تلك البناءات التي حددها القانون 15/05 في المادة 16 والتي لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون البناءات التالية:

- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء فيها.

¹ مشنان فوزي، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، المرجع السابق، ص79
² المادة 14 من القانون 15/08، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الصادر في 02 ماي 2009، المؤرخ في 20 جويلية 2008،.

³ بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق المطابقة البناءات و إتمام إنجازها 15/08، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد التجريبي، 2012-2013، ص80.

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق الساحل ، وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات طابع فلاحي أو الغابية.
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير على البيئة¹.

الفرع الثالث: دور القواعد المتعلقة بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها بحماية البيئة

لا شك أن المشرع الجزائري من خلال سنة للقانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها كان يهدف إلى إعادة الاعتبار لواجهة البنايات زيادة على وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات، وكذا تحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل صدور القانون، حتى نتمكن من إحداث التناغم المطلوب دون إحداث الخلل في المجال البيئي²، وقد حددت المادتان 15 و16 من القانون 15/08 نطاق الاستفادة من قواعد تحقيق مطابقة البنايات، والبنايات المعنية بتحقيق المطابقة والبنايات المقصاة من ذلك، إضافة إلى ذلك أضافت المادة 18 من ذات القانون شروطا لا بد من مراعاتها عند تحقيق مطابقة البنايات غير الشرعية³.

لقد ساهمت القواعد المتعلقة بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها في حماية البيئة، فهي التي تضيفي اللمسة الجمالية على البناء وتخلق تجانس في النسيج العمراني، لما لها من أثر على جمال البناية والمحافظة على تناسق البناء داخل المدن، بالإضافة إلى ضمان المحافظة على التراث الحضري والمحيط المبني والطبيعي تحقيقا للمنفعة العامة وتجنبنا للبناء الفوضوي ومختلف الاعتداءات والتوسعات غير القانونية التي تطل الأملاك الوطنية⁴، فالقواعد المتعلقة

¹ المادة 16 من القانون 18/05، السالف الذكر.

² عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائر، رسالة الدكتوراه في الحقوق، قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014/2015، ص 72.

³ بن دوحة عيسى، الإطار القانوني لتسوية البناء غير شرعي في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2011/2012، ص 110.

⁴ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائر، المرجع السابق، ص 74.

بمطابقة البناءات تشكل إطار تنظيمي هام يساهم في المحافظة على التراث الحضاري والمعالم الأثرية والتاريخية، ومن ثمة المساهمة في حماية البيئة والمحافظة عليها، ونلمس ذلك من خلال حق الامتياز عن منح الرخص التي تشمل تحقيق مطابقة البناءات إذا كانت المشاريع المراد إنجازها هي محل اعتداء على مساحة خضراء موجودة أو مبرمجة، أو إذا كان المشروع ينجز عنه اعتداء على طبيعة كقلع الأشجار أو تغيير معالم أثرية وتاريخية، وإجمالاً يمكن القول أن الهدف من هذه القواعد هو تسوية وضعيات البناءات الغير مطابقة للقانون، أو الذي لا يملكون رخصة البناء وشهادة المطابقة، وخاصتها أصحاب البناءات والمشاريع المنجزة، إضافة إلى تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام الآجال المحددة في البناء وقواعد التعمير¹.

لكن بالرجوع إلى الواقع نجد أن قانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها لم يجد الصدى المطلوب لدى المواطنين لقلّة الإطلاع و محدودية الثقافة الإدارية في مجال البناء والتعمير واقتصار فهمومه لهذا القانون على حصولهم على رخصة لإتمام البناء، ومنه امتلاكهم النهائي للعقار محل التسوية ناهيك عن جهلهم ربما حتى الوثائق المطلوبة²، زيادة على ذلك فقد استحدثت المشرع الجزائري مرسوم تنفيذي جديد المتعلق بمطابقة البناءات في المادة 03 منه: (تطبق أحكام هذا المرسوم على كل بنايات المنجزة أو التي هيا في طور الإنجاز التي تحوز على رخصة البناء وغير مطابقة لهذه الأخيرة، قبل صدور هذا المرسوم)³، وقد نجد من يتجاهلها لأسباب عدة منها: التهرب من دفع المستحقات المالية المترتبة في ذمته جراء استفادته من قطعة أرضية موزعة في بداية التسعينات عندما كانت البلدية تسير الديوان العقاري، أو بعدها التسيير للمحافظات العقارية، أو بسبب المخطط

¹ حداد إبراهيم، عياش عادل، الآليات القانونية للتهيئة و التعمير في الجزائر، رسالة ماستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية ب.ب.ع، 2019-2020، ص 18.

² منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، للنشر والتوزيع الجزائر، 2010، ص 20.

³ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 55/22، شروط تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، الصادر في 03 فيبرابر 2022، مؤرخ في 02 فيبرابر 2022، العدد 09.

الخاص بالوضع الحالية المقدم من طرف مكتب الدراسات المعمارية، وكالعادة فطلبات الوثائق لا تتوافق ورغبات المواطنين مما يولد لديهم النفور والاحتجاج عن مثل هذه التصرفات الإدارية¹.

المبحث الثاني: مخططات التهيئة و التعمير في ضل قانون 29/90

مما لا شك فيه أن المشرع الجزائري تحدث عن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير 29/90 باعتباره القانون المتضمن المبادئ التعمير في الجزائر، وتحدث عنه بالتفصيل في المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ونتحدث في هذا المبحث عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول) وهكذا مخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة والعمرانية أو البلديات المعنية باعتماد تصاميم التهيئة، ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية للمخطط شغل الأراضي²، إن المخطط التوجيهي والتعمير يترجم كم الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني، في محاولة إيجاد حلول لمختلف وظائف المجال وتحكم في العقار ومراقبة التوسع العمراني للمدن³.

¹ بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، 2006، ص54.

² بلعيد نسيمة، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، رسالة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014، ص 35 ص36.

³ سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر 2004، ص173.

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة لتخطيط المجال وتسيير العمران على ضوء السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، تحدد من خلاله التوجهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية في بلدية أو في مجموعة من البلديات، إذ يعمل على توضيح الاتجاهات الكبرى للتنظيم المجالي للأقاليم المعنية، ويهتم بالأراضي الواجب حمايتها، خاصتا الفلاحية التي تستدعي السياسة الحالية ضرورة رفع منتجها الفلاحي لتلبية الحاجيات المتزايدة والمستمرة للأفراد، وبالتالي ضمان أمنهم الغذائي¹. كما يعد وثيقة ذات طابع مزدوج، إذ يمثل وثيقة لتهيئة إقليم البلدية من جهة، ووثيقة لتعمير المدينة وتنظيم أحيائها من جهة أخرى².

لقد عرفت المادة 16 من القانون التنفيذي 29/90 على أنه أداة للتخطيط و التسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة والعمرانية للبلدية معينة، يخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغة المرجعية للمخطط شغل الأراضي³، وتطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب قانون التهيئة والتعمير من المواد 16 إلى المادة 30 منه⁴، وكذا المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991⁵، إذن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر تخطيط محلي ويستند على توزيع الاختصاصات بين الدولة والولاية والبلدية مع مبادئ اللامركزية والتوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم المحدد في الأدوات

¹ مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، رسالة ماجستير في الحقوق تخصص قانون البيئة، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 02، 2016، ص119.

² زين عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2010، ص43.

³ سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 173.

⁴ انظر من المادة 16 إلى 30 من القانون 29/90، سابق الذكر

⁵ المرسوم التنفيذي 177/91، المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي و المصادقة عليه، المؤرخ في 28-05-1991،

الموجودة في المستوى الأعلى¹، وهي المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم، مخطط تهيئة الولاية، ومن جهة آخر يضبط الصيغ المرجعية للمخطط شغل الأراضي، كما جاء به المادة 10 من قانون 29/90²، كما أن المخطط التوجيهي عبارة عن أداة ذات طبيعة توقعية يوضع لمدة 20 سنة، وهو قابل للمعارضة من قبل الغير، فالمخطط التوجيهي وسيلة تحدد الأشكال والنتائج المتعلقة بتوسيع ويحدد التوجهات الرئيسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو عدة بلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي وهنا يظهر الجانب التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتكون من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصائية³، ومن خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أنه أكثر شمولية من مخطط شغل الأراضي كونه أداة تخطيط في حين مخطط شغل الأراضي أداة تنفيذ⁴.

الفرع الثاني: محتوى المخطط وإعداده والمصادقة عليه

يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مجموعة من المراحل التي يمر عليها، التي تحدد قوامه من خلالها، ويظهر ذلك من خلال محتوى المخطط، التقرير التوجيهي (أولا) وتقنين يحدد القواعد المطبقة (ثانيا) وكذا الوثائق المطلوبة (ثالثا).

أولا: محتوى المخطط

يتكون المخطط التوجيهي من مجموعة من الوثائق التي تعدها السلطات المختصة ويتكون من تقرير توجيهي ولائحة التنظيمية والوثائق البيانية، لقد نصت المادة 17 من المرسوم

¹ منصور نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري المرجع السابق، ص 24.

² لشخم محمد، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، المرجع السابق، ص 16.

³ أقلولي ولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 62.

⁴ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، المرجع السابق، ص 77.

التنفيذي 177/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05، على محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹، والذي يتكون من :

1. التقرير التوجيهي

- يكون فيه تحليل الوضع القائم والسائد والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى تطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.
- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.
- التقرير التوجيهي ولوائح التنظيمية والوثائق البيانية.

2. تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات

- جهة التخصص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حضرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل مخطط شغل الأراضي.
- الارتفاعات المطلوبة للإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشأة الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها².

3. الوثائق البيانية

- وتشمل خاصة على المخطط الواقع يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- مخطط التهيئة يبين حدود القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصص للتعمير في المستقبل وغير قابلة للتعمير أساسا.

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91، الصادر في 01 يونيو 1991 مؤرخ في 28 ماي 1991، المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ع 26 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 317-05 ، صادرة في 11 سبتمبر 2005 ، مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر، ع 62.

² إيقولي ولد رابع صافية، قانون العمران في الجزائر، المرجع السابق، ص 73

- بعض أجزاء الأراضي الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية الكبرى وأيضاً الأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة (المناطق الأثرية).
- المساحات التي تدخل ضمن مخطط شغل الأراضي¹.

ثانياً: إعداد المخطط

تتكون مرحلة العداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من عدة مراحل وتشمل إجراء المداولة (أولاً) وكذا ترسم وتحديد الحدود (ثانياً)، استشارة الهيئات المحدد قانونياً (ثالثاً) وأخيراً مرحلة الاستقصاء العمومي (رابعاً).

1. إجراء المداولة

إن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق المداولة في المجلس الشعبي البلدي والتي تحدد توجيهات التي تحدها الصورة الإجمالية للتهيئة أو المخطط التتمية بالنسبة للتراب المقصود، وكذا كفاءات مشاركة الإدارة العمومية والتهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية تفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي، وبعد صدور المداولة تبلغ للوالي المختص إقليمي وتنتشر لمدة شهر في مقر البلدية².

2. ترسيم حدود المحيط المخطط التوجيهي

يصدر القرار الذي يرسم الحدود الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، استناداً إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المداولة المتعلقة به:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعاً لولاية واحدة.

¹ إيقولي ولد رايح صافية، قانون العمران في الجزائر، المرجع السابق ص 73

² حداد إبراهيم، عياش عادل، الآليات القانونية للتهيئة والتعمير في الجزائر، المرجع السابق، ص 22.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا للولاية مختلفة¹.

- إذا كان المخطط التوجيهي يشمل تراب بلديتين أو عدة البلديات، يمكن للرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات القرارات التي تتخذها هذه الأخيرة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية².

3. استشارة الهيئات المحدد قانونا

بعد تحديد المحيط الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يقوم المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة بإطلاع رؤساء الغرف (التجارة و الفلاحة) ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولهم مهلة 15 يوما من تاريخ استلام الرسالة للإفصاح عن رأيهم في المشاركة في إعداد المخطط وتعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم هذه³.

عند اقتضاء مهلتهم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية الهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت الاستشارة، وعليه يستشار وجوبا:

- عنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية، التعمير والفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات.

¹ يقول ولد رايح صافية، قانون العمران في الجزائر، المرجع السابق، ص 73.

² المادة 05 من المرسوم التنفيذي 177/91، سالف الذكر.

³ حداد إبراهيم، الآليات القانونية للتهيئة و التعمير في الجزائر، المرجع السابق، ص 21.

- عنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي التي تشمل توزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه.

يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة¹، وتمهل مدة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها في حالة عدم الإجابة في المهلة المحددة يكون رأيها موافقا².

4- الاستقصاء العمومي:

عند انتهاء مدة 60 يوما، يخضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي في مدة 45 يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قرارا بهذا الصدد:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي فيها.
- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.
- يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي³.

ينشر القرار على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليميا، يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة و يوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون ويقوم المفوض المحقق خلال مدة 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي مصحوبا بالملف الكامل⁴.

¹المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، سالف الذكر.

²المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، سالف الذكر.

³المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، سالف الذكر.

⁴المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، سالف الذكر.

ثالثا: المصادقة على المخطط

بعد مرحلة الإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة يتم تكوين ملف يسمى ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويشمل الوثائق التالية المحدد في المادتين 14 و 15:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.
- سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر القفل والنتائج المستخلصة من قبل المفوض المحقق.
- الوثائق المكتوبة والبيانات للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91¹.

يرسل هذا الملف إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص إقليميا خلال 15 يوما من تاريخ استلام الملف، وبعدها يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عملا بما جاء به القانون 29/90 بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها 200 ألف نسمة، ويكون قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية، في الولايات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف ويقل عن 500 ألف نسمة².

- مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني وبناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يكون عدد سكانها 500 ألف فأكثر.

بعد المصادقة على المخطط يبلغ إلى الجهات الآتية الذي جاء في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 177/91³:

- الوزير المكلف بالتعمير.
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- مختلف الأقسام الوزارية المعنية.

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، سالف الذكر.

² أفلولي ولد رايح صافية، قانون العمران في الجزائر، مرجع السابق، ص 82.

³ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، سالف الذكر.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- رئيس المجلس الولائي.
- الغرف الفلاحية.

أما عن مراجعته ف جاء في المادة 18 من نفس المرسوم أنه لا يمكن مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون 29/90، ويخضعان لأشكال نفسها المنصوص عليها في هذا المرسوم والحالات محددة هي:

- إذا كانت القطاعات المبرمجة للتعمير والقطاعات المعمرة وقطاعات المستقبل، القطاعات غير قابلة للتعمير في طريق الإشباع.
- إذا كانت تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المبرمجة¹.

الفرع الثالث: أهداف المخطط

تتجلى أهداف المخطط من خلال موضوعه المتمثل في تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموعة تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع وتحدد توسيع المباني وتحديد المناطق الواجب حمايتها فهو بذلك أداة لتنظيم التوسع العمراني ومراقبته، ويهدف إلى ضمان تنمية الفضاء الوطني في إطار التنمية المستدامة²، يهدف إلى حماية البيئة العمرانية وزيادة رونقها باحترام قواعد البناء وإضفاء الجمالية لكل شيء يحيط بنا من أبنية إلى طرق وأرصفة ومساحات خضراء وحماية المناطق الأثرية³، ويمكن إيجاز أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يلي:

¹المادة 28 من القانون 29/90، سالف الذكر.

²ياسمين شريدة، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، رسالة ماجستير في القانون الأعمال، جامعة الجزائر بن يوسف بن خده، 2007-2008، ص 40.

³أقولي اولد رابع صافية، قانون العمران في الجزائر، المرجع السابق، ص 75-76.

- دراسة تحليلية للوضع العام التنموي والاقتصادي والديموغرافي للجهة المعنية وكذا دراسة توقعية مستقبلية.
- تحديد دوافعه وأهدافه مع تحليلها وتحديد مدة إنجازها.
- دراسة شاملة للأرض حاصرا ومستقبلا، وتحديد كيفية استخدامها الأمثل.
- تحديد مختلف الوظائف العمرانية وطرق توسيع النسيج العمراني وكيفية الهيكلة العمرانية.
- تحديد الفضاءات والأوساط الشاغرة للجهة المدروسة وتحديد كيفية حمايتها.
- تعيين أهم الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية.
- التنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات حاضرا ومستقبلا.
- التنظيم الشامل لشبكة نقل المياه وتجهيزات تخزينه ومعالجته.
- تخطي العتبة المركزية¹.

كما يهدف إلى التشاور والتنسيق لحماية البيئة والتراث الطبيعي والتاريخي والعمراني والمنشآت والتجهيزات وفقا للمادة 20 من القانون 06/06 المتعلق بقانون التوجيهي للمدينة².

الفرع الرابع: دور المخطط التوجيهي في حماية البيئة

يساهم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المحافظة على البيئة وحمايتها والحفاظ على الجانب العمراني للبيئة ومن بين الأهداف التي يرمي إليها هذا المخطط هو حماية البيئة والموارد الطبيعية، وهذا بالوقاية من كل أشكال التلوث والمضار ومكافحتها لأن التنمية الوطنية تقتضي التوازن بين متطلبات النمو الاقتصادي ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على الإطار المعيشي للسكان، كما يسعى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها بحيث يسمح بترشيد استعمال المساحات الخضراء ووقاية الأراضي والنشاطات

¹خلفي أسيا، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس، 2017-2018، ص 60

²القانون 06/06، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر 15، المؤرخة في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20 فبراير 2006، العدد 15

الفلاحية، ويهدف هذا المخطط أيضا إلى حماية المناطق ذات الطابع الثقافي والتاريخي باعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية وفي هذا الصدد يحدد المناطق الحساسة كساحل والأراضي الفلاحية الخصبة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، كما يتولى مسؤولية تنظيم العقار الصناعي ويأخذ كل الاحتياطات اللازمة لحماية البيئة¹، وللمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير دور فعال في حماية البيئة العمرانية من خلال: أنه يمثل الرقابة المرجعية باعتباره أداة للتهيئة أو عملية تعميم أو تسليم رخصة متعلقة بالبناء إلا في ظل أحكامه²، ولكن بالرغم من أهمية هذا المخطط في وضع تصرفات مستقبلية واحتياطية لحماية البيئة إلى أنه تعثره مجموعة من النقائص والسلبيات وبالتالي فإن المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير أثبت قصوره نتيجة للسياسات العامة وعدم تحقيق الأهداف المرجوة منه في مجال حماية البيئة³، ولم يحقق الأهداف المنصوص عليها في قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يرسم التوجهات الأساسية العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية فإن مخطط شغل الأراضي باعتباره أداة من أدوات التعمير يحدد حقوق البناء واستعمال الأراضي بصفة مفصلة وفقا للتوجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يعتبر من المخططات المحلية للتهيئة والتعمير التي يلجأ إليه المشرع من أجل التخطيط لتوجهات

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

² عيادة دبرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار النشر قانة الجزائر، 2012، ص85

³ بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012-2013، ص 22

التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبالتالي ونظرا لما له من أهمية فيجب دراسته من عدة جوانب: تعريفه، محتواه، إعداده والمصادقة عليه وكذا أهدافه¹.

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي (POS)

لقد نصت المواد 31 إلى 38 من القانون 29/90 المتعلقة بالتهيئة والتعمير على أنه أداة من أدوات التعمير المتعلقة بالتهيئة وبيّن أحكامه في المرسوم التنفيذي 178/91 المحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتواه والوثائق المتعلقة به وعرفت المادة 31 من القانون 29/90 المعدد والمتمم بأنه: (المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قوائم استخدام الأراضي والبناء عليها)².

والمقصود بما ورد في هذا النص: أن مخطط شغل الأراضي هو عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي وكذا تبيان كيفية استخدامها وفقا للتوجيهات المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي هو أحد أدوات التعمير التي تحدد مختلف عمليات التهيئة والارتفاقات والحقوق استخدام الأرض والبناء، يمكن أن يعطي إقليم بلدية بكامله أو جزء منه³. ويعتبر هذا المخطط أداة لمساعدة الإدارة في دراسات لمختلف الجوانب التي من شأنها أن تساعد على توسيع المناطق الحضرية بشكل منسجم، باعتبارها ذات طابع تفصيلي ووسيلة تنظيمية للتسيير الحضري والبلدي، يمتاز بالطابع الإلزامي بالنسبة للبلدية التي تهدف على تحديد قواعد خاصة لتعمير كامل إقليمها أو جزء منه، وتم تعريفه على أنه عبارة عن وثائق

¹ خلفي أسيا، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، المرجع السابق، ص 64.

² المادة 31، من القانون 29/90، المرجع السابق

³ زقرار لمياء، أدوات التعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة ماستر، حقوق، تخصص بيئة وتنمية مستدامة، جامعة ابن

خلدون تيارت، 2019-2020، ص 27

شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الأراضي¹.

الفرع الثاني: محتوى المخطط

إن مخطط شغل الأراضي يعتمد على لائحة التنظيم والوثائق والمستندات البيانية، فهو يتكون من جزء تنظيمي مكتوب، وجزء بياني يتمثل في المخططات.

أولاً: اللوائح التنظيمية

تعد هذه اللوائح التنظيمية الأساس المرجعي والقانوني للوثائق البيانية، لذلك لا بد أن تكون محددة بشكل مفصل واستثنائي لكل الوضعيات وتغلق مجال التفسيرات التي تمس بالوضعية الحقيقية على الواقع لأنها تحدد حقوق البناء والكثافة المقررة لها والأهداف المسطرة لها وتشمل لائحة التنظيم حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 ما يلي:

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاءم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لأفاق تنميتها.
- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب مثلاً نوع المباني المرخص لها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض.
- يحدد معامل شغل الأرض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة الأرضية مع خالص ما يتصل بها البناء و مساحة قطعة الأرض².

لكن يعاب على المخطط شغل الأراضي إن المشرع الجزائري لم ينص على التقرير التوجيهي رغم أهميته في الوثائق الكتابية والمرجعية للمخطط فقد نص عليه المخطط التوجيهي

¹ مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، نفس المرجع، ص 127

² المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 ، يحدد إجراءات إعداد المخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411، الموافق 28 ماي 1991.

لتهيئة والتعمير، وأغفل ذكره في مخطط شغل الأراضي لأن التقرير جد مهم في إعداد المخطط كونه يحدد وضعية البلدية، ويعرض الجزء المعني بعملية التعمير ويسهل تحديد السياسة المحلية للتعمير وتهيئة الإقليم المعني¹.

الوثائق والمستندات البيانية: تتمثل هذه الوثائق والمستندات في المخططات البيانية المرفقة وهي كالآتي:

- مخطط بيان الموقع (Plan de Situation) يبين هذا المخطط بيان كل موقع حسب طبيعته سواء منطقة عمرانية أو طبيعية ويكون هذا المخطط بمقياس 1/200 أو 1/5000.
- مخطط طبوغرافيا (Plan Topographique) يكون بمقياس 1/2000 أو 1/5000
- خريطة (Une carte) بمقياس 1/100 أو 1/500 تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و كذا الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية.
- مخطط تهيئة عامة المناطق القانونية المتجانسة و مواقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة، والمساحات الواجب احترامها لخصوصيتها.
- مخطط التركيب العمراني يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم و بيان الأشكال التعميرية والمعمارية لكل قطاع و تكون بمقياس 1/500 أو 1/1000².

ثانيا: إعداد مخطط شغل الأراضي

إن عملية إعداد مخطط شغل الأراضي تسند إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتحت مسؤوليته عن طريق المداولة التي تنتج بصدور قرار لإعداد المخطط ويجب أن تتضمن المداولة وفق ما جاءت به المادة 02 من المرسوم التنفيذي 178/19 ما يلي:

¹ زقرار لمياء، أدوات التعمير ودورها في حماية البيئة، المرجع السابق، ص 27-28.

² المادة 18 من المرسوم التنفيذي، 178/91، سالف الذكر.

- تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.
- بيان لكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي¹، وبهذا يظهر أن المشرع وسع من دائرة التشاور في إعداد هذا الأخير كما عمل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية²، ويتم بعد ذلك إصدار قرار يتضمن ترسيم الحدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي وذلك كما يلي:
- وفقا للمادة 12 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يصدر قرار يتضمن ترسيم الحدود المحيط الذي يدخل فيه مخطط شغل الأراضي استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد مقياس المخطط التوجيهي ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي³.
- المداولة المتعلقة به حسب الحالة، الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب تابعا لعدة ولايات مختلفة.
- إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات⁴.

¹المادة 02 من المرسوم التنفيذي 178/19 ، سالف الذكر .

²قرار لمياء، أدوات التعمير ودورها في حماية البيئة، المرجع السابق،ص29.

³المادة 04 من المرسوم التنفيذي 178،/91، سالف الذكر .

⁴المادة 05 من المرسوم التنفيذي 178/91،سالف الذكر.

عند صدور المقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإطلاع رؤساء غرف التجارة وكذا الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا، وتمنح مهلة 15 يوما إبتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي أم لا¹.

وعند انتهاء مهلة 15 يوما، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي، إلا أن المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05، تلزم بأن يستشار وجوبا:

- المديرية المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، البيئة، السياحة.
- المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة و النقل وتوزيع المياه.
- وينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة²، ولهذا مدة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها، وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها أعلاه، عد رأيها موافقا³.

ثالثا: المصادقة على مخطط شغل الأراضي (POS)

يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي المختص إقليميا بصفته أداة

¹أقلولي وليد رباح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي في ظل قانون 29/90، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 09، ص 259.

²أقلولي وليد رباح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 29/90، المرجع السابق، ص 259.

³المادة 08 من المرسوم التنفيذي 179/91، سالف الذكر.

لامركزية في مراقبة أشغال التهيئة والتعمير¹، ويبلغ هذا المخطط للجهات إلى المصالح التابعة للدولة الكلفة بالتعمير في مستوى الولاية وكذا الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية².

وبناء على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 179/91 فإن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه يوضع تحت تصرف الجمهور مع قائمة الوثائق والبيانات التي يتكون منها، عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي إن لم يكن هناك اعتراض، وبعد المصادقة عليه يصبح أداة قانونية مكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وقابلة للمعارضة بها أمام الغير، فلا يمكن القيام بأي تدخل سواء من قبل السلطات العمومية أو الموظفين إلا في حدود ما جاء به هذا المخطط³.

الفرع الثالث: أهداف مخطط شغل الأراضي (POS)

- يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية وهذه الأهداف نصت عليها المادة 31 من القانون 29/90 والتي تتمثل فيما يلي :
- يحدد بصفة مفصلة تنظيم استعمال الأراضي وتحديد حقوق البناء فيها.
 - يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع (م²) من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب (م³) من الأحجام وتحديد أنماط البناء المسموح بها و استعمالاتها.
 - يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي و الجانب الجمالي للبيانات.
 - يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، كذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
 - تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديد وترميمها وإصلاحها، إلى جانب ضبط طرق المرور وتوزيع الطرقات بمختلف أنواعها.

¹المادة 15 من المرسوم التنفيذي 179/91، سالف الذكر.

²المادة 16 من المرسوم التنفيذي 179/91 سالف الذكر.

³قرار لمياء، أدوات التعمير ودورها في حماية البيئة، المرجع السابق، ص32

- تحديد شبكات الهياكل الأساسية كالمياه الصالحة للشرب، والغاز الطبيعي أو الصرف الصحي، وأماكن التخلص من النفايات.
- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- كما يحدد المناطق العمرانية (المناطق السكنية، مناطق الخدمات والتجارة ومناطق الصناعة، التخزين ومناطق الطبيعية والغابية، والمساحات الخضراء والأراضي الفلاحية والفضاءات وأماكن الراحة والترفيه¹.

الفرع الرابع: دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة

يعد مخطط شغل الأراضي من ضمن المخططات الرئيسية التي نص عليها المشرع في قانون 29/90 المتعلقة بالتهيئة والتعمير، حيث يسمح بالتحكم في التعمير ومراقبته من خلال التطور المنظم لكل مدينة أو تجمع سكني، كما يعد ويوفر الأراضي المراد بناؤها فهو يجسد سياسة السكن و الإسكان وتنظيم الأطر الحضري وامتدادها كما أن مخطط شغل الأراضي دور في حماية البيئة وفي المحافظة على الجانب العمراني، ويظهر من خلال تحديده للمساحات العمومية والمساحات الخضراء في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير².

يعد مخطط شغل الأراضي من الأدوات القانونية المهمة في حماية البيئة، والذي يبرز دور الجماعات الإقليمية خاصة البلدية في ضبطها وتحكمها العقاري بشكل عقلاني، وإن كنا نلمس في حيثيات المخطط غياب للمصطلحات البيئية مثل حماية البيئة، المقاييس البيئية، على أنه لا يعني غياب الأشغال البيئية لدى المشرع، بل يظهر جليا من خلال حرصه في روح القوانين والتنظيمات ذات الصلة بضرورة كفالة مجانية البيئة³، ولكن بالرغم من أهمية هذا المخطط في

¹أقلولي وليد رايح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 29/90، المرجع السابق، ص 256.

²زقرار لمياء، أدوات التعمير ودورها في حماية البيئة، المرجع السابق، ص 33.

³فرج الحسين، مخطط شغل الأراضي أداة لامركزية تشاركية لحماية البيئة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 57، العدد 05، السنة 2020، ص 222.

مجال حماية البيئة إلا أنه تعثره مجموعة من النقائص كما قلنا سابقا نتيجة لتضخم الأهداف المرجوة منه في مجال، السياحة، الزراعة، السكن، التعليم، الصحة، النقل، الطرقات مما أدى إلى نقص فعاليته في مجال حماية البيئة وحماية المساحات الخضراء، والمحافظة على الأشجار فإننا نلاحظ اختفاء المساحات الخضراء في العديد من المدن الجزائرية نتيجة زحف الإسمنت والتهامة للعديد منها، إضافة إلى قلع عدد كبير من الأشجار لإقامة مشاريع تنموية بها يقلص هذا من دور مخطط شغل الأراضي في مجال حماية البيئة، حيث تجد أغلب المدن تعاني من التشوه العمراني نتيجة مخالفة قوانين العمران الأمر الذي أدى إلى التوسع العشوائي على حساب الأراضي الفلاحية والمناطق الغير قابلة للتعمير¹.

¹قرار لمياء، أدوات التعمير ودورها في حماية البيئة، الرجع السالف ذكره، ص 34

ملخص الفصل الأول

نخلص من خلال دراستنا لهذا الفصل أن القواعد العامة للتهيئة والتعمير، جاءت من أجل التنظيم والتسيير الحضري، وتحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية على المستوى المحلي، ينتج عنها مجموعة من الخصائص التي تجعلها ذات طابع قانوني ملزم.

كما هنالك قواعد ذات طابع وطني وتتمثل في القواعد التهيئة والتعمير، وقواعد ذات بعد محلي والتي تتمثل في أدوات أو مخططات التهيئة والتعمير، وهي القواعد التي تجري في إطارها عمليات إستغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير وعمليات تكوين وتحويل الأطار المبني، ولقد حددت كل الشروط الإلزامية من أجل الحصول على كل الرخص والشهادات بصورة قانونية .

ونخلص أيضا من خلال هذه الدراسة أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي يعتبران أداتان من أدوات التعمير جاء من أجل التنظيم والتسيير الحضري ويحددان التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية على المستوى المحلي، ينتج عنهما مجموعة من الخصائص التي تجعلهما ذات طابع قانوني ملزم.

كما يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي مجموعة من المكونات تحدد إطارهما القانوني والتقرير التوجيهي، ولائحة تنظيمية، وكذا الوثائق والبيانات.

كما تشترط التشريعات الخاصة بالتهيئة والتعمير إتباع قواعد وإجراءات من أجل إعداد كلا من المخططين ولا يمكن تجاوزها والمتمثلة في: مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي، الموافقة على المشروع وتحديد محيطه، ثم تليها إجراءات المصادقة على المخطط وهكذا يدخل حيز التنفيذ.

الفصل الثاني

الآليات القانونية لرقابة أشغال التهيئة العمرانية ودورها في حماية البيئة

الفصل الثاني: الأليات القانونية لرقابة اشغال التهيئة العمرانية و دورها في حماية البيئة

الإنسان بطبعه أناني، وهذه الصفة تجعله متمردا على كل شيء، ولو على حماية الآخرين، لذا لابد لهذا السلوكي من ترويض من خلال تشريعات منظمه لذلك، بغية المحافظة على النظام العام،

ولتطبيق هذه التشريعات لابد من إيجاد أطر تنظيمية لهذه القوانين، التي تسهر على تحقيق الأمن من خلال تطبيق الإجراءات الوقائية والردعية.

ونظرا لما يشهده قطاع البناء والتعمير من تعديلات يومية على العقارات وعدم إحترام القوانين واللوائح المنظمة، لذلك إستحدث المشرع ما يسمى بالأليات القانونية لرقابة أشغال التهيئة العمرانية، المتمثلة في الرخص والشهادات، لذا سوف ندرس هذا الفصل من خلال رخص التعمير ألية للرقابة ضمن متطلبات التهيئة والتعمير (المبحث الأول) و رقابة شهادات التعمير في عملية التهيئة العمرانية (المبحث الثاني).

المبحث الأول : رخص التعمير ألية للرقابة ضمن متطلبات التهيئة والتعمير

أصدر المشرع الجزائري قانون التهيئة والتعمير، 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم وهو المصدر التشريعي الأساسي لقواعد العمران، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها تهدف الإدارة من خلال منح الرخص حماية العمران من التعديات وفرض القانون حماية للمصلحة العامة، وفي نفس الوقت تهدف من جراء فرض الرقابة الإدارية، تحسين الإطار المعيشي للسكان الذي ينعكس على حماية البيئة.

المطلب الأول: رخصة البناء

سنتطرق في هذا المطلب بداية من معرفة معنى رخصة البناء، والجهة المصدرة لها بالإضافة إلى الآثار المترتبة على منحها.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

تعد رخصة البناء من أهم أدوات الرقابة الممارسة على الإستغلال العشوائي للمحيط لهذا لابد من تحديد المقصود بهذه الرخصة.

عرف الدكتور عزري الزين رخصة البناء على أنها: (القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص الطبيعي أو المعنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران)، كما عرفت أنها رخصة تمنح من السلطة الإدارية لتشديد بناية جديدة أو تعديل بناية موجودة من قبل تنفيذ الأشغال¹.

¹عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، العدد 08 ، سنة 2005، ص

الفرع الثاني: الجهة المصدرة لرخصة البناء

لقد منح المشرع الجزائري سلطة إصدار القرار المتعلق برخصة البناء إلى ثلاث جهات هي:

المجلس الشعبي البلدي كأصل أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وذلك كالآتي منح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء إما ممثل للبلدية أو كمثل للدولة كما يلي :

أولا: رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للبلدية

يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للبلدية في الحالات التي يكون فيها البناء موضوع رخصة البناء واقعة في القطاع الذي يغطيه مخطط شغل الأراضي على أن يطلع الوالي بنسخة من هذه الرخصة بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 8 ايام لتاريخ إيداع الملف¹.

ثانيا : رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للدولة

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء بإعتباره ممثلا للدولة في حاله غياب مخطط شغل الأراضي، بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي، على أن يرسل ملف الطلب في 4 نسخ لى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة، وذلك في أجل 8أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، ويجب أن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد إبتداء من تاريخ إيداعه، برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول مشروع البناء².

¹المادة 40 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة الموافق ل28 ماي 1991، ج،ر، ج،ع، ع

1991، 26 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006، ج،ر، ج،ع،1، 2006.

²قارة تركي الهام ، ايات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، جامعة ابو بكر بلقايد ، تلمسان ، الجزائر ، 2012- 2013 ، ص 57.

ثالثا :منح رخصة البناء من قبل الوالي

حددت المادة 66 من قانون رقم 29/90 الحالات التي يكون فيها الوالي مختصا بمنح رخصة البناء وذلك على النحو التالي :

- البنايات المنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية.
- إقتطاعات الأرض والبناية الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة وكذا الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الاراضي¹.

على أن تحضير الطلب يكون وفقا لنفس الإجراءات المتعلقة بإصدار رخصة البناء في الحالة التي يكون فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي يتصرف بإعتباره ممثلا للدولة². وبعد التحضير حسب الشروط والآجال المحددة، ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية 4 نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء³.

رابعا: إصدار رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير

يكون الوزير المكلف بالتعمير مختصا بإصدار رخصة البناء في الحالة التي تكون فيها مشاريع البناء ذات مصلحة وطنية أو جهوية وذلك بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين على أن تحضير الطلب يكون بنفس الإجراءات المتعلقة بإصدار رخصة البناء من الوالي أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي في الحالة التي يتصرف فيها كمثل للدولة وفقا للمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 وما تجدر الإشارة إليه هو أنه قبل منح رخصة البناء لابد من التحقيق في الطلب وذلك للتأكد من مدى مطابقة مشاريع البناء مع أدوات التعمير مخطط

¹زقرار لمياء، ادوات التعمير ودورها في حماية البيئة، المرجع السابق، ص49

²قارة تركي الهام، اليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق ، ص 57.

³المرجع نفسه، ص58

الفصل الثاني: الأليات القانونية لرقابة اشغال التهيئة العمرانية و دورها في حماية البيئة

شغل الاراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(موقع البناية، نوعها، محل إنشائها، خدماتها، حجمها، مدى تناسقها مع المكان) وذلك من قبل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير¹.

الفرع الثالث: أثارها المترتبة على منح رخصة البناء

لرخصة البناء دورا بالغ الأهمية، في تجسيد الرقابة السابقة على أعمال البناء، فمن خلالها يتم ضمان الموازنة بين حق الأفراد في البناء، بإعتباره مصلحة مشروعة وحقا للمجتمع في أن يعمل قدرا من الرقابة على أعمال البناء، على نحو يضمن التحكم في حركة البناء وتشييد المدن وحمايه البيئة بكل أبعادها، وتعتبر رخصة البناء من أكثر الوسائل المخولة لسلطات الضبط الفعالة في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه في المجال العمراني، فإذا كان للمالك الحرية في إستعمال ملكيته العقارية وإستغلالها والتصرف فيها، وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة، وإنه بالمقابل تكون حريته مقيدة ولا تتعارض مع النظام العام العمراني وأسسه لذا كان هدف رخصه البناء وقائيا، في مجال تنظيم حركة المباني².

الفرع الرابع: أثرها على حمايه البيئة

لقد أصبح لرخصة البناء نتيجة التطورات التي عرفها النشاط العمراني، أهمية كبيرة في حماية البيئة كونها تعد المحيط الحيوي، التي تبرز فيه جميع مظاهر الحياة وقد واكب المشرع الجزائري هذا التطور، من خلال القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث أبرز علاقة التهيئة والتعمير بحماية البيئة، وكذلك قانون 03/10 المتعلق بحماية البيئة، في إطار التنمية المستدامة لتحقيق الأهداف البيئية، وفرض الحماية كما تعد رخصة البناء، من أهم أدوات تفعيل قوانين التهيئة العمرانية على أرض الواقع ، ذلك أنه من خلال هذه الرخصة يمكن لنا أن

¹قارة تركي الهام، اليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق ، ص 58

²قرار لمياء، ادوات التعمير ودورها في حماية البيئة، المرجع السالف الذكر، ص50

الفصل الثاني: الأليات القانونية لرقابة اشغال التهيئة العمرانية و دورها في حماية البيئة

نوازن ما بين مصلحتين، مصلحة الفرد في البناء بإعتبارها مصلحة مشروعة ومصلحة المجتمع، في أعمال قدر معين من الرقابة على أعمال البناء¹.

رخصة البناء هي أهم وسيلة رقابية على إنجاز البناءات، وضمان تجانس مشاريع الإسكان سواء فردية أو جماعية مع الزامية تطبيق أحكام القوانين والتنظيمات².

كما تظهر فعالية هذه الرخصة من خلال الدراسات القبلية والحماية التي تقوم بها المصالح التقنية، فلا شك أن قانون البيئة هو الذي يهتم بحماية المجالات الطبيعية، غير أن ذلك لا يمنع قانون التهيئة والتعمير من العمل على حماية بعض المناطق نظرا لقيمتها الإيكولوجية، وهذا ما جعل المشرع يتدخل كي يوجب على الإدارة ضرورة مراعاتها لبعض الإعتبارات المتعلقة بموقع البناءات عند تحضير رخصة البناء، وفي ذات الإطار فإن المشرع يمنع السلطات الإدارية من منح رخصة البناء إذا كان البناء المراد تشييده يهدد المساحات الخضراء الموجودة في الموقع (أو يفرض ضرورة أو يلزم التخلص أو إتلاف المساحات الخضراء)³.

وبالتالي تعد رخصة البناء وسيلة لممارسة الرقابة الإدارية في المجال العمراني، وأما في حالة البناء من دون رخصة يعد هذا من أخطر الجرائم الواقعة على العقار والبيئة⁴.

كما تقوم الإدارة المختصة بدور هام عند قيامها بمنع أو توقيف رخص البناء للمصانع والمنشآت ومختلف البناءات التي تنتج غازات وأدخنة تضر بالصحة العامة، أو النباتات أو الحيوان أو التربة⁵، وقيد المشرع إجراء الحصول على رخصة البناء بدراسة بيئية مسبقة بحيث

¹ زقرار لمياء، أدوات التعمير ودورها في حماية البيئة، المرجع السابق ، ص 50

² سلطان زنقيلة، أهمية ادوات و عقود التعمير في المحافظة على البيئة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 09، العدد 01، لسنة 2020، صفحة 186.

³ زقرار لمياء، نفس المرجع ، ص 50.

⁴ الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، 2006، الطبعة الاولى، صفحة 105 .

⁵ علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الاشعاعية و الكيماوية في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، الطبعة الاولى، ص 260.

الفصل الثاني: الأليات القانونية لرقابة اشغال التهئية العمرانية و دورها في حماية البيئة

تنص المادة 35 من مرسوم التنفيذى 176/91 على إلزامية إرفاق طلب رخصة البناء في وثيقة دراسة التأثير على البيئة، مما يسمح بالتوفيق بين إعتبارات التنمية ومقتضيات المحافظة على البيئة، هذا من جهة ومن جهة أخرى أعطى المشرع الجزائري للإدارة المختصة بمنح هاته الرخصة صلاحية رفض تسليمها إذا كان البناء المراد تشييده من شأنه المساس بالمعالم الأثرية والثقافية أو بالنسبة للمناطق الساحلية، فقط تعرضها إلى أخطار التلوث¹.

كما تقوم الجهة المختصة بمنح رخصة البناء بدور فعال وهام في المحافظة على البيئة، من خلال منع أو توقيف رخص البناء للمنشآت والمصانع التي تنتج غازات وأدخنة تضر بالصحة العمومية وبالبيئة ككل²، وبالتالي تعد رخصة البناء من أهم التراخيص التي تعبر عن الرقابة القبلية على المحيط الطبىعى البيئى، وعلى الرغم من سعي المشرع في حماية المحيط عن طريق وضعه لإجراءات صارمة التي تمنح السلطات الإدارية سلطة ممارسة رقابة واسعة من أجل المحافظة على الطابع الجمالى للعمران، وبالرغم من كل هاته الصرامة والجدية في تطبيق الإجراءات المفروضة للإستصدار رخصة البناء إلا أنه مازال يلاحظ اعتداءات كبيرة على المحيط الطبىعى بسبب انتشار البنايات الفوضوية والبنايات التي هي بدون رخصة، وذلك لعدم وجود رقابة مشددة من طرف السلطات المختصة، إضافة إلى غياب الوعي لدى المواطنين بضرورة الحصول على هذه الرخصة³.

وبالنظر إلى الواقع نجد أن هناك تجاوزات كبيرة في مجال تعمير ويطهر ذلك من خلال تشييد العديد من البنايات بدون رخصة البناء أو إقامة بنايات على أراضي زراعية ومساحات خضراء⁴.

¹ عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السادس، ص 330.

² علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية و الكيماوية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 260

³ زقرار لمياء، ادوات التعمير ودورها في حماية البيئة، المرجع السابق، ص 51

⁴ المرجع نفسه، ص 51

كما أن رخصة البناء تبقى غير فعالة في مجال حماية البيئة بالرغم من الدور الذي أبرزه المشرع في القوانين الخاصة، وهذا راجع إلى نقص في بعض الكفاءات على المستوى المحلي بإعداد ودراسة هذه الرخصة وعدم أخذها بعين الإعتبار الإجراءات الضرورية الكفيلة بحماية البيئة أثناء دراستها ومنحها لرخصة البناء، وهذا يعود إلى ضعف تكوينهم كما أنهم لا يقومون بدراسة ملف الطالبين للرخصة بشكل دقيق وعدم أخذهم بعين الإعتبار مجال حماية البيئة خاصة عند إنجاز المشاريع التتموية التي تكون على حساب المساحات الخضراء والمناظر الطبيعية¹.

المطلب الثاني: رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة من أهم وسائل الرقابة المسبقة على عملية التهيئة والتعمير، تتجلى هذه الرقابة من خلال تنظيم الوعاء العقاري وتهيئته لمختلف النشاطات التعميرية من جهة، وحماية النظام العام العمراني والجمالي للمدن والتحكم في النشاط الفردي حفاظا على المصلحة العامة من جهة أخرى، كما أنها تعتبر أداة قبلية وقائية لحماية البيئة من إنعكاسات التوسع العمراني العشوائي للمدن والإستهلاك الغير عقلاني للعقار وهذا تطبيقا لقاعدة الوقاية خير من العلاج.

ونظرا لأهمية هذه الرخصة سنتطرق إلى تعريفها (الفرع الأول) و نطاق تطبيقها (الفرع الثاني) و كيفية طلب رخصة التجزئة (الفرع الثالث) وأخيرا أثرها في حماية البيئة (الفرع الرابع).

الفرع الاول: تعريف رخصة التجزئة

ل للوصول إلى تعريف سليم وكافي لرخص التجزئة، لابد من الوقوف عند التعريف الفقهي والقانوني لهذه الرخصة.

¹رقرار لمياء ، ادوات التعمير ودورها في حماية البيئة، المرجع السابق ، ص 52 .

عرفت رخصة التجزئة من طرف العديد من الأساتذة المختصين في مجال قانون العمران والتهيئة العمرانية، وعليه سنتطرق لبعض التعريفات المتعلقة بها، هناك من عرف رخصة التجزئة : بأنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها الى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في التشييد بناية¹.

كما عرفت على أنها قرار إداري تمنحه الجهات الإدارية المختصة لصاحب الملكية العقارية المراد تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع من أجل القيام بعملية البناء عليها². عرفت أيضا أنها وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى إثنين أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات السكنية وهذا مهما يكن موقعها³. وبناء على التعريفات السابقة يتضح إتفاق الفقهاء في تبيان معنى رخصة التجزئة، بحيث تم تعريفها على أنها وثيقة إدارية تسمح من خلالها الجهة الإدارية المختصة قانونا لصاحب الأرض بتقسيم ملكيته العقارية إلى قسمين أو عدة أقسام قصد تشييد بناية عليها⁴.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة ضرورية في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، وقد نصت المادة 18 من المرسوم

¹عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر، الطبعة الاولى، القاهرة، مصر، 2005، ص43

²عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، اطروحة الدكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2014-2015، صفحة 181.

³زقار لمياء، ادوات التعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2019-2020، ص 53.

⁴المرجع نفسه، ص53

الفصل الثاني: الأليات القانونية لرقابة اشغال التهيئة العمرانية و دورها في حماية البيئة

التنفيذي 176/91 على أنه لا يسلم الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الأرض موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك¹.

وعليه نجد أن المشرع قد فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادقة عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، كما أكدت الفقرة الثانية من المادة 18 من المرسوم التنفيذي 179/91 أنه يمكن للإدارة المختصة أن تقدر عدم منح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كانت الأرض المجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير².

الفرع الثالث: طلب رخصة التجزئة.

طلب رخصة التجزئة إذا ما أراد المالك أو موكله تجزئة الأرض لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية ولقد إشتراط المشرع الجزائري رخصة التجزئة في كل عملية تتعلق بتقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات لقطعتين أو عدة قطع وذلك إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضيه ناتجة عن هذا التقسيم ستستعمل لتشييد بناية³.

أولاً: صاحب الطالب

تنص المادة 58 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على مايلي في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم صاحب التقسيم ملفا يتضمن دفتر الشروط يحدد الأشغال المحتملة للتشييد التنفيذي 19/15 المحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها نجدها

¹المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-176،السالف الذكر.

²زقرار لمياء ، ادوات التعمير و دورها في حماية البيئة ، المرجع السابق ، ص 53.

³نفس المرجع، ص54

الفصل الثاني: الأليات القانونية لرقابة اشغال التهيئة العمرانية و دورها في حماية البيئة

تنص على مايلي يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة¹، التي يرفق نموذجا بهذا المرسوم والتوقيع عليه ويجب أن يدعم ملفه بي :

إما بنسخة من عقد الملكية او بتوكيل طبقا لأحكام المادة الامر رقم 58 /75 الصادر في 26 سبتمبر 1978، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن قانون مدني ونلاحظ من خلال هذه المادة أن القانون حصر الحق في طلب رخصة التجزئة في المالك او وكيله وإذا تعلق الأمر بتجزئة تابعة للأشخاص العامة تقوم الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين بالإجراءات وإذا تعلق الأمر بتجزئة أرض موقوفة فإن ناظر الوقف أو وكيله هو الذي يقوم بذلك، ومن الناحية العملية يسعى صاحب الأرض المراد تجزئتها إلى مكتب الدراسات حيث يتولى تحضير الملف بمختلف الوثائق التقنية بعد تقديم عقد الملكية للمهندس المختص وبعد إجراء معاينة ميدانية².

ثانيا : الوثائق المطلوبة

يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق التالية :

1. تصميم للموقع : يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
2. التصاميم الترشيدية: المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشمل على البيانات الآتية :

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها .
- منحنيات المستوى و سطح مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.

¹المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السالف الذكر

²قبائلي يعقوب ، اجعود عادل، اليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر اكاديمي في الحقوق، تخصص قانون التهيئة و التعمير، جامعة محمد البشير الابراهيمي ، ب.ب.ع، الجزائر ، 2019-2020 ، ص 39.

الفصل الثاني: الأليات القانونية لرقابة اشغال التهيئة العمرانية و دورها في حماية البيئة

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

- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الاتفاقات الخاصة.

- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية¹.

1. مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي :

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

- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وإنتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.

- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للإستعمال الصناعي.

2. مذكرة تشتمل على البيانات التالية :

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.

- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.

- الإحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.

- طبيعة الإرتفاقات والأضرار المحتملة.

- دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء².

¹قبائلي يعقوب، ابعود عادل، البات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

40.

²نفس المرجع السابق ، ص 40

3. برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع.

الشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك، عند الاقتضاء¹.

4. دفتر شروط يحدد الإلتزامات والإرتفاقات الوظيفية

المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تتجزر بموجبها البنايات ويحدد دفتر الشروط حفظ الملكيات والمساحات الخضراء. كما يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حده، ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها².

ثالثا: مكان الإيداع

إرسال الملف الخاص بطلب رخصة التجزئة مرفقا بالوثائق الضرورية في خمس وثائق أو نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ويكلف رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير بالتحقيق في الملف والبحث في مدى مطابقتها لقواعد التهيئة والتعمير المعمول بها وتقوم بدراسة مدى التأثير البيئي على المحيط وعلى المصالح ذات المنفعة العمومية³.

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

¹قبايلي يعقوب، اجعود عادل،ليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص40.

²نفس المرجع السابق ، ص 40

³المواد08، 09، 11، 15، فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الصادر في 25 يناير 2015، المورخ في 12 فبراير 2015.

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

نصت المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 176/91 على إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية وممثله للدولة، و بالرجوع للمادة 95 من قانون البلدية 19/11 تبين إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة حيث جاء فيها : يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما¹.

1. إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية :

إذا كان تسليم الرخصة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الإقتطاعات أو البنايات الواقعة في المجال الذي يغطيه مخطط شغل الاراضي في هذه الحالة يرسل الرئيس الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 8 أيام الموالية لإيداع الطلب، التي تقوم بدراسته وتبدي رأيها حول التجزئة، وبعدها خلال 3 أشهر الموالية لتقديم الطلب تسلم رخصه التجزئة².

2. إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة :

إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثله للدولة في حاله غياب مخطط شغل الأراضى وبعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي فإنه في هذه الحالة يرسل الملف في 4 نسخ إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها في أجل 8 أيام من إيداع الطلب، وتعد هذه المصلحة تقريرها خلال شهرين من إستلامها الملف، وبناء على هذا التقرير يقرر رئيس البلدية منح الرخصة من عدمه ويكون ذلك خلال أجل 4 أشهر³.

¹قانون رقم 11 - 10، المتعلق بالبلدية، الصادر بتاريخ 03 يونيو 2011، المؤرخ في 22 يونيو 2011 ، الجريدة الرسمية، العدد 37 ، السنة 2011 .

²المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم، الصادر بتاريخ 01 جوان 1991، المؤرخ في 28 ماي 1991 ، ج ر ، عدد 22 ، .

³رزيق لمياء، ادوات التعمير و دورها في حماية البيئة، المرجع السابق، ص56

أ. إختصاص الوالي في تسليم رخصة التجزئة

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية وهياكلها العمومية
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية
- إقتطاعات الأرض البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45-46-48-49 من قانون 29/90 والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي والمتمثلة في الساحل والأقاليم ذات الموارد الفلاحي العالي والجيد¹.

ترسل مصلحة التعمير بالولاية عقب تحضير ملف في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف في 4 نسخ من ملف طلب الرخصة مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة، ويبلغ قرار رخصة التجزئة إلى المعني خلال 3 أشهر الموالية للتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، بإعتباره ممثلاً للبلدية، وخلال 4 أشهر في جميع الحالات الأخرى، يتم تسليم رخصة التجزئة من قبل الوالي بموجب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية والمشاريع الواقعة في مناطق لا يشملها مخطط شغل الاراضي مصادق عليه².

ب. إختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة :

تحدد المادة 67 من القانون 29/90 إختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح هذه الرخصة في المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بشرط أن يطلع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين، ويتم تبليغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب وذلك في حالة ما إذا كان تسليم رخصة التجزئة

¹ رزيق لمياء، ادوات التعمير و دورها في حماية البيئة، المرجع السابق، ص 56

² نفس المرجع السابق، ص 57

الفصل الثاني: الأليات القانونية لرقابة اشغال التهيئة العمرانية و دورها في حماية البيئة

من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة وفي مده 3 أشهر في جميع الحالات الأخرى¹.

وكذلك جاء في المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر على أن يسلم وزير المكلف بالتعمير هذه الرخصة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية².

الفرع الرابع : أثرها على حماية البيئة

تساهم رخصة التجزئة في حماية الطابع العمراني الجمالي والبيئي كما هو الحال بالنسبة لرخصة البناء وبتجلى ذلك من خلال تقيد إجراءات الحصول على هذه الرخصة بدراسة بيئية مسبقة، وبذلك تعتبر الوسيلة القانونية التي تحدد التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمتمثلة في ترشيد إستعمال المساحات والموازنة بين وظيفة السكن، والفلاحة، والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومراعاة المعايير الخاصة بالتنمية المستدامة بشكل فعال ومتوازن بيئيا وعمرانيا ويمنع المشرع منح رخصة التجزئة في حالة ما إذا كانت تمس بالمناظر الطبيعية والجمالية والمواقع الأثرية والتاريخية، ولا تطلب هذه الرخصة في المناطق الفلاحية ولا تمنح رخصة التجزئة إذا كانت الأراضي المجزئة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو الوثيقة التي تحل محله كما يمكن أن يمنع الترخيص بالتجزئة في البلديات الغير موافقة لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتتطلب رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزئة القابلة للإستغلال من خلال إحداث مساحات خضراء وميادين الترفيه³.

وقيد المشرع إجراءات الحصول على رخصة التجزئة بدراسة بيئية مسبقة وتبرز أهميته بأنه إجراء هام يسمح بالتوفيق بين إعتبرات التنمية ومقتضيات المحافظة على البيئة فضلا

¹المادة 16 من المرسوم التنفيذي 19/15، سالف الذكر

²المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19 / 15، سالف الذكر.

³كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل قانون 19/15، مجلة المقوق والعلوم السياسية، المجلة 06، العدد01، ص433

على أنها تقوم على الرؤية المستقبلية في شغل المجال وحماية البيئة وبالتالي لرخصة التجزئة دور فعال في حماية البيئة¹.

كما أن هذه الرخصة يكون إعدادها ودراستها من طرف الجهات المختصة على مستوى المحلي لا تقوم بأخذ الإجراءات الضرورية الكفيلة بحماية البيئة وهذا راجع إلى ضعف تكوين الأشخاص المكلفين بدراسة هذه الرخصة، ونشير أيضا أن الجهات المختصة بتسليم هذه الرخصة لا تدرس الملف دراسة تضمن لنا حماية البيئة، بل تقوم بأغلب الأحيان بالموافقة على هذه الرخص بالرغم من أضرارها بالبيئة وخاصة عندما يتعلق الأمر بمشاريع التنمية على مستوى المحلي، وبالرغم من الإجراءات الضرورية التي قام بها المشرع الجزائري عند إعداد ودراسة وتسليم هذه الرخصة وإلزامه لإستشارة بعض اللجان على المستوى المحلي عند تسليمها وأخذه بعين الإعتبار مجال حماية البيئة إلى أن دور هذه الرخصة في مجال حماية البيئة على أرض الواقع يجب تدعيمه هو ذلك من خلال تشكيل لجان مؤهلة على المستوى المحلي لدراسة الملفات الخاصة بهذه الرخصة².

المطلب الثالث :رخصة الهدم

نظرا للأهمية التي تكتسبها رخصة الهدم باعتبارها آلية قانونية لممارسة حق الهدم من جهة وحماية البيئة من جهة أخرى سنقوم بتسليط الضوء على عدة نقاط لتبيان أهميتها وعليه سنتطرق إلى تعريف رخصة الهدم (الفرع الأول)، وأسباب إيجاد رخصة الهدم في (الفرع الثاني)، وإصدار قرار رخصة الهدم في (الفرع الثالث)، وفي الأخير نبرز دورها في حماية البيئة (فرع الرابع).

¹رزيق لمياء، ادوات التعمير و دورها في حماية البيئة،المرجع السابق، ص 57

²أقلولي رايح صافية، رخصة البناء الية لحماية البيئة في القانون الجزائري،الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في

الجزائر، الواقع والافاق، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، فيفري 2007، ص52

الفرع الاول :تعريف رخصة الهدم

إستحدثت المشرع رخصة الهدم بموجب قانون التهيئة والتعمير¹، وكذلك المرسوم تنفيذي رقم 176/91²، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفية تحضير عقود تعمير وتسليمها³.

حيث تعد هذه الرخصة من أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه فلا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية كانت أم كلية لبناية معينه دون الحصول على رخصة الهدم مسبقا، فهو بذلك يستهدف حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو عندما تكون البناية محل الهدم تمثل سندا لبنايات مجاورة⁴.

كما تم تعريفها أيضا (بأنها القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه المستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف⁵).

الفرع الثاني : أسباب اجاد رخصة الهدم

الترخيص بالهدم إجراء إداري يصدر في شكل قرار اداري، صدر عن سلطة عامة لهدم بناية قائمة وفقا للأنظمة المعمول بها، وقد يرفض طلب الهدم أو يسمح به بموجب شروط معينة، حيث يقدم الطلب متى كانت البناية تقع ضمن بعض المناطق من البلديات التي تخضع لحماية خاصة بسبب النوعية والقيمة التاريخية للتراث الموجود بها، طبقا للمادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود تعمير وتسليمها ويسمح

¹المادة 60 وما بعده من القانون 90-29، سالف الذكر.

²المادة 60 وما بعدها من القانون 29/90، سالف الذكر.

³المادة 61 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 176/91، سالف الذكر.

⁴الصادق بن عزة، دور الادارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012، ص 113.

⁵عزري الزين، قرارات العمران الفردية، وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 57.

الترخيص بالهدم للبلدية بمتابعة بدقة تطور البناء، وذلك في إدارة عملية هدمه والسماح بتنمية كل مدينة مع المحافظة على تراثها¹.

الفرع الثالث: إصدار قرار رخصة الهدم

بعد التحقيق في الملف خلال المدة القانونية وهي ثلاثة أشهر على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار أما بالموافقة أو بالرفض أو التحفظ وعليه إذا كان قرار بالموافقة فعليه أن يبلغه إلى صاحب الطلب خلال أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطالب كما نص المرسوم 19/15 في حالة واحدة تتعلق بالمنح الوجوبي لرخصة الهدم وهي تتعلق بكون عملية الهدم هي الحل الوحيد لتجنب إنهاء البناء الآيلة للسقوط².

الفرع الرابع: أثرها على حماية البيئة

سعى المشرع الجزائري الى تنظيم مجال العمران بمختلف الآليات القانونية ومن بينها رخصة الهدم رخصة الهدم هي آلية قانونية بموجبها تتمكن الإدارة أو المصالح المختصة بمباشرة عملية الهدم لكل بناء لم يحترم مقاييس وقواعد التهيئة والتعمير³. تساهم رخصة الهدم في المحافظة على الطابع الجمالي العمراني للمدينة بحيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول على رخصة الهدم عندما تكون هذه البناء واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو عندما تكون البناء الآيلة للهدم سندا للبيانات المجاورة⁴.

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية، وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 60

² راضية بودية، رخصة الهدم و المنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البلدة

02، العدد 10، 2017 ص 113

³ بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، 2018،

ص 115

⁴ منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع عين مليلة، الجزائر

2010، ص 55 .

ولكن بالرغم من دور هذه الرخصة في مجال حماية البيئة إلا أنه يبقى هذا الدور متجسدا فقط في النصوص القانونية ولم يتجسد على أرض الواقع نظرا لهدم العديد من البنايات على حساب المناظر الطبيعية والثقافية والتاريخية وهذا ما يقضي على التراث الجمالي العمراني ويؤثر سلبا على البيئة ونظرا لضعف الجهات الإدارية المحلية المختصة بمنح هذه الرخصة وعدم كفاءتها اثر سلبا على الجانب الجمالي للبنايات وعلى البيئة أيضا، فلا يكفي وجود قوانين وآليات رقابية بل يجب تكاتف جهود كل من الإدارة والمواطن على حد سواء، كما يجب تفعيل الدور الوقائي من أجل تجنب الأضرار التي قد يصعب أو يستحيل إصلاحها، وذلك يجعلها إلزامية في كل عملية مهما كان نوع البناية وموقعها¹.

المبحث الثاني: رقابة شهادات التعمير في عملية التهيئة العمرانية.

يتطلب الأمر قبل مباشرة أي نوع من الأشغال المتعلقة بالتعمير الحصول على معلومات مسبقة التي تحدد الحقوق المقررة للمعني على العقار، وعدم مخالفة الأحكام والقواعد المنصوص عليها في إطار الرقابة على أشغال البناء والتعمير. من أجل ذلك وفي إطار الرقابة على أشغال بناء تبنى المشرع مجموعة من الشهادات الخاصة كأدوات رقابية وتتمثل في شهادة التعمير، وشهادة التقسيم، وشهادة المطابقة، من أجل ضبط مجال العمران بصورة دقيقة، وعليه سنتطرق في هذا المبحث الى هذه الشهادات على التوالي :

شهادة التعمير (المطلب الاول)، شهادة التقسيم (المطلب الثاني)، شهادة المطابقة (المطلب الثالث).

¹ بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة للحصول على شهادة ماستر اكايمي ، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، الجزائر، 2012- 2013، ص 49

المطلب الأول: شهادة التعمير

نظرا لأهمية هذه الشهادة ودورها الرقابي في مجال العمران سنتناول في هذا المطلب تعريف هذه الشهادة في (الفرع الاول)، ونبين إجراءات تسليمها في (الفرع الثاني)، وفي الأخير نبرز أثرها في حماية البيئة في (الفرع الثالث).

الفرع الاول: تعريف شهادة التعمير

تناولها المشرع بموجب المادة 51 من القانون 29/90، حيث أنه لم يخصها بأهمية بالغة باعتبارها إجراء شكلي، وأردف المرسوم التنفيذي 19/15، بأن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني بتعيين حقوقه في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية¹.

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

الفرع الثاني : إجراءات تسليم شهادة التعمير

يودع طلب شهادة والملف المتعلق بها حسب الأشكال المتعلقة في رخصة البناء، حسب ما جاءت به المادة 3 من المرسوم التنفيذي 176/19، وعند الإنتهاء من دراسة الملف تسلم شهادة التعمير خلال شهرين المواليين لإيداع الطلب، بموجب قرار إداري يبين فيه كل المعلومات المطلوبة وتكون مدة صلاحيتها معدة فيها تسري من تاريخ تبليغ القرار لا تتعدى مدة سنة وفي حالة عدم إقتناع صاحب الشهادة بالرد الذي يبلغ له، أو في حالة سكوت

¹أضافت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 على ما جاء في المادة 02 من قانون، 91 - 176 انه (زيادة على ذلك يمكن كل شخص معني بنفس الحقوق البناء الخاصة بالقطعة الارضية المعنية ان يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الاشارة، لكل غرض مناسب، ولا يمكنها باي حال من الاحوال ان تحل محل شهادة التعمير).

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

السلطة المختصة خلال الآجال المطلوبة له أن يتقدم بطعن سلمي أو أن يرفع دعوة أمام الجهة القضائية المختصة وفقا للمادة 05 و 06 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتم¹.

الفرع الثالث: أثرها على حماية البيئة

على الرغم من أن المشرع الجزائري لم يعطي لشهادة التعمير أهمية بالغة مقارنة بباقي الشهادات إلا أننا لا يمكن أن نخفي دورها الذي تلعبه في فرض رقابة إدارية في عملية البناء والتعمير².

حيث أنها تساهم في المحافظة على الجانب العمراني الجمالي والجانب البيئي حيث أنه قبل بدء في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء يقوم صاحب البناء بطلب شهادة التعمير فإن كان المشروع يمس بالمساحات الخضراء والوسط الطبيعي ويؤدي إلى قطع الأشجار وتجريد الأرض فإن السلطات ترفض منح هذه الشهادة لطالبها وهذا حفاظا وحماية على البيئة من كل الأضرار التي كانت ستمسها³.

كما أنه يتم رفض منح هذه الشهادة إذا كانت البنايات المراد تشييدها لا توافق التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك من أجل حماية البيئة من كل الأخطار التي قد تهددها⁴.

ولكن بالرغم من الدور التي تساهمه شهادة التعمير في حماية البيئة والمحافظة على الجانب الجمالي العمراني فإن ذلك يظهر من خلال النصوص التي وضعها المشرع، أما على أرض الواقع فإن هذه الشهادة لا تشكل آلية رقابة فعالة لحماية البيئة وهذا راجع الى عدم كفاءة

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 70.

² زقرار لمياء، ادوات التعمير ودورها في حماية البيئة، المرجع السابق، ص 66

³ قاسي نجا، عقود التعمير قراءة في احكام المرسوم التنفيذي 15 - 19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير

وتسليمها، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، جامعة وهران، 2017 ص 174 .

⁴ المرجع السابق، ص 66

الفصل الثاني: الأليات القانونية لرقابة اشغال التهيئة العمرانية و دورها في حماية البيئة

الجهات المحلية المختصة بإعداد وتسليم شهادة التعمير وهذا ما أدى إلى عدم فعاليتها في مجال حماية البيئة¹.

المطلب الثاني: شهادة التقسيم

سنتناول في هذا المطلب تعريف شهادة التقسيم (الفرع الأول)، ونبين شروط وإجراءات تسليم شهادة التقسيم في (الفرع الثاني)، مبرزين أثرها في حماية البيئة في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم

شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، فهي شهادة تعني بالعقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات الشاغرة، لأن المشرع ألزم مالك البناية الراغب في تقسيم العقار المبني، أن يقوم بإبلاغ الإدارة بما يريد القيام به مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا لتفادي الأضرار أو إضرار المعني²، وبالتالي تعتبر شهادة التقسيم ضرورية قبل البدء في أشغال وعمليات التقسيم لأنها تقسم الحدود المبنية والمراد تجزئتها، وعليه لا يمكن القيام بعملية تقسيم البناء إلا بالحصول على هذه الشهادة³.

الفرع الثاني: شروط وإجراءات تسليم شهادة التقسيم

حصر شهادة التقسيم وتسلم بنفس الأشكال المتبعة بخصوص رخصة البناء، فالطالب يقدم من المالك ويبين هذه الصفة بنسخة من عقد الملكية أو من الوكيل عن المالك، الذي يرفق الطلب بنسخة من عقد الوكالة ويرفق الطلب بملف يحتوي على تصاميم ومخططات تسمح بالتعرف على العقار، وتحديد موقعها، للتعرف على قواعد التهيئة الخاصة بها، وبعدها

¹ زقرار لمياء، ادوات التعمير ودورها في حماية البيئة، المرجع السابق، ص 66

² منصور نور، قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2010، ص 69 .

³ زقرار لمياء، المرجع السابق، ص 67

الفصل الثاني: الأليات القانونية لرقابة اشغال التهيئة العمرانية و دورها في حماية البيئة

يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية موقع العقار ويتم تسليم وصل مقابل ذلك يحدد عليه تاريخ إيداع الطلب¹.

وتقوم مصلحة التعمير بدراسة الملف والتأكد من أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول لمخطط شغل الأراضي وكذلك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويمكن لهذه المصلحة أن تستشير بعض المصالح التي لها أن تقدم رأيها خلال شهر، وإلا أعتبر سكوتها ردا بالموافقة ويتم تحضير وتسليم شهادة التقسيم بنفس الأشكال والإجراءات المنصوص عليها بخصوص رخصة التجزئة².

الفرع الثالث: أثرها على حماية البيئة

تساهم شهادة التقسيم في حماية البيئة فهي الوسيلة القانونية التي تضمن لنا حماية الأراضي المبنية، بحيث أنها يجب أن تكون موافقة لتوجهات الأساسية للمخططات المحلية المتمثلة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المتمثلة في ترشيد إستعمال المساحات والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية³.

ويرفض المشرع منح هذه الرخصة إذا كانت تمس بالبيئة وتشكل خطرا عليها، وكذلك ضبط المشرع أثناء منح هذه الرخصة وإعدادها العديد من الإجراءات الضرورية، والتي يجب على الجهات الإدارية المختصة التقيد بها من أج لضمان حماية البيئة، إلا أنه وبالرغم من الدور الذي تساهم به هذه الشهادة في مجال حماية البيئة والحفاظ على الجانب العمراني الجمالي، إلا أن هذا الدور غير فعال وهذا راجع إلى أسباب منها نقص كفاءة الجهات الإدارية المختصة، الأمر الذي يؤدي إلى عدم تدخل هذه المصالح المختصة بالقدر الكافي لضمان

¹ المرسوم التنفيذي 91 - 176، السالف الذكر.

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 68

³ زقرار لمياء، ادوات التعمير ودورها في حماية البيئة، المرجع السابق، ص 70.

إحترام قواعد قانون العمران، وهذا ما يعكس وجود الفوضى العمرانية في نشاطات التقسيم والبناء وغيره.¹

المطلب الثالث : شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من أهم آليات الرقابة الإدارية البعدية في مجال البناء والتعمير، إذ بمقتضاها تتم مراقبة البنايات المنجزة ومعرفة مدى مطابقتها لأحكام رخصة البناء، وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف شهادة المطابقة (الفرع الأول) ونبين إجراءات تسليم الشهادة (الفرع الثاني) وفي الأخير نبرز أثرها على حماية البيئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

فهي تلك الوثيقة الإدارية التي تنتج بها العلاقة بين الجهة الإدارية المانحة لرخصة البناء والمستفيد منها، بحيث تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية، وتتأكد من خلاصها من مدى إحترام المرخص له بالبناء بأحكام قانون البناء، وكذا التزاماته بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض، والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة، وكذلك تعرف بأنها وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء²، وبعبارة أخرى يمكن القول بأنها: (عبارة عن قرار إداري يتضمن إقرارا من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء وفي ذات الوقت ترخيصها بإستعمال البناء فيما شيد له³).

¹ زقرار لمياء، ادوات التعمير ودورها في حماية البيئة، المرجع السابق، ص 70.

² عزاوي عبد الرحمان، الاجراءات والمواعيد في مادة منازل العمران (شهادة المطابقة)،مجلة العلوم القانونية والادارية،

جامعة سيدي بلعباس، 2008، العدد 04، ص 18

³ زقرار لمياء، المرجع نفسه، ص 71.

من خلال هذه التعريفات يمكن القول أن شهادة المطابقة هي وثيقة إدارية تمنحها السلطات الإدارية المختصة تجسد من خلالها رقابتها البعدية في مجال البناء، فهي تثبت إنجاز الأشغال طبقا لأحكام قانون البناء والتعمير، كما أنها تعتبر أداة قانونية للترخيص بإستغلال المبنى المنجز وفقا لرخصة البناء للغرض الذي شيد من أجله، أو هي الإذن أو القرار الصادر من الإدارة بعد تأكدها من إحتزام المعني بالبناء لأحكام ومواصفات رخصة البناء المسلمة مسبقا¹.

الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة المطابقة

يقتضي الأمر عند الإنتهاء من أشغال البناء المرخص لها بموجب رخص البناء، طلب شهادة المطابقة من طرف المستفيد أو حلول الإدارة محله في حالة عدم مبادرته بذلك، لتقوم الجهات المختصة بدراسة مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء، ثم الفصل في ذلك طبقا لأحكام القانون 29/90، سالف الذكر على أن تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم، ويعني أن إجراءات وشروط وكيفية الحصول على شهادة المطابقة هي التي حددها المرسوم التنفيذي 176/91، في القسم الثاني من الفصل الثالث منه وذلك من المادة 54 الى المادة 60².

ليس طلب شهادة المطابقة طلبا عاديا كغيره من الطلبات، فهو يشكل الواقعة المادية والسبب الحقيقي في وجود القرار الإداري الذي تتخذ شهادة المطابقة شكله كعمل قانوني، وهذا إنطلاقا من مركز كل من الإدارة المانحة و المتعامل معها طالب الشهادة³.

أولا : طلب الحصول على شهادة المطابقة

ويتضمن طلب شهادة المطابقة، الملف الواجب إرفاقه بالطلب مايلي:

¹ عزاوي عبد الرحمان، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (شهادة المطابقة)، المرجع السابق، ص 20.

² قارة تركي الهام، اليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة أوبكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012 - 2013، ص 48.

³ نفس المرجع السابق، ص 48 ص 49.

الفصل الثاني: الأليات القانونية لرقابة اشغال التهيئة العمرانية و دورها في حماية البيئة

طلب شهادة المطابقة: عند إنتهاء المستفيد من أشغال البناء يتوجب عليه في أجل 30 يوما إيداع تصريح في نسختين يشهد على الإنتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبناءيات ذات الإستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال مقدم من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات الجماعية والبناءيات ذات الإستعمال السكني الجماعي أو البناءيات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، وترسل بعد ذلك نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي على مستوى الدائرة¹.

أما إذا لم يودع صاحب البناية تصريحا بذلك حسب الشروط والآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها إستناد إلى تاريخ الإنتهاء من الأشغال تبعا لأجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، يمكن إدراج المطابقة تلقائيا ووجوبا بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15، سالف الذكر وتسلم شهادة المطابقة وفقا للمواد من 63 الى 69 من نفس المرسوم².

ثانيا : الملف الواجب إرفاقه بالطلب :

الوثائق الأساسية التي رافقت رخصة البناء المسلمة والمتمثلة في :

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.
- مخطط الكتلة للبناءية بسلم 1/50 .
- المخططات لكل طابق والواجهات والمساحات.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات.

¹ المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر .

² قارة تركي الهام، ليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 50

الفرع الثالث: أثرها على حماية البيئة

باعتبار أن شهادة المطابقة وسيلة وقائية بعدية لمطابقة البناءات المنجزة لرخصة البناء فبذلك لها دور فعال في حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي حيث يظهر ذلك الدور من خلال رفض منح هاته الشهادة إذا كانت المشاريع المنجزة أو البناءات تمس بالبيئة وأمن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء ولا تتوافق مع رخصة البناء¹. كما أنها تعد آلية للحماية يمكن تطبيقها على البناءات والمنشآت المبنية خاصة إذا تعلق الأمر بالمساحات بأحد عناصر البيئة والنظام الإيكولوجي والعمراني الأمر الذي يؤدي حتما إلى رفض منح هاته الشهادة، فشهادة المطابقة من خلال القانون 15/08 والمتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها تسعى للمحافظة على السير الحسن لتطور تنمية المدينة ووقاية من كل أشكال التوسع العشوائي الغير مشروع².

¹ زقرار لمياء ، أدوات التعمير ودورها في حماية البيئة، المرجع السابق ص 73.

² المرجع نفس ، ص 73

ملخص الفصل الثاني

بناء على ما سبق فإن القيام بالعمليات العمرانية وممارسة النشاطات المتعلقة بالبناء تستلزم الحصول على تراخيص وشهادات إدارية عمرانية، ومنه فإن المشرع قيد عمليات وأشغال التهيئة بضرورة الحصول على رخصة البناء ورخصة التجزئة وهذا نظرا لما لها من تأثير على البيئة، كما قيد أشغال هدم بناية كليا أو جزئيا في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف بضرورة الحصول على رخصة الهدم.

من خلال دراستنا لأحكام المرسوم التنفيذي 19/15، تلك المتعلقة بالرخص الإدارية والشهادات يتبين لنا حرص المشرع على حماية المجال البيئي من خلال الوثائق البيانية الواجب توافرها في ملف الطلب تلك المتعلقة بدراسة تبين مدى التأثير على البيئة بإعتبارها وثائق إجبارية بدونها لا يمكن التحقيق في الطلب، وكذا من خلال الإجراءات اللازمة لإصدار هذه الرخص والشهادات هذا بضرورة إستشارة وأخذ رأي مديرية البيئة أثناء التحقيق بالإضافة الى ضرورة أخذ الراي المسبق لوزارتي السياحة والثقافة.

وفي الأخير نقول أن الرخص والشهادات الإدارية من أهم وسائل الضبط الإداري التي تمكن الإدارة من خلالها لوضع حد للتجاوزات المرتكبة في حق البيئة سواء النسيج العمراني أو الصحة والسكينة العامة، ورغم إستحداث المشرع لهذه الرخص والشهادات وتبيان لما لها من تأثير على البيئة إلا أن الملاحظ ميدانيا أن هذه الرخص تبقى لا تؤدي دورها اللازم ما لم يتم تفعيلها وتطبيقها بصرامة على أرض الواقع.

الخاتمة

إن لقواعد التهيئة والتعمير دور فعال في ضمان حركة البناء والتعمير ولأجل تأكيد أهميتها، عمد المشرع الجزائري على إحاطتها بالقدر المناسب من التشريعات والتنظيمات لضمان فعالية رقابتها من خلال إستحداثه لتراخيص وشهادات إدارية تضمن حفظ الجانب الجمالي العمراني من جهة وحماية البيئة من جهة أخرى وبالتالي فإن التوسع العمراني لم يعد يتم بطريقة عشوائية، بل يتم عن طريق دراسات علمية تحدد ما يجب أن يكون عليه هذا التوسع من الكفاءة التي تسمح بمراعاة الإشتراطات الصحية وحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء والمناطق الأثرية والتاريخية التي تشكل الوسط البيئي الذي يعيش فيه الإنسان، وهذا ما يعكس الدور الفعال الذي تلعبه هذه القواعد والأليات القانونية في حماية البيئة.

وعلى ضوء ما توصلنا إليه من خلال هذه الدراسة تبين أن هذه القواعد والأليات الرقابية أدوات قانونية هامة لرقابة أشغال البناء والتوسع العمراني، لا تمنحها الإدارة إلا إذا توافرت الشروط والإجراءات القانونية المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير كما تعتبر من أهم الأليات والميكانيزمات الوقائية لحماية البيئة من إنعكاسات العمران العشوائي واللاشرعي، فقواعد التهيئة والتعمير وما يتصل بها من شهادات وتراخيص لرقابتها تساهم بشكل كبير في تنظيم عملية البناء وحماية البيئة والطبيعة، لاسيما من خلال الشروط المفروضة على البناءات والإجراءات البيئية المسبقة الواجب إتباعها على غرار دراسات مدى التأثير على البيئة، الأمر الذي يعكس العلاقة الوطيدة بين هذه القواعد وحماية البيئة، وعلى رغم من وجود هذه القواعد والأليات القانونية التي ساهمت بشكل إيجابي في تغيير مظاهر الحياة العمرانية و الإجتماعية والإقتصادية، وتقييد المشرع الجزائري البناءات بالتراخيص والشهادات الإدارية لرقابتها لما لها من أهمية في المحافظة على الجانب العمراني، والمجال البيئي، إلا أنها غير كفيلة بحماية البيئة ولم تحقق كل أهدافها بسبب قلة كفاءة الجهات الإدارية المحلية المكلفة بتطبيق هذه القواعد أو لضعفها في إعداد وتسليم هذه الرخص والشهادات الأمر الذي يستدعي ضرورة

تكوين الأشخاص المكلفين بالسهر على تطبيق هذه القواعد أو المساهمة في صياغتها، بالإضافة إلى وجوب إلى تقليص أجال منح التراخيص والشهادات الإدارية لتفادي إقامة أشغال بدونها وتبسيط الإجراءات وتدعيم عمل شرطة العمران بوسائل تضمن لها مراقبة حركة البناء والتعمير، وتجدر الإشارة في الأخير إلى ضرورة توعية الأفراد بضرورة العيش في بيئة نظيفة ومنظمة لأن وجود التشريعات المنظمة لحركة العمران غير كافية مالم يعي الفرد بدوره المفترض في حماية البيئة.

النتائج:

تدخل المشرع لتنظيم الحركة العمرانية قصد ترشيد التوسع العمراني وتنظيمه من خلال نصوص قانونية وتنظيمية، ومنح الإدارة سلطة التدخل لفرض إحترام قواعد قانون العمران ومن أهم القوانين 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، غير أن مجال التعمير لازال يعاني من خروقات وانتهاكات متعددة الأوجه والصور ولم يصل للغاية المرجوة من سن نصوص تنظيمية تشريعية وهو ما جعل الأهداف المنشودة من خلال النصوص القانونية لم تتحقق مما أثبت القصور في التنسيق بين النظم القانونية العمرانية وتجسيدها لأهداف حماية البيئة حيث أن قضية حماية البيئة من أبرز إشكاليات العصر التي تحتاج إلى إهتمام خاص ومستمر على المستوى الدولي أو المحلي، كما تعد بعدا رئيسيا من أبعاد التحديات حول أثر المخاطر على الأجيال القادمة كونها موضوع متعدد الأوجه والأبعاد.

ومن النتائج المستخلصة نجد

- إن حماية البيئة لم تظهر كأساس في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير كمبدأ يراعي البعد البيئي في السياسات العامة الإقتصادية و الإجتماعية.
- كذلك تتميز قوانين التعمير بضعف شق الرقابة والتتبع والتقييم ثم تقويم الإنحرافات وتداخل للإختصاصات وتضارب بين الرقابة الإدارية والقضائية خصوصا في مجال النزاعات في المجال العقاري.

- عدم مراعاة الترشيح في إستعمال الحيز المكاني خصوصا التوسع على حساب الحيز الأخضر.

المقترحات

- تجميع النصوص القانونية الخاصة بالتعمير في إطار شامل وجامع، لتجنب التشتت الذي يطبع النصوص الحالية، ويسهل عملية الإطلاع والبحث والمراجعة عند الإقتضاء.
- التقنين المفصل على الالتزام بالبعد البيئي في ضوابط البناء الجماعية والفردية العامة والخاصة.
- تغليب الرقابة القضائية على الرقابة الإدارية، وجعل قانون التعمير قانون قضائي بامتياز، فالرقابة الإدارية قد لا توفي بالغرض المتوخى منها في ضمان حماية مبدأ المشروعية، لأن جهة الإدارة المصدرة للقرار قد تأخذها إعتبارات غير الصالح العام في التتبع والمراقبة وأعمال القانون، عكس القاضي الذي يمثل الضمانة من حيث التكوين القانوني وكذا نت جهة الحياد والإستقلال.
- برمجة دورات تكوينية للقائمين على مجال البناء والتعمير لتمكينهم من مواكبة التطورات التقنية والاستفادة من تجارب الدول المتقدمة.



المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

I- المصادر

النصوص القانونية

1. قانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 14 جمادة الأول عام 1411 الموافق في لأول ديسمبر 1990 .
2. القانون 06/06، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، جريدة الرسمية 15، المؤرخة في 12 مارس 2006
3. القانون 15/08، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الصادر في 02 ماي 2009، المؤرخ في 20 جويلية 2008.
4. قانون 11 - 10، المتعلق بالبلدية، الصادر بتاريخ 03 يونيو 2011، المؤرخ في 22 يونيو 2011 ، الجريدة الرسمية، العدد 37 ، السنة 2011.
5. من المرسوم التنفيذي رقم 78/90، يتعلق بدراسات التأثير في البيئة، الصادر في مارس 1990 المؤرخ في 27 فيفري 1990 ، ج الر العدد 10
6. لمرسوم التنفيذي 175/91، المتضمن قواعد التهيئة والتعمير والبناء، الصادر في 01 جويلية 1991، المؤرخ في 28 ماي 1991 ، الجريدة الرسمية، عدد 26.
7. المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة الموافق ل 28 ماي 1991، ج،ر،ج،ج،ع 1991، 26 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006، ج،ر،ج،ج،ع،1.
8. المرسوم التنفيذي 177/91، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الصادرة في 01 يونيو 1991، مؤرخ في 28 ماي 1991 ، ج ر ع 26 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-317 صادرة في 11 سبتمبر 2005، مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر ع 62،.

9. المرسوم التنفيذي 178/91، يحدد إجراءات اعداد المخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، الصادر في 02 ديسمبر 1991 المؤرخ في 18 ذي القعدة عام 1411، الموافق 28 ماي 1991
10. المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الصادر في 12 فيبرابر 2015، المؤرخ في يناير 2015، العدد 7.
11. المرسوم التنفيذي 55/22، شروط تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، الصادر في 03 فيبرابر 2022، مؤرخ في 02 فيبرابر 2022، العدد 09

II- المراجع

أولاً: الكتب

1. اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
2. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، الطبعة الاولى.
3. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2006.
4. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر 2004.
5. عبد المجيد السملالي، إشكالية التوفيق بين التنمية و المحافظة على البيئة، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط. 2009.
6. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة باحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر، الطبعة الاولى، القاهرة، مصر، 2005.

7. علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الاشعاعية والكيميائية، في القانون الجزائري، الطبعة الاولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008
8. عيادة ديرم، الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار النشر قانة الجزائر، 2012
9. لشخم محمد، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015
10. منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، للنشر والتوزيع الجزائر، 2010.
11. نبيل صقر، العقار الفلاحي (النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي)، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة- الجزائر، 2008.

ثانيا : المقالات العلمية

1. اقلولي وليد رابح صافية، رخصة البناء الية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والافاق ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، فيفري 2007 العدد 18، 2007.
2. اقلولي وليد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي في ظل قانون 29/90،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية،العدد 22، 2009
3. بريح محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري ، مجلة التشريعات التعمير والبناء، مخبر القانون الإجتماعي، جامعة وهران 02، العدد 05، ص 2018.

4. بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق المطابقة البناءات وإتمام إنجازها 08/15، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد التجريبي، 2012-2013.
5. راضية بودية، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، العدد 10، 2017 .
6. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، العدد 08 ، 2005
7. عباس راضية، تهيئة الإقليم والتعمير في الجزائر الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 4 ، جامعة البليدة السنة 2008.
8. عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 06، 2006.
9. عزاوي عبد الرحمان، الإجراءات والمواعيد في منازعات العمران، مجلة العلوم القانونية و الإدارية، جامعة سيدي بلعباس، 2008.
10. فرج الحسين، مخطط شغل الأراضي أداة لامركزية تشاركية لحماية البيئة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 57، العدد 05، 2020.
11. قاسي نجاة، عقود التعمير، قراءة في احكام المرسوم التنفيذي 19/15 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، جامعة وهران، 2017.
12. كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل قانون 19/15، مجلة المقوق والعلوم السياسية، المجلة 06، العدد 01، جامعة باتنة، 2016
13. سلطان زنقيلة، اهمية ادوات وعقود التعمير في المحافظة على البيئة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 09 ، العدد 01، لسنة 2020.

14. محاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العملية المركز الجامعي بالمدية، العدد 01، 2007.

ثالثا : الرسائل والأطروحات الجامعية

أ/ الأطروحات الجامعية

1. عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائر، رسالة الدكتوراء في الحقوق، قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014/2015.

ب/ الرسائل الجامعية

1. الصادق بن عزة، دور الادارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012.
2. بلعدي نسيم، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، رسالة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014
3. لشخم محمد ، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015.
4. بلخير حلومي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، 2012-2013.
5. بن دوحة عيسى، الإطار القانوني لتسوية البناء غير شرعي في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2011./2012.

6. بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2010-2011.
7. حداد إبراهيم، عياش عادل، الآليات القانونية للتهيئة و التعمير في الجزائر، رسالة ماستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية ب.ب.ع، 2019-2020.
8. خلفي اسيا، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس، 2017-2018.
9. زقرار لمياء، أدوات التعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة ماستر، حقوق، تخصص بيئة وتنمية مستدامة، جامعة ابن خلدون تيارت، 2019-2020.
10. سلطان زنفيلة، أهمية ادوات وعقود التعمير في المحافظة على البيئة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 09، العدد 01، سنة 2020.
11. محمد معيفي، اليات حماية البيئة في التشريع الجزائر، رسالة الماجستير في الحقوق فرع القانون البيئية والعمران، جامعة الجزائر 1- بن يوسف بن خدة، 2013-2014.
12. قارة تركي الهام، اليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر ، 2012-2013.
13. قبائلي يعقوب، اجعود عادل، اليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون التهيئة والتعمير، جامعة محمد البشير الابراهيمي ، ب.ب.ع، الجزائر ، 2019-2020.
14. مشنان فوزي، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، رسالة الماجستير في علم الاجتماع الحضري معهد العلوم الإنسانية، جامعة مناصوري، قسنطينة 2008-2009.

15. مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، رسالة ماجستير في الحقوق تخصص قانون البيئة، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 02، 2015-2016.
16. ياسمين شريدة، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير في القانون الأعمال، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2007-2008.



فهرس المحتويات

العنوان: أليات التعمير و أثرها على حماية البيئة

الإهداء.....

الشكر.....

المقدمة:.....أ

الفصل الأول: القواعد العامة للتهيئة و التعمير و أثرها على البيئة

المبحث الأول: مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير و أثرها على البيئة..... 8

المطلب الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير..... 8

الفرع الأول: تعريف القواعد العامة المتعلقة بالنظام العام العمراني..... 9

الفرع الثاني: مضمون القواعد المتعلقة بالنظام العام العمراني..... 9

الفرع الثالث: دور القواعد النظام العام العمراني في حماية البيئة..... 11

المطلب الثاني: القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها..... 13

الفرع الأول: تعريف القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها..... 13

الفرع الثاني: شروط تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها..... 14

الفرع الثالث: دور القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها بحماية البيئة.... 15

المبحث الثاني: مخططات التهيئة والتعمير في ضل قانون 29/90..... 17

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... 17

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... 18

الفرع الثاني: محتوى المخطط، إعداد، المصادقة عليه..... 19

- 26..... الفرع الثالث: أهداف المخطط
- 27..... الفرع الرابع: دور المخطط التوجيهي في حماية البيئة
- 28..... **المطلب الثاني : مخطط شغل الأراضي**
- 29..... الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي
- 33..... الفرع الثاني: محتوى المخطط
- 34..... الفرع الثالث: أهداف مخطط شغل الأراضي (pos)
- 35..... الفرع الرابع: دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة
- 37..... ملخص الفصل الأول:
- الفصل الثاني : الأليات القانونية لرقابة اشغال التهيئة العمرانية ودورها في حماية البيئة**
- 39..... **المبحث الأول : رخص التعمير الية للرقابة ضمن متطلبات التهيئة والتعمير**
- 40..... **المطلب الأول: رخصة البناء**
- 40..... الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
- 41..... الفرع الثاني : الجهة المصدرة لرخصة البناء
- 43..... الفرع الثالث: أثارها المترتبة على منح رخصة البناء
- 43..... الفرع الرابع : أثارها على حمايه البيئة
- 46..... **المطلب الثاني : رخصة التجزئة**
- 46..... الفرع الأول : تعريف رخصة التجزئة
- 47..... الفرع الثاني : نطاق تطبيقها
- 48..... الفرع الثالث : طلب رخصة التجزئة

54.....	الفرع الرابع : أثرها على حماية البيئة.....
55.....	المطلب الثالث : رخصة الهدم.....
55.....	الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم.....
56.....	الفرع الثاني : أسباب اجاد رخصة الهدم.....
56.....	الفرع الثالث : إصدار قرار رخصة الهدم.....
57.....	الفرع الرابع : اثرها على حماية البيئة.....
58.....	المبحث الثاني : رقابة شهادات التعمير في عملية التهيئة العمرانية.....
59.....	المطلب الأول : شهادة التعمير.....
59.....	الفرع الأول : تعريفها.....
59.....	الفرع الثاني : إجراءات تسليم شهادة التعمير.....
60.....	الفرع الثالث : أثرها على حماية البيئة.....
61.....	المطلب الثاني : شهادة التقسيم.....
61.....	الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم.....
61.....	الفرع الثاني : شروط واجراءات تسليم شهادة التقسيم.....
62.....	الفرع الثالث : أثرها على حماية البيئة.....
63.....	المطلب الثالث : شهادة المطابقة.....
63.....	الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة.....
64.....	الفرع الثاني : إجراءات تسليم شهادة المطابقة.....
66.....	الفرع الثالث : أثرها على حماية البيئة.....

67..... ملخص الفصل الثاني

69.....الخاتمة

73 المصادر والمراجع

الملخص

تحظى أدوات التهيئة العمرانية بأهمية بالغة في إطار حماية البيئة نظرا للدور المهم الذي تقدمه من خلال إنتهاج سياسة التخطيط العمراني والمجالي وكذا من جهة الوثائق وأدوات التعمير التي تعتمد على ضوابط ومقاييس مضبوطة التي تراعي في كل مراحلها إدراج الأبعاد البيئية التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية من جهة ومقتضيات العمران وكذا حماية البيئة من جهة أخرى، إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي يعتبران أداتان من أدوات التعمير للتنظيم والتسيير الحضري، ويحددان التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية من كل الجوانب.

لقد عمل المشرع الجزائري من خلال استحداث الرخص والشهادات على الحفاظ على الجانب الفني والجمالي للمدينة ومقوماتها من خلال خطر البناء الفوضوي أدرج المشرع مجموعة من الرخص والشهادات كما قلنا سابقا والتي تهدف إلى ضبط الإطار القانوني للنشاط العمراني والتي تعد بمثابة رقابة قبلية وبعدية على مختلف عمليات البناء والتعمير وهذا كله جاء من أجل الحفاظ على الجانب الجمالي للعمران في الجزائر.

Summary

Urbanization tools are crucial in the framework of environmental protection in view of the important role they play through the pursuit of urban and field planning policy, as well as on the part of documents and reconstruction tools that rely on controlled controls and standards that take into account at all stages the incorporation of environmental dimensions aimed at balancing the requirements of development on the one hand and the requirements of urbanization as well as environmental protection on the other. Development and Reconstruction ", the Master Plan and the Land Occupancy Scheme are two tools of reconstruction for urban organization and management and outline the basic directions of urban development in all respects.

The Algerian legislature, through the introduction of licences and certificates, has worked to preserve the city's technical and aesthetic aspects through the danger of chaotic construction. The legislature has incorporated a series of licences and certificates, as we said earlier, aimed at strengthening the legal framework for urban activity, which serves as a tribal and remote control of the various construction and reconstruction processes.