



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

Peoples democratic republic of Algeria

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of higher education and scientific research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي – برج بوعريـريـج

University Of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi- BBA

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون العام

تخصص: قانون التهيئة والتعمير

الموسومة بـ:

آليات حماية المحيط العمراني في الجزائر ودورها في تعزيز التنمية المستدامة

تحت إشراف:

الدكتور لفقير بولنوار

من إعداد الطالبين

قدوج حكيم

علون مفيدة

نوقشت وأجيزت يوم: 10 جوان 2024

أمام لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذ محاضر قسم أ	د.صديقي سامية
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر قسم أ	د.لفقير بولنوار
مناقشا	أستاذ مساعد قسم ب	د.خوالفية رضا

السنة الجامعية : 2023 - 2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء



إلى والدي الحبيب؛ أطال الله في عُمره.
إلى (أمي الغالية)، طيّب الله ثراها.
إلى أفراد أسرتي الصغيرة، زوجتي وأولادي،
إلى إخوتي؛ أصدقائي،
إلى جميع أساتذتي الكرام؛ ممن لم يتوانوا في مد يد العون لي
أهدي لكم هذا العمل المتواضع ولكم مني أصدق التقدير والاحترام.

قدوج حكيم



إهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

أهدي هذا العمل المتواضع إلى روح أبي الطاهرة ، طيب الله ثراه

علون مفيدة



كلمة شكر



الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات
الحمد لله وحده حمدا يوافي نعمه ويكافئ مزيده على إتمام هذه المذكرة
ثم، شكرا للأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة:
الشكر الجزيل للدكتور لفقير بولنوار على ما قدمه
من إشراف ودعم وتوجيه،
الشكر الجزيل للدكاترة أعضاء لجنة المناقشة كل باسمه
شكرا لموظفي إدارة الكلية
شكرا لكل من قدم لنا كلمة طيبة كان مضمونها النصح والتوفيق

مقدمة

أدى النمو الديمغرافي والتقدم التكنولوجي إلى توسع عمراني كبير في معظم المدن حول العالم، نتج عنه زيادة في الطلب لتلبية الحاجيات السكان كأنشطة عمرانية وغيرها في جميع المجالات، الأمر الذي يؤثر سلبا على المحيط العمراني الذي قد يساهم في إحداث فوضى في العمران مما نتج عنه تدني أغلب الوظائف والأنشطة الاقتصادية، الاجتماعية والعمرانية للمدينة، الذي يعتبر جزءا أساسيا للتنمية المستدامة وحتى عجزها في تلبية الحاجيات، التي تكون نتيجة حتمية في اختلال توازن المدن.

وعلى هذا الأساس كان لزاما على المشرع الجزائري فرض آليات لحماية المحيط العمراني، ورغبة منه في ضبط سياسة التعمير من خلال تشريعات ووسائل قانونية قصد التوسع العمراني وإنشاء المدن الجديدة، وذلك وفقا لمعايير تقنية وإجراءات قانونية تسهر عليها الإدارة لتطبيق قواعد التعمير، عن طريق أدوات التهيئة والتعمير، بداية من إعداد المخططات إلى منح الرخص والشهادات كرقابة قبلية وبعديّة على الأنشطة العمرانية عن طريق أجهزة رقابية تقنية متخصصة لحماية للأراضي والمناطق الخاصة، وتحسين المنظر الجمالي للمدينة.

وتظهر أهمية الموضوع من خلال تسليط الضوء على مدى مساهمة آليات حماية المحيط العمراني في الجزائر ودورها في تعزيز التنمية المستدامة، وكذا فعالية أجهزة الرقابة الميدانية على عمليات البناء والأنشطة العمرانية، للحد من البناءات غير القانونية التي تنعكس سلبا على المظهر الجمالي للمحيط العمراني.

ولعل الهدف الرئيسي من تناول هذا الموضوع يكمن في إبراز أهمية النصوص والإجراءات القانونية ومدى تطبيقها في مجال التعمير والبناء من أجل توفير حماية للمحيط العمراني لما له علاقة مباشرة بالإنسان. وكذلك معرفة الآليات القانونية ووظيفتها التي تعمل على تنظيم المجال العمراني المستدام والتحكم فيه .

وتعود أسباب اختيارنا لدراسة هذا الموضوع، منها ذاتية التي تتمثل في:

- تخصصنا التقني ألا وهو البناء والتعمير، فكانت الدراسة دعما وإضافة في هذا المجال.

• كذلك الميول إلى البحث في مجال العمران وعلاقته بالبيئة والمدينة، وكذا ارتباطه بمختلف المجالات منها الثقافية، التاريخية والطبيعية.

أما فيما يخص الأسباب الموضوعية فإنها تتمثل في:

• الرغبة في معرفة أسباب عدم احترام والتقييد بشروط البيئة رغم وجود التشريعات والنصوص التنظيمية في هذا الميدان.

• البناء الفوضوي الذي يشوه صورة المدينة، ويعيق الدولة في تلبية حاجيات السكان.

• عدم احترام رخص البناء الذي ينتج عنه التشوه العمراني ويؤثر على المظهر الجمالي العام.

وتناولت العديد من الدراسات هذا الموضوع لأهميته البالغة والتي اعتمدنا على بعضها في هذا البحث كمراجع ونذكر منها:

• أطروحة الدكتور حميد بوزيد تحت عنوان سياسة المدينة بين حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة والتي تناول فيها سياسة المدن الجديدة كآلية لتحقيق التنمية المستدامة، كما ركز على الوسائل القانونية للرقابة على عمليات البناء.

• أطروحة الدكتور دليمي عبد الله بعنوان "سلطة الضبط الإداري في المحافظة على الطابع العمراني للمدينة" وفقا للتشريع الجزائري، والتي تطرق فيها بالتفصيل إلى وسائل الضبط العمراني وأساليب تدخل السلطات من أجل الحفاظ على النظام العام العمراني.

• أطروحة الدكتورة عبديش ليلة، تحت عنوان "التحكم في التعمير كآلية لتحقيق التنمية المستدامة"، أين ركزت على آليات تحقيق التهيئة العمرانية في ظل أهداف التنمية المستدامة.

ومن خلال ما سبق ذكره، نطرح الإشكالية لهذا الدراسة على النحو التالي:

إلى أي حد ساهمت آليات حماية المحيط العمراني في تعزيز التنمية

المستدامة في الجزائر؟

ويمكن من الإشكالية أن تتفرع إلى أسئلة فرعية:

• فيما تتمثل الحماية القانونية كآلية يمكن من خلالها للإدارة ممارسة الرقابة على عمليات البناء للمحافظة على المحيط العمراني ودورها في تعزيز التنمية المستدامة؟

• وما هي الوسائل القانونية للرقابة على عمليات البناء والمحافظة على المحيط العمراني؟

وللإجابة على هذه الإشكالية، تم الاعتماد على المنهجين الوصفي والتحليلي بغرض تحليل النصوص القانونية وتحديد مفاهيمها، وكذا دراسة العلاقة بين محتويات النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير المتمثلة في آليات الحماية التي وفرها المشرع الجزائري، وتحقيق التنمية المستدامة للوصول إلى نتائج الدراسة.

لمعالجة الإشكالية المطروحة ودراسة جميع الجوانب المتعلقة بالموضوع، لهذا قسمنا الدراسة إلى فصلين، في كل فصل ثلاثة مباحث، تناولنا في الفصل الأول الإطار التشريعي لحماية المحيط العمراني ودوره في تعزيز التنمية المستدامة في الجزائر، خصصنا المبحث الأول لمفاهيم حول العمران والتنمية المستدامة، وتناولنا الحماية القانونية في المناطق الخاصة في المبحث الثاني، كما تناولنا أيضا أدوات التخطيط المجالي والحضري ودورها في حماية المحيط العمراني وتعزيز التنمية المستدامة كمبحث ثالث.

وتناولنا في الفصل الثاني وسائل الرقابة القانونية لحماية المحيط العمراني ودورها في تعزيز التنمية المستدامة في الجزائر، حيث عالجتنا في المبحث الأول الوسائل القانونية للرقابة القبلية على عمليات البناء والتعمير، وفي المبحث الثاني تطرقنا إلى الوسائل القانونية للرقابة البعدية على عمليات البناء والتعمير، وصولا إلى الوسائل القانونية للرقابة الميدانية على عمليات البناء والتعمير في مبحث ثالث.

أخيرا تضمنت الخاتمة مجموعة من النتائج توصلنا إليها من خلال هذه الدراسة، ثم إعطاء بعض الاقتراحات التي نراها قيمة مضافة وتدعم دور هذه الآليات في تعزيز التنمية المستدامة.

الفصل الأول

الإطار التشريعي لحماية المحيط العمراني
ودوره في تعزيز التنمية المستدامة

الفصل الأول

الإطار التشريعي لحماية المحيط العمراني

ودوره في تعزيز التنمية المستدامة

إن التنمية العمرانية وتلبية متطلبات السكان واحتياجاتهم المتزايدة ضرورة ملحة، ولكن يجب الأخذ بعين الاعتبار أن هذه التنمية لا تكون على حساب مستقبل الأجيال القادمة تحت طائلة مبدأ التنمية المستدامة.

الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يتدخل لتنظيم الحركة العمرانية، بهدف ترشيد التوسع العمراني وضبطه بصفة تجعله يتماشى مع المبادئ التي تنادي بها التنمية المستدامة، فقام بوضع ترسانة قانونية وتنظيمية محاولا بذلك كفل الحماية اللازمة، لاسيما تلك المتعلقة بالمحيط العمراني وما يتعلق به من جوانب مهمة وضرورية، و التي من شأنها أن تعزز تحقيق متطلبات السكان والدولة، لكن دون المساس بحقوق الأجيال القادمة، فمن أهم ما عمد إليه المشرع الجزائري هو سياسة التخطيط، بمختلف مستوياته. كما أخذ المشرع الجزائري في الحسبان خصوصية بعض المناطق من التراب الوطني، أين خصها أيضا بالحماية القانونية تقاديا لما يمكن أن يسببه الزحف العمراني من أخطار عليها.

بما أن المشرع الجزائري أخذ على عاتقه موضوع حماية المحيط العمراني في إطار التنمية المستدامة، فما هي النصوص القانونية الكفيلة بحماية هذا الأخير، و ما هو دورها في تعزيز التنمية المستدامة في الجزائر؟

وعليه وفي هذا الفصل سنتناول الإطار التشريعي لحماية المحيط العمراني ودوره في تعزيز التنمية المستدامة في الجزائر، حيث تطرقنا إلى مفاهيم حول العمران و التنمية المستدامة (المبحث الأول)، ثم تناولنا الحماية القانونية للمناطق الخاصة (المبحث الثاني)، وبعدها قمنا بتبيان أدوات التخطيط المجالي والحضري ودورها في حماية المحيط العمراني وتعزيز التنمية المستدامة (المبحث الثالث).

المبحث الأول

مفاهيم حول العمران و التنمية المستدامة

إن العمران هو المرآة العاكسة للدولة وحضارتها ويبين مدى تطورها ورفقيها وذلك من خلال التناغم و التناسق والانسجام للمحيط العمراني، إذ يعد العمران فن وعلم يحدد بموجبه كيفية تنظيم المدن وانجاز التجمعات السكنية و العمرانية بشكل مقنن ومحدد يضمن من خلاله التسيير العقلاني للأراضي والمحافظة على المحيط وحماية البيئة في إطار مستدام، لذا سنحاول التطرق من خلال هذا المبحث إلى المحيط العمراني والمفاهيم المتعلقة به (المطلب الأول)، ثم نتناول مفهوم التنمية المستدامة (المطلب الثاني) وبعدها نتعرض إلى علاقة التشريع بالمحيط العمراني كآلية حماية وأثره على التنمية المستدامة (المطلب الثالث).

المطلب الأول

المحيط العمراني و المفاهيم المتعلقة به

يقال أن العمران مصاحب لوجود الإنسان منذ القدم و عبر التاريخ، فكما هو معلوم أن الإنسان خليفة الله في الأرض، نزولا عند قوله تعالى " هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَأَسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا..."¹، كما نجد في القرآن الكريم العديد من الإشارات للعمارة والتعمير منها قوله تعالى " كَانُوا يَنْحِتُونَ مِنَ الْجِبَالِ بُيُوتًا آمِنِينَ"²، و قد قال ابن خلدون في مقدمته الشهيرة، " فمتى كان العمران أكثر كانت الحضارة أكمل... "

وعلى ضوء كل هذا نحاول تحديد المقصود بالمحيط العمراني (الفرع الأول) وأهم المفاهيم المتعلقة به(الفرع الثاني)، وأخيرا علاقة البيئة بالمحيط العمراني (الفرع الثالث).

¹ - القرآن الكريم ، سورة هود ، الآية 61.

² - القرآن الكريم، سورة الحجر، الآية 82.

الفرع الأول

تعريف المحيط العمراني

إن العمران هو مجموعة المقاربات المتكاملة المتعلقة بالأنظمة الحضرية، والذي يضم جميع التدخلات في المجال المبني والقابل للبناء و بأنه كذلك عملية يتمكن الفاعلون من خلالها على العمل من أجل دمج الاعتبارات الوظيفية والبيئية والنوعية في عمليات تخطيط وبناء المحيط المبني والتي يتعدد الفاعلون فيها ليشمل كل الهيئات الوطنية¹ كما يقصد بالعمران "البيئة التي يغلب عليها وتميزها إضافات الإنسان في صراعه المستمر مع البيئة الطبيعية لتحقيق أهدافه وغاياته التي تمتد من المسكن إلى المدينة"، كما يعرف على أنه ذلك الفن الذي يهتم بترتيب المباني في المدينة وضواحيها وإعدادها للبشر مع ضمان سهولة وتحقيق الوظائف والعلاقات بين السكان بكيفيات يسيرة وأكثر اقتصادا²

أما المحيط العمراني فيقصد به بوجه عام، مجموعة القيم والمعارف التاريخية والثقافية التي ترجمت في الواقع الملموس، بمجموعة من التقنيات المستعملة في تنظيم المجال الحضري إلى هياكل اجتماعية واقتصادية تستهدف غرضا رئيسيا هو الموازنة بين السكن و الفلاحة و الصناعة، وأيضا حماية المحيط و الأوساط الطبيعية و التراث الثقافي والتاريخي، على أساس احترام السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير³.

¹Thierry Paquot, Répenser l'Urbanisme, la Source d'Or, France, 2013, P 11

² -تونس صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة و العمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة ، الجزائر، 2019/2018، ص 14.

³ -محمد معيفي، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2014/2013، ص34.

الفرع الثاني

المفاهيم المتعلقة بالمحيط العمراني

مما لا شك فيه أن المفاهيم والمصطلحات المتعلقة بالمحيط العمراني مترابطة ومتشابكة ولذلك وجب التطرق إلى بعض المفاهيم التي لها علاقة وطيدة به، منها التعمير (أولا) ثم التهيئة (ثانيا) وأخيرا المدينة (ثالثا).

أولا : التعمير

يعرف التعمير على أنه مجموع وطرق التدخل التي تسمح بإنجاز في مجال معين برنامج التجهيز والتهيئة والتجديد وتساهم بدورها في إنجاز مشروع حضري أو تجديد حضري، والتعمير العملياتي هو مجموع التقنيات التي تسمح بإنجاز في مجال حضري برنامج التجهيز، التهيئة والتجديد¹.

المشرع الجزائري لم يتناول تعريفا صريحا لمصطلح التعمير، وإنما تطرق إلى الأهداف المرجوة منه، وعلى سبيل المثال لا الحصر ما جاءت به المادة الأولى من قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير² في هذا السياق، حيث نصت على أن "التعمير يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتكوين وتحويل المبنى في إطار الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط من الأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية"³.

¹ - بن حمادة عيسى، المخالفات والممارسات في ميدان البناء، ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009، ص54.

² - القانون رقم 29/90، المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، العدد 52، الصادرة في 1990/12/02، المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر، العدد 51، الصادرة في 2004/08/15.

³ - المادة 01، القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المرجع السابق.

ثانيا : التهيئة

لقد نصت المادة الثالثة في فقرتها الثانية من القانون رقم 104/11¹ على أن التهيئة هي " كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية" تأخذ التهيئة أشكالاً عدة على مستويات مختلفة تنطلق من إقليم الدولة (التهيئة الإقليمية) حتى تصل إلى المدينة أو الحي (التهيئة العمرانية).

1- التهيئة الإقليمية :

هي نظام خاص تسترشد به الدولة في تنظيم العلاقة بين أقاليمها المتباينة لتحقيق إعادة التوازن بينهم، وتكافؤ الفرص لكل إقليم و إبراز إمكانياته الجغرافية، ودعم شخصيته المحلية، من خلال التركيز على علاقة الإنسان بالأرض و السعي إلى خلق مجتمع متنوع له القدرة على الاستمرار والنجاح، فهي سياسة لها الطابع الشمولي والتوجيهي للتحكم في ظاهرة التعمير القطرية، عن طريق خلق عوامل لتثبيت السكان وتوزيعهم المتزن على كامل الأقاليم تفادياً لظاهرة التحضر، التي تواجه المراكز العمرانية في الجزائر.²

2- التهيئة العمرانية:

نصت المادة الثانية من القانون رقم 03/87³ الملغى بالقانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة⁴ تعريف التهيئة العمرانية على النحو التالي: " تشكل التهيئة العمرانية الإطار الاستدلالي للحفاظ على المجال الجغرافي و حمايته واستعماله وتقييم العلاقة بين نشاطات القطاعات المختلفة للاقتصاد الوطني"، أما

¹ القانون 04/11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر، العدد 14 الصادرة في 2011/03/06.

² فاطمة بن الدين، أثر قوانين التعمير والبناء غير شرعي في الجزائر، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 04 ، العدد02، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2014 ، ص65.

³ القانون 03/87 المؤرخ في 27 /01/ 1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج.ر، العدد 05، الصادرة في 1987/01/28.

⁴ القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، ج.ر، عدد 77، الصادرة في 2001/12/15.

المادة 07 من ذات القانون نصت على أنه: تجسد التهيئة العمرانية اختيارات توزيع النشاطات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي ينبغي أن تخضع لها جملة الأعمال¹.

كما تناول القانون رقم 29/90، مصطلح التهيئة العمرانية على أنها الوسيلة المثلى التي تضمن للدولة التوزيع العقلاني للقوى الإنتاجية والموارد الطبيعية على مستوى الإقليم وهذا يأخذ بعين الاعتبار احتياجات السكان وتوزيعهم في هذا الإطار، لذا الإستراتيجية التي تشكلها التهيئة العمرانية من الصعب إدراكها إلا من خلال آفاق طويلة الأجل².

ثالثا: المدينة

عرف المشرع الجزائري المدينة من خلال القانون التوجيهي للمدينة رقم 306/06، حيث ورد في نص المادة الثالثة في فقرته الأولى ما يلي: "أن المدينة هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني، يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية"، حيث تم الاعتماد على المعيار الإحصائي للسكان والمعيار الوظيفي للمدينة من خلال تنوع الوظائف بها⁴.

الفرع الثالث

علاقة البيئة بالمحيط العمراني

هناك علاقة وطيدة بين البيئة والمحيط العمراني سنعرضها في هذا الفرع من خلال إعطاء تعريف للبيئة (أولا)، ثم تبيان علاقة البيئة بالعمران (ثانيا).

¹ - المادة 07 من القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، المرجع السابق.

² - تونسي صبرينة ، النظام القانوني للعمران في الجزائر، المرجع السابق ، ص 19.

³ - القانون 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج.ر، عدد15 ، الصادرة في 2006/03/12.

⁴ - بغيريش باسمينة، مسلمي أمينة، سياسة التخطيط الحضري وانعكاساتها على واقع المدينة الجزائرية، المدينة الجديدة "ماسينيسا" بقسنطينة نموذجا، المجلة الجزائرية للأبحاث و الدراسات، المجلد 02، العدد03 ، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل ، 2019، ص 19.

أولاً: تعريف البيئة

بالرجوع إلى القانون رقم 10/03¹، نجد أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفاً دقيقاً للبيئة، حيث تنص المادة 02 منه² على أهداف حماية البيئة، وتضمنت المادة 04 منه في الفقرة 07 مكونات البيئة³.

كما تعرف البيئة أيضاً على أنها الوسط أو المجال المكاني الذي يعيش فيه الإنسان يتأثر ويؤثر فيه، بكل ما يشتمله هذا المجال المكاني من عناصر ومعطيات سواء كانت طبيعية كالصخور وما تضمه من معادن ومصادر طاقة وتربة وموارد مياه وعناصر مناخية وضغط ورياح وأمطار ونباتات طبيعية وحيوانات بحرية وبرية، أو معطيات بشرية أسهم في وجودها الإنسان من عمران وطرق نقل ومواصلات ومزارع من ومصانع وسدود... الخ.⁴

ثانياً: علاقة البيئة بالمحيط العمراني.

أظهرت الدراسات الحديثة أن القانون المتعلق بالمحيط العمراني أصبح يولي الاهتمام ببعض الأجزاء الخاصة والمميزة من التراب الوطني، وذلك من خلال مجموعة من المواد تعنى بكل من منطقة الساحل، والأقاليم ذات الميزة الطبيعية البارزة، من مجالات ومحميات طبيعية ثقافية وتاريخية، دون إغفال الأراضي الفلاحية⁵، وبهذا أصبح قانون العمران والبيئة يلتقيان ويشتركان في حماية البيئة، ولعل أبرز الأمثلة في هذا السياق يجسده نص المادة الأولى من قانون العمران، الذي يظهر فيها جلياً التوفيق بين التعمير وحماية البيئة، حيث نصت على ما يلي: " يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار

¹ القانون 10/03، المؤرخ في 19 /07/ 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر، العدد 43، الصادرة في 20 /07/ 2003.

² المادة 02 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المرجع السابق.

³ المادة 03 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المرجع السابق.

⁴ حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2012، ص 13.

⁵ المادة 48 و 49 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، المرجع السابق.

التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا
وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام
مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية¹

إن إدماج العنصر البيئي في القرارات والسياسات العمرانية، أصبح مطلباً أساسياً
لتكريس مبدأ التنمية العمرانية المستدامة²، والتي ما يزال مفهومها غير محدد في بعض
جوانبه المهمة، أي أن قضية البيئة في القطاع العمراني اليوم لم تصبح مجرد فكر كمالي
وإنما أصبحت مطلباً مهماً من الضروري التفاعل معه والاستجابة لمتطلباته.

المطلب الثاني

مفهوم التنمية المستدامة

أصبحت التنمية المستدامة مطلباً أساسياً لجميع الدول، الأمر الذي يدفعنا إلى
البحث عن مفهوم هذا المصطلح، ولذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم التنمية
المستدامة من خلال تعريفها في الفرع الأول ثم بعد ذلك التطرق إلى خصائصها في الفرع
الثاني وبعدها نبين أبعادها في الفرع الثالث.

الفرع الأول

تعريف التنمية المستدامة

إن أول ظهور لمصطلح التنمية المستدامة كان بعد ظهور تقرير لجنة برودتلاند
Brudtland المعد من طرف اللجنة العالمية للبيئة والتنمية المستدامة سنة 1987،
والذي بموجبه تم وضع تعريف للتنمية المستدامة على أنها " التنمية التي تلبي
الاحتياجات الحالية الراهنة دون المساس بحقوق الأجيال القادمة في تلبية إحتياجاتهم"³.

¹- تونسي صبرينة، البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر، مجلة الأستاذ البحث للدراسات القانونية و السياسية،
المجلد 04 ، العدد 02 ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة، 2020، ص 287.

²- ظهر مفهوم التنمية العمرانية المستدامة لأول مرة في مؤتمر ريوديجانيرو سنة 1992 ، وقد ترجم عمليا من خلال
الأجندة 21، وتم التأكيد عليه أيضا في مؤتمر العمران 21 المنعقد في برلين سنة 2000 ،والذي عرض أمثلة الأفضل
الممارسات في تطبيق التنمية العمرانية المستدامة في المدن حول العالم.

³- الجودي صاطوري، التنمية المستدامة في الجزائر الواقع والتحديات، مجلة الباحث، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية
و علوم التسيير، جامعة محمد بشير الإبراهيمي، برج بوعرييج ، الجزائر، العدد 16، 2016، ص 300.

أما ما انبثق عن مؤتمر الأرض المنعقد سنة 1992 في مدينة ريودي جانيرو البرازيلية هو اتفاق دول العالم في المبدأ الثالث على أن التنمية المستدامة " يجب إعمال الحق في التنمية على نحو يكفل الوفاء بشكل منصف بالاحتياجات الإنمائية والبيئية للأجيال الحالية و المقبلة"¹.

الفرع الثاني

خصائص التنمية المستدامة

للتنمية المستدامة جملة من الخصائص يمكن سردها في ما يأتي :

- شمولية أهداف التنمية، كون المفهوم الحديث للتنمية لا يقتصر على رفع مستوى الدخل القومي للبلدان وإنما يضاف له التقدم في كافة مجالات الحياة من تعليم وخدمات الصحة وتحقيق توازن نسبي للدخل و تحسين مستوى الخدمات العامة والمجتمعية وإنما بالحفاظ على التوازن البيئي.²
- تهتم بضرورة تلبية الاحتياجات المستقبلية في الموارد الطبيعية للمجال الحيوي لكوكب الأرض.
- تعتبر حاجيات الأفراد من الأولويات لاسيما في ما يخص الضروريات من ملابس وغذاء و تعليم وخدمات صحية وغيرها من الحاجات الأساسية التي من شأنها تحسين نوعية حياة البشر في جميع الميادين.
- يعتبر الحفاظ على المحيط الحيوي من أساسياتها وذلك من خلال الحرص على عدم استنزاف قاعدة الموارد الطبيعية في المحيط الحيوي.³

¹-تقرير مؤتمر الأمم المتحدة، المعني بالبيئة و التنمية، المنعقد بريوديجانيرو، البرازيل في الفترة الممتدة بين 03 إلى 14 جوان 1992، المجلد الأول، نيويورك، 1992، ص 3.

²- فلاح جمال معروف الغزوي، التنمية المستدامة والتخطيط المكاني، الطبعة الأولى، دار دجلة، الأردن، 2016، ص 57.

³- الجودي صاطوري، المرجع السابق، ص 300.

الفرع الثالث

أبعاد التنمية المستدامة

إن التنمية المستدامة لا تركز على جانب واحد فقط بل تشمل الجوانب الاقتصادية والاجتماعية، فهي تنمية بأبعاد ثلاث تترايط و تتكامل في إطار تفاعلي، ويميزه بالضبط و التنظيم و الترشيح للموارد و تتمثل هذه الأبعاد في البعد الاقتصادي (أولاً)، البعد البشري (ثانياً)، البعد البيئي (ثالثاً).

أولاً: البعد الاقتصادي

ما يلاحظ أن سكان البلدان الصناعية يستغلون أضعاف ما يستغله سكان البلدان النامية من الموارد الطبيعية، ومثال ذلك ما تستغله بلدان منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية، من الطاقة الناجمة عن النفط والغاز والفحم أعلى بعشر مرات في المتوسط منه في البلدان النامية متجمعة¹.

كما أن تنمية الأراضي لا تتوافق مع تزايد عدد السكان، حيث سجل انخفاض في حصة الفرد من مساحة الأراضي القابلة للزراعة ومساحة المحاصيل الدائمة خلال العقدين الماضيين، كما انخفضت حصة الفرد من المساحة المروية، ويجب العمل على إجراء تخفيضات متواصلة من مستويات الاستهلاك للطاقة والموارد الطبيعية وتحسين مستوى الكفاءة وتغيير أنماط الاستهلاك التي تهدد التنوع البيولوجي².

ثانياً: البعد البشري

إن البعد البشري بالنسبة للتنمية المستدامة يعني العمل على تحقيق تقدم كبير في سبيل تثبيت نمو السكان، حيث أن النمو السريع يحدث ضغطاً حاداً على قدرة الموارد الطبيعية وكذلك قدرة الدول على تلبية وتوفير الخدمات، كما أن لهذا النمو السريع أثر سلبي على التنمية لأنه يحد منها ويقلص من قاعدة الموارد الطبيعية لإعالة كل ساكن³.

¹ - نزار عوني، التنمية المستدامة - استغلال الموارد الطبيعية و الطاقة المتجددة- ، الطبعة الأولى، دار دجلة، الأردن، 2015، ص152.

² - مصطفى يوسف كافي، السياحة البيئية المستدامة -تحدياتها و آفاقها المستقبلية- بدون طبعة ، دار رسلان، سوريا، 2014، ص77.

³ - نزار عوني ، المرجع سابق، ص 156.

كما يكتسي توزيع السكان أهمية بالغة، حيث أن الاتجاهات الحالية تعمل على توسيع المناطق الحضرية، خصوصا تطوير المدن الكبيرة التي لها عواقب بيئية ضخمة على غرار تركيز النفايات والمواد الملوثة التي من شأنها المساس بالنظم الطبيعية المحيطة بالإنسان وتشكيل خطورة عليه، لذلك فإن التنمية المستدامة تسعى إلى النهوض بالتنمية القروية النشيطة حتى يتم إبطاء حركة الهجرة نحو المدن، وتعني اتخاذ جملة من التدابير كالاتماد على الإدارة الزراعية السليمة بالإضافة إلى تقنيات تؤدي إلى خفض الآثار البيئية الحضرية إلى الحد الأدنى.¹

بالإضافة إلى ذلك فإن التنمية المستدامة تتطوي على الاستغلال الكامل للموارد البشرية، من خلال تحسين الخدمات الصحية والتعليم ومحاربة الجوع والفقر خصوصا تلك الطبقة التي تعيش في المناطق النائية، ومن هنا فإن التنمية المستدامة تعني إعادة توجيه و تخصيص الموارد حتى يتم ضمان الاحتياجات البشرية الأساسية لاسيما منها التعليم والرعاية الصحية والمياه النظيفة، وبالتالي إذا تحققت هذه الاحتياجات يكون تحسن الرفاه الاجتماعي وحماية التنوع الثقافي.²

ثالثا: البعد البيئي

يعد البعد البيئي أهم ركائز التنمية المستدامة، وذلك راجع للالتزام الكبير بين مصطلحي البيئة والتنمية الذي نادى بيه جميع الملتقيات والقمم العالمية، تتحقق هذه الاستدامة البيئية كما اقر بها تقرير قمة الأرض عن التنمية المستدامة في جوهانسبورغ سنة 2002 من خلال المحافظة على الموارد الطبيعية بتجنب استنزافها.³

كما أن إتلاف التربة وتعريتها وفقدان إنتاجياتها يؤديان إلى التقليل من غلتها، ويؤدي الاستعمال المفرط لمبيدات الحشرات والأسمدة إلى تلويث المياه السطحية والمياه الجوفية، لذلك فإن التنمية المستدامة تسعى إلى حماية التربة والأراضي المخصصة للأشجار وكذلك مصايد الأسماك، وتسعى إلى تجنب الاستعمال المفرط للمبيدات

¹ - مصطفى يوسف كافي، المرجع السابق ، ص 78.

² - نزار عوني ، المرجع السابق ، ص 157.

³ - شنافي نوال، خوني رابع ، التنمية المستدامة فلسفتها و أدوات قياسها ، مجلة المنهل الاقتصادي، المجلد 03، العدد 01، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2020، ص 71.

والأسمدة تقاديا لتدهور الأنهار، البحيرات وتلوث الأغذية البشرية والإمدادات المائية، حيث تقل هذه الأخيرة من خلال السحب والضخ بمعدلات غير مستدامة للمياه الجوفية، لذلك فالتنمية المستدامة تعني صيانتها بقصر المسحوبات من المياه على معدل تجددتها.¹

كما تعني التنمية المستدامة عدم المخاطرة بإجراء تغييرات كبيرة في البيئة العالمية (بزيادة مستوى سطح البحر أو تغيير أنماط سقوط الأمطار والغطاء النباتي أو زيادة الأشعة فوق البنفسجية) يكون من شأنها إحداث تغيير في الفرص المتاحة للأجيال المقبلة و المحافظة على طبقة الأوزون والنظم الجغرافية الفيزيائية و البيولوجية.²

المطلب الثالث

الجهود التشريعية لضبط المحيط العمراني

إن المظهر الجمالي والحضاري للمدن وهندستها وتوحيد الهندسة العمرانية مع المحيط الاجتماعي والبيئي يعد من النظام العام إلى جانب السلامة والأمن العمومي وبالتالي فإن المحيط العمراني جزء من هذه المعادلة، حيث أصبح من الأهداف الرئيسية للتشريع والتنظيم الجزائري في مجال البناء، وفي هذا المطلب سنتناول ضبط المحيط العمراني من الناحية الجمالية (الفرع الأول)، ثم ضبطه من ناحية السلامة والأمن العمومي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

ضبط المحيط العمراني من الناحية الجمالية

حفاظا على المحيط العمراني وتحسينه، جاء القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي 175/91³، بالإضافة إلى ذلك وضع قوانين ملزمة على وجوب المحافظة على انجاز الأعمال المعمارية وفقا لقواعد الهندسة المعمارية والتعمير،

¹ - نزار عوني ، المرجع السابق ، ص، ص (158،159).

² - مصطفى يوسف كافي، المرجع سابق ، ص 81.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 1991/05/28، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر، العدد 26، الصادرة في 1991/06/01.

وهذا ما أكدته المواد 01 إلى 04 من المرسوم التشريعي رقم 107/94¹ و ممارسة مهنة المهندس المعماري الذي ألغى بعض أحكامها القانون 06/04، هذه القواعد تفرض وجوب تأشيرة مهندس معماري لكل انجاز بناء وإشراكه في بناء المنشآت الفنية من أجل إدماج المشروع في الوسط المحيط به.²

كما أن المشرع أصدر القانون 15/08³، وذلك قصد وضع حد لظاهرة البناء العشوائي، حيث أجبر أصحاب هذه البنايات بضرورة مطابقتها وإتمام انجازها، وكل المظهر الجمالي للإطار المبني والصالح العام.

كما يجب مراعاة البناية من حيث موقعها وحجمها (أولا) ومظهرها (ثانيا).

أولا: من حيث موقع و حجم البنايات

يعد موقع البناية من الضوابط التي تعكس الصورة الجمالية للمحيط العمراني، فمن خلال الملف المقدم لطلب رخصة البناء يتحدد موقع البناية المراد تشييدها. كما جاء في نص المادة الأولى من القانون 29/90 على ضرورة وقاية المحيط العمراني والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي والتي تندرج كلها ضمن النسق الجمالي للمحيط العمراني، وهذا ما أكده المرسوم التنفيذي 175/91 السالف الذكر على أن ترفض كل رخصة بناء أو يقيد منحها إذا كان موقع البناية المراد تشييدها يتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية، أما بالنسبة لحجمها والذي يحدد من خلال التصاميم المرفقة لملف طلب رخصة البناء، كمخطط الكتلة الذي يحوي على طوابق البنايات المجاورة وارتفاعها أو عددها وكذلك ملف الهندسة المدنية الذي يحدد وصف الهيكل الحامل للبناية وأبعاده وعناصره بحيث يكون منسجما مع المحيط العمراني.⁴

¹- المرسوم التشريعي رقم 07/94، المؤرخ في 18/05/1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر، العدد32، الصادرة في 25/05/1994، المعدل والمتمم بالقانون رقم06/04، المؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر، العدد51، الصادرة في 15/08/2004.

²- نور الدين مسلي ، فتحي زراري ، رخصة البناء كآلية لضبط المحيط العمراني، المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية و الاجتماعية ، المجلد 13 ، العدد 5 ، جامعة زيان عاشور، الجلفة ، 2021 ، ص 140.

³- القانون 15/08، المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج.ر، العدد 44، الصادرة في 03/08/2008.

⁴ نور الدين مسلي ، فتحي زراري ، المرجع السابق، ص 140.

ثانيا: من حيث مظهر البناية.

حرصا من المشرع الجزائري وسعيا منه على تحقيق نسيج عمراني منسجم ومتناسق بما يحقق حماية البيئة والمحافظة عليها، فرض مجموعة من القواعد والضوابط على المباني، وهذا ما نص عليه في المرسوم التنفيذي 175/91 السالف الذكر، حيث حصر القواعد المتعلقة بمظهر البنايات من المادة 27 إلى غاية المادة 31 منه، لكونها تنعكس على المظهر الخارجي للمباني وتناسقها مع المحيط العمراني.

وبناء لما جاء في المرسوم التنفيذي 175/91 السالف الذكر لاسيما المادة 27 منه على أنه: " يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، إذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية، ويجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المظهر.

كما يجب أن يكون للجدران الفاصلة والجدران العمياء (بدون نوافذ) من البناية، عندما لا تكون من نفس المواد التي بنيت بها الواجهات الرئيسية، مظهر ينسجم مع مظهر الواجهات، ويجب أن تتسجم البنايات الملحقة والمحلات التقنية، لاسيما البنايات المعدة لاحتواء مراكز المحولات الكهربائية، مع كافة الهندسة المعمارية والمنظر العام"¹.

الفرع الثاني

ضبط المحيط العمراني من ناحية السلامة والأمن العمومي

لقد أكد المشرع الجزائري في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 175/91، على أنه إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو الأمن العمومي لسبب من الأسباب التي نص عليها القانون، يمكن رفض منح رخصة البناء أو رخصة التجزئة أو منحه شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

¹-المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

كما جاء في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 175/91 المذكور أعلاه على أنه "إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها"¹، و هذا ما أكدته القانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة².

وهناك قيود أخرى تفرض على تشييد المباني إذا كانت تمس بالبيئة ومقتضيات الصحة، حيث سيتم التطرق إليها من حيث حماية البيئة (أولا) ومقتضيات الصحة العامة (ثانيا)

أولا: من حيث حماية البيئة

إن قانون العمران يستعمل المجالات الطبيعية، في حين أن قانون البيئة يعنى بحماية الوسط الطبيعي وهذا ما جعل البعض يرى أن موضوع البيئة والعمران موضوعان متناقضان، لكن أبدى المشرع الجزائري في السنوات الأخيرة أهمية كبيرة للمحيط العمراني الذي أصبح ينعكس على الوسط الطبيعي، وبغية الحد من تجاوزات الأشخاص في تشويه البيئة، وضع المشرع الجزائري ضوابط و قيود لتنظيم حركة البناء³.

وهذا ما أكدته في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء حيث نصت على أنه " إذا كانت البناءات أو التهيئات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها، من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة طبقا لأحكام المرسوم رقم 78/90 المؤرخ في 27 فيفري سنة 1990 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة"⁴.

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المرجع السابق.

² - القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر، العدد 84، الصادرة في 2004/12/29.

³ - نور الدين مسلي ، فتحي زراري ، المرجع السابق ، ص، ص (141، 142).

⁴ - المادة 05، المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المرجع السابق.

ثانيا : من حيث مقتضيات الصحة العامة

وهي حماية الأشخاص ضد الأخطار التي تهدد صحتهم من الأوبئة والأخطار الناجمة عن غياب عام للصحة، من جراء البناءات المخالفة لقواعد التعمير، الأمر الذي استلزم وضع قيود وضوابط، وهذا ما جاء في نص المواد من 13 الى 18 من المرسوم التنفيذي 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، حيث نصت المادة 16 من ذات المرسوم على أنه: "يمكن في حالة أرضية واسعة أو ذات كثافة بنائية ضعيفة، أن تمنح لها استثناءات وجوب انجاز ما يلي: تجهيزات جماعية لتوزيع الماء الصالح للشرب إذا بدا أن التموين الفردي أكثر اقتصادا بكثير، شريطة ضمان صلاحية ماء الشرب وحمايته من خطر التلوث، تجهيزات جماعية للتطهير شريطة أن لا يمثل التطهير الفردي أي خطر للتلوث. ولا تمنح هذه الاستثناءات إلا بعد رأي مطابق لمصلحة الدولة المكلفة بالصحة على مستوى الولاية".¹

المبحث الثاني

الحماية القانونية للمناطق الخاصة

تتوزع الجزائر بكثير من المناطق الخاصة أو المحمية، حيث تشكل جزءا هاما من ثروتها الطبيعية، وتتمثل في المناطق الساحلية والأثرية والفلاحية والغابية التي تعد من أهم العائدات لتحقيق التنمية المستدامة والتطور الاقتصادي.

تحضي هذه المناطق بالحماية وذلك بسبب قيمتها الطبيعية أو البيئية أو الثقافية المعترف بها، فقد خص لها المشرع هذه الحماية من خلال ترسانة قانونية وذلك بموجب قوانين ومراسيم خاصة بها. لذا سنبين الحماية الدستورية للمناطق الخاصة في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني سنتطرق إلى الحماية التشريعية لها، وأخيرا أهداف النصوص القانونية في مجال العمران المتعلقة بحماية المناطق الخاصة كمطلب ثالث.

¹ - المادة 16، المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المرجع السابق.

المطلب الأول

الحماية الدستورية للمناطق الخاصة

تكتسي المناطق الخاصة في الجزائر أهمية بالغة وذلك نظرا لمكانتها في الهوية الوطنية لاسيما المناطق ذات الميزة الطبيعية الخاصة أو المناطق ذات التراث الثقافي وغيرها من المناطق الخاصة، لذا سعى المشرع الجزائري إلى تكريس الحماية القانونية اللازمة لها وذلك من خلال النصوص الدستورية، ثم من خلال النصوص القانونية والتنظيمية، وفي هذا المطلب سنتناول الحماية الدستورية للمناطق الخاصة قبل التعديل الدستوري 2016 (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى الحماية الدستورية لها في ظل التعديل الدستوري 2016، وأخيرا الحماية الدستورية لهذه المناطق في ظل التعديل الدستوري 2020 (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الحماية الدستورية للمناطق الخاصة قبل التعديل الدستوري 2016

تمتد هذه المرحلة من تاريخ استقلال الجزائر إلى غاية 2016، حيث شهدت هذه المرحلة تكريس محتشم وضمني لموضوع حماية المناطق الخاصة، ويعتبر دستور 1963¹ أول دستور عرفته الجزائر المستقلة، حيث ارتكز اهتمامه في مجمل نصوصه على وضع أسس بناء الدولة الجزائرية وتحديد معالم النظام الاقتصادي المنتهج آنذاك، المتمثل في النظام الاشتراكي² ولم يتضمن في نصوصه أي موضوع يتعلق بحماية المناطق الخاصة.

وفي سنة 1976 تبنت الجزائر دستور جديد³، حيث نص في المادة 151 منه¹ في الفقرة 23 و24 و25 على حماية التراث الثقافي والتاريخي والمحافظة عليه، النظام العام

¹ - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية سنة 1963، ج.ر، العدد 64، الصادرة في 10/09/1963.

² - فقيحي عمر، الحماية القانونية للغطاء النباتي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الطور الثالث، تخصص قانون، فرع قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجبالي ليايس، سيدي بلعباس، 2021/2020، ص 111.

³ - الأمر 97/76 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية، ج.ر، عدد 94، الصادرة في 24 نوفمبر 1976.

للغابات والنظام العام للمياه، وما هو ملاحظ من استقرار هذه المادة أن المؤسس الدستوري لم ينص صراحة على موضوع الحماية الدستورية للمناطق الخاصة، وإنما اكتفى بالتأكيد على ضرورة الإحاطة القانونية وذلك من خلال إسناد مهمة التشريع في هذا المجال إلى المجلس الشعبي الوطني.

وقد أنتهج المؤسس الدستوري الجزائري في أحكام دستور 1989² نفس النهج الذي تبناه في الدستور الذي سبقه، حيث أحال مسألة التأطير القانوني للمناطق الخاصة إلى المجلس الشعبي الوطني بنصه على ذلك في المادة 115³ منه، فرغم أن الجزائر في ظل هذه الفترة قد صادقت على العديد من المواثيق والاتفاقات الدولية إلا أنه لم يكرس ذلك دستوريا صراحة.

لقد تطرق دستور 1996⁴ المعدل لاسيما في مادته 122⁵، الذي أجاز للبرلمان التشريع في الميادين التي يخصصها لها الدستور إلى نفس الصلاحيات التي كانت مجسدة في دستور 1989 ماعدا القواعد المتعلقة بالتهيئة العمرانية.

الفرع الثاني

الحماية الدستورية للمناطق الخاصة في ظل التعديل الدستوري 2016

في ظل التعديلات التي جاء بها دستور 2016⁶ نجد أنه نص في المادة 45 على أن الدولة تحمي التراث الثقافي الوطني المادي وغير المادي وتعمل على الحفاظ عليه⁷، غير أنه أبقى على صلاحيات البرلمان في التشريع بخصوص المجالات المنصوص

¹ - المادة 151 من دستور 1976 ، المرجع السابق.

² - المرسوم الرئاسي رقم 18/89، المؤرخ في 28 فيفري، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، ج.ر، العدد 09 ، الصادرة في 01 مارس 1989.

³ - المادة 115 من دستور 1989 ، المرجع السابق.

⁴ مرسوم رئاسي رقم 438/96، المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج.ر، العدد 76، الصادرة في 08 ديسمبر 1996.

⁵ المادة 122 ، دستور 1996 ، المرجع السابق.

⁶ قانون رقم 01/16 المؤرخ 6 مارس سنة 2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج.ر، العدد 14، الصادرة في

2016/03/07

⁷ - المادة 45، من التعديل الدستوري 2016 ، المرجع السابق.

عليها في نص المادة 139 من ذات الدستور، لاسيما حماية التراث الثقافي والمحافظة عليه وكذلك المناطق الغابية والرعوية والمناطق المائية، حيث تصنف كلها ضمن مناطق ذات ميزة طبيعية خاصة، وعليه فإن المؤسس الدستوري على غرار ما سلفه من الدساتير، اكتفى بالتأطير القانوني.

الفرع الثالث

الحماية الدستورية للمناطق الخاصة في ظل التعديل الدستوري 2020

في إطار المساعي الدولية للحفاظ على المجال البيئي في إطار التنمية المستدامة لاسيما وأن هذا المجال يعتبر بمثابة الركيزة الأساسية لضمان بيئة عمرانية سليمة للأفراد، وعلى غرار باقي الدول فقد انتهجت الجزائر هذا السبيل قصد الحفاظ على هذا المسعى وقد كرست ذلك دستوريا في التعديل الدستوري 2020¹، حيث تضمنت الديباجة الحرص على ضمان الوسط الطبيعي والاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية وكذا المحافظة عليها للأجيال القادمة وهذا ما ينطبق على بعض المناطق الخاصة على غرار المناطق الجبلية والمناطق الغابية والمناطق الساحلية وكذا المناطق الرطبة، التي تصنف ضمن مناطق ذات ميزة طبيعية مميزة، كما نصت المادة 64² على أن للمواطن الحق في بيئة سليمة في إطار التنمية المستدامة.

كما جاء في نص المادة 76 من التعديل الدستوري³ على أن الحق في الثقافة مضمون وأن الدولة تحمي التراث الثقافي المادي وغير المادي وتعمل على الحفاظ عليه، وبالتالي فإن المناطق الأثرية والتاريخية تندرج ضمن هذا الحماية.

وقد خول دستور 2020 للبرلمان التشريع في المجالات التي حددتها المادة و139¹ ومن ضمنها ما ذكر في الفقرات من 19 إلى 25، خاصة تلك المتعلقة بالتراث الثقافي والحفاظ عليه، النظام العام للغابات والأراضي الرعوية، النظام العقاري.

¹ - المرسوم الرئاسي 442/20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر، العدد 82، الصادرة في 30 /12/ 2020.

² - المادة 64، دستور 2020 ، المرجع السابق.

³ - المادة 76 من دستور 2020 ، المرجع السابق.

المطلب الثاني

الحماية التشريعية للمناطق الخاصة

في هذا الخصوص و بتتبع الحركة التشريعية، نجد أن أول خطوة قام بها المشرع هي الاعتراف بأوعية عقارية ذات طابع خاص وكأول إجراءات الحماية القانونية لها تم تصنيفها إلى مناطق خاصة، وبعد ذلك عمد إلى وضع جملة من النصوص التشريعية التي تتضمن الكثير من إجراءات الحماية بخصوص تلك الأوعية²، ومن خلال هذا المطلب نتطرق الى تصنيف المناطق الخاصة (الفرع الأول)، ثم نظام الترخيص (الفرع الثاني)، وأخيرا نظام الحظر (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تصنيف المناطق الخاصة

وهو أول خطوة لتكريس الحماية القانونية للمناطق الخاصة، حيث تم تصنيفها في البداية من خلال القانون رقم 30/90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية³، وهذا بإضفاء الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية من قبل السلطة المختصة، وبما أن المناطق الخاصة تشكل في جزء كبير منها أملاك عمومية وطنية أو أملاك عمومية خاصة فإنها وبموجب ذات القانون تخضع لقواعد التصنيف والحماية.

قام المشرع الجزائري بموجب المادة 31 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، بحصر مكونات المناطق الخاصة في ستة أصناف وهي : المحمية الطبيعية التامة، والحدائق الوطنية، والمعالم الطبيعية، ومجالات تسيير المواضع والشلالات، والمناظر الأرضية والبحرية المحمية والمجالات المحمية للمصادر الطبيعية

¹ - المادة 139، دستور 2020 ، المرجع السابق.

² - جفالي أسامة، الحماية القانونية للمناطق الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة أبحاث قانونية، المجلد 06 ، العدد 02، جامعة محمد الصديق بن يحي ، جيل ، 2021، ص 101.

³ - القانون 90/30، المؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، العدد 52، الصادرة في 1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون 14/08، المؤرخ في 2008/07/20، ج.ر، العدد 44، الصادرة في 2008/08/03.

المسيرة¹، لكن بصور القانون 02/11 المتعلق بحماية المجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة² ألغي التصنيف المذكور أعلاه، حيث وحسب المادة 04 منه .

وتم تصنيف المجالات المحمية إلى: حظيرة وطنية، حظيرة طبيعية، محمية طبيعية كاملة، محمية طبيعية، محمية تسيير الأوطان والأنواع، موقع طبيعي وموقع بيولوجي³ بالإضافة إلى المنطقة الرطبة، و قد نصت المادة 19 من القانون نفسه على أنه " يجب أن تبادر الإدارات العمومية أو الجماعات الإقليمية بتصنيف إقليم كمجال محمي و ذلك بإرسال طلب التصنيف إلى اللجنة "و وفقا للمادة 35 من القانون 02/11 فإنه: "ينشأ لكل مجال محمي مخطط توجيهي يحدد التوجيهات والأهداف المنتظرة على المدى البعيد "....

الفرع الثاني

نظام الترخيص

بغية تحقيق حماية خاصة لهذه المجالات تم إخضاع كل نشاط أو عمل يقوم به الأفراد، والذي مفاده تغيير حالة الأماكن أو مظهرها داخل الحظيرة الوطنية أو المحمية الطبيعية، إلى ترخيص خاص يسلمه الوزير المكلف بالطبيعة، إذ ينبغي على مالك القطعة الأرضية الموجودة داخل الحظيرة أو المحمية أن يرسل إلى الوالي المختص مذكرة يبين من خلالها طبيعة النشاط الذي يريد القيام به وأثره على الوسط المحمي، مع إرفاق الطلب بتصميم مفصل للموقع المزمع إدخال تغيير عليه، وتصميم عام للمنشآت المطلوب إنجازها والمناطق التي تشملها التعديلات، ودراسة تبين نتائج التعديلات على المجال المحمي وعلى البيئة عموما.⁴

¹ - قردوح رضا، آليات الحماية القانونية للمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 08، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف 2، 2023، ص121.

² - القانون 02/11، المؤرخ في 17/02/2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج.ر، العدد13، الصادرة في 28/02/2011.

³ - المادة 04، القانون 02/11، المتعلق بحماية المجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، المرجع السابق.

⁴ - غواس حسينة، المجالات المحمية في ظل التشريع الجزائري، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 30، العدد 03، جامعة العلوم الإسلامية الأمير عبد القادر، قسنطينة، 2016، ص ص (509، 510).

وكاستثناء يمكن للأشخاص القيام ببعض الأنشطة داخل المحمية الطبيعية الكاملة على أن تكون وفق نظام الترخيص المعمول به وأن يكون من وراء هذا النشاط غاية مفيدة كأخذ عينات نباتية أو حيوانية في إطار البحث العلمي أو ذات طابع استعجالي أو ذات أهمية وطنية، ويسمح بإقامة مشاريع ذات منفعة وطنية داخل المحمية الطبيعية الكاملة بموجب ترخيص من مجلس الوزراء نظرا لأهمية هذه المناطق وخطورة الإضرار بها.¹

وكذلك يضيف القانون 05/14 المتضمن قانون المناجم² على أنه لا يمكن الترخيص بأي نشاط منجمي في المواقع المحمية باتفاقيات دولية أو بنصوص قانونية.

الفرع الثالث

نظام الحظر

بغرض حماية الميزات الطبيعية والثقافية والسياحية وتعزيزا للاستعمال المستدام للموارد والأنظمة البيئية الطبيعية وتثمين التنوع البيولوجي للمحميات الطبيعية، تم حظر العديد من النشاطات عليها أو بالقرب منها، وذلك من خلال النص على مبدأ المحافظة على التنوع البيولوجي.³

يعد الحظر وسيلة من الوسائل القانونية المعتمدة من قبل سلطات الضبط الإداري، عن طريق القرارات الإدارية يتم من خلاله منع بعض التصرفات بسبب الخطورة التي تتجم عن ممارستها، بحيث يتجسد في صورتين هما حظر مطلق وحظر نسبي.⁴

الحظر المطلق من أشد أنواع الرقابة الإدارية، فبرجعنا إلى القانون 10/03، في نص المادة 33⁵ منه تنص على منع القيام بأي عمل من شأنه أن يضر بالتنوع الطبيعي أو يشوه طابع المجالات المحمية، كون أن المشرع قد أخضعها لأنظمة خاصة

¹ - قردوح رضا، مرجع سابق، ص 122.

² - القانون 05/14، المؤرخ في 2014/02/24، يتضمن قانون المناجم، ج.ر، العدد 18، الصادرة في 2014/03/30.

³ - ميمونة سعاد، عبو سيدي محمد المازوني، الآليات الوقائية للمجالات المحمية في القانون الجزائري، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 13، العدد 01، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2023، ص 481.

⁴ - قردوح رضا، المرجع السابق، ص 122.

⁵ - المادة 33، القانون 10/03، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المرجع السابق.

للمحماية¹، كما نص القانون 02/11 في مادته الثامنة² على منع بعض الأنشطة في الأقاليم المحمية التي من شأنها الإضرار بها.

أما الحظر النسبي فهو منع القيام بأعمال أو نشاطات معينة تعد خطرا على المناطق الخاصة، ويرفع الحظر بمجرد الحصول على تراخيص من طرف السلطات الإدارية المختصة، وفقا للشروط المحددة في القانون ومن أمثله³: اشتراط الترخيص يسلمه الوزير المكلف بالبيئة، في عمليات الشحن وتحميل المواد والنفايات الموجهة للغمر في البحر⁴، وكذلك ترخيص عند الحاجة مرور عربات مصالح الأمن والإسعاف ومصالح تنظيف الشواطئ وصيانته⁵.

المطلب الثالث

أهداف النصوص القانونية في مجال التعمير المتعلقة

بحماية المناطق الخاصة

مما لا شك فيه أن المشرع الجزائري وعلى غرار باقي التشريعات الدولية، فإنه يسعى لحماية المناطق الخاصة نظرا لما لها من أهمية بالغة بالنسبة للأفراد والدولة، خصوصا وأن المسعى الدولي حاليا يناهز ضرورة ضمان الحقوق للأجيال القادمة، ومن

¹ ميمونة سعاد ، عبو سيدي محمد المازوني، المرجع السابق، ص 481.

² تنص المادة 08 من القانون 02/11 المتعلق بالمجالات المحمية على "تمنع كل الأنشطة في المحمية الطبيعية الكاملة و لاسيما منها : الإقامة أو الدخول أو التنقل أو التخميم ، كل نوع من أنواع الصيد البري أو البحري ، قتل أو ذبح أو قبض الحيوان ، تخريب النبات أو جمعه ، كل استغلال غابي أو فلاحى أو منجمي ، جميع أنواع الرعي، كل أنواع الحفر أو التنقيب أو الاستطلاع أو تسطیح الأرض أو البناء ، كل الأشغال التي تغير من شكل الأرض أو الغطاء النباتي ، كل فعل من شأنه الإضرار بالحيوان أو النبات و كل إدخال أو تهريب لأنواع حيوانية أو نباتية. لا يرخّص حسب الشروط و الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم ، إلا بأخذ عينات نباتية أو حيوانية أو أنشطة منتظمة من أجل البحث العلمي أو ذي طابع استعجالي أو ذي أهمية وطنية . تنشأ المحمية الطبيعية الكاملة بموجب قانون يحدد أحكام الحماية المتعلقة".

³ شرطي خيرة ، مدى فعالية آليات الضبط البيئي في حماية البيئة ، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية، المجلد 09 ، العدد 02 ، جامعة تمنراست ، ص35.

⁴ المادة 55، القانون 10/03، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المرجع السابق.

⁵ المادة 23، القانون 02/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 ، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج.ر، العدد 10، الصادرة في 2002/02/12.

خلال النصوص القانونية لاسيما تلك المتعلقة بالمجال العمراني، فإن المشرع يهدف إلى تكريس حماية قانونية فعالة للحد من الانتهاكات والظواهر التي سببها الزحف العمراني، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب، ففي الفرع الأول سنتناول الاستغلال العقلاني للأراضي في مجال التعمير، وفي الفرع الثاني سنعرض المحافظة على المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي وحمايتها.

الفرع الأول

الاستغلال العقلاني للأراضي في مجال التعمير

إن التزايد المستمر في التعداد السكاني و كذلك الاحتياجات والطلبات يتطلب إنتاج الأراضي للبناء وذلك قصد التوسع العمراني، وباعتبار أن الأراضي القابلة للتعمير في تقلص متزايد، الأمر الذي أدى إلى استنزاف الأراضي خاصة تلك الصالحة للزراعة والتي تعتبر من المناطق الخاصة التي كفلها المشرع بالحماية القانونية، لذلك قيد هذا الأخير أي عملية بناء على هذه الأراضي بنصوص قانونية وتنظيمية، نذكر منها ما نص عليه القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري¹ في المادة 234² منه على أنه: " لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أرض خصبة جدا أو خصبة إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء".

كما أكد القانون 12/84³ المتضمن النظام العام للغابات في المادة 31 منه على أنه " يتم البناء و الأشغال في الأملاك الغابية الوطنية بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات و طبقا للتنظيم الجاري به العمل".

¹ القانون 25/90، المؤرخ في 18 /11/ 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49 ، الصادرة في 18 /11/ 1990 ، استدرارك في الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة في 19/12/1990 ، المعدل و المتمم بموجب الأمر 26/95 ، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، ج.ر، العدد 55 ، الصادرة في 27 /09/ 1995.

² المادة 34، القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، المرجع السابق.

³ القانون 12/84، المؤرخ في 23 /06/ 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج.ر، العدد 26، الصادرة في 26/06/1984، المعدل و المتمم بموجب القانون 20/91، المؤرخ في 02 ديسمبر 1991، ج.ر، العدد 62، الصادرة في 04 /12/ 1991.

الفرع الثاني

المحافظة على المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر

والتراث الثقافي والتاريخي وحمايتها

لقد خص المشرع الجزائري المناطق الخاصة بأحكام تشريعية قصد تعزيز حمايتها من الزحف العمراني، وذلك عن طريق الارتفاق بعدم البناء في مجال معين لا يرخص فيه بالأشغال، وهو المعتمد والمتبع بالنسبة للساحل، حيث نصت المادة 45¹ من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير أنه يجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات، وأن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل والبيانات اللازمة للتوازنات البيولوجية، وفقا لأحكام مخطط شغل الأراضي، و يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ، و تقاس هذه المسافة أفقيا من نقطة أعلى المياه.

لقد أولى المشرع الجزائري من خلال منظومته التشريعية أهمية بالغة للمناطق الأثرية و المعالم باعتبارها إرثا مشتركا للأجيال، و ذلك ما كرسه من خلال القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي²، حيث أجاز المشرع للسلطات المحلية رفض تسليم رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البناءات من طبيعتها من جراء موقعها أن تخل بالآثار التاريخية أو إذا كانت البناءات المزمع بناءها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالمحافظة على آفاق المعالم الحضرية.

كما فرض استشارة بصفة خاصة المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البناءات موجودة مناطق الخاصة، وكذلك عمليات الهدم سواء كانت جزئية أو كلية أو تعلقت بالجدران أو المباني والبناءات الآيلة للانهار وحتى الأمر بالترميم، فإنه لا يمكن القيام بها دون الحصول على رخصة الهدم مسبقا عندما تكون البناءة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية

¹ المادة 45، القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق.

² القانون 04/98، المؤرخ في 17 /01/ 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر، العدد 44، الصادرة في 17/06/1998.

أو المعمارية أو الثقافية، كما لا يمكن الأمر بها إلا في حدود الشروط المنصوص عنها في القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي.¹

المبحث الثالث

أدوات التخطيط المجالي و الحضري و دورها في حماية المحيط العمراني و تعزيز التنمية المستدامة

يعتبر التخطيط العمراني من أهم انشغالات المهتمين بتطوير المدن والمجتمعات، هدفه تصميم وتطوير مساحات حضرية مريحة وآمنة للسكن والعمل والترفيه، وتعتبر الأدوات القانونية للتخطيط العمراني في الجزائر، أهم الوسائل التي تنظم وتنسق النمو العمراني والتنمية الحضرية للبلاد، تسعى إلى تحقيق التوازن بين الاحتياجات العمرانية والبيئية وغيرها، وضمان الاستدامة والحفاظ على المورث الثقافي والتراث الطبيعي.

كما يعتبر التخطيط أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة لكافة قطاعات وفئات المجتمع، وذلك من خلال وضع تصورات ورؤى لأوضاع مستقبلية مرغوبة ومفضلة، حتى يتم توزيع الأنشطة والاستعمالات المجتمعية في المكان الملائم والوقت المناسب، وبما يحقق التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر والمستقبل القريب، من ناحية، وبين احتياجات التنمية لأجيال المستقبل البعيد من ناحية أخرى، أي تحقيق ما يعرف بالتنمية المستدامة²

وللتخطيط العمراني مستويات عديدة، منها التخطيط على المستوى الوطني المجسد مثلا في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الذي يعد مرجعا أولي وأساسي للمخططات على المستوى الإقليمي والمستوى المحلي.

¹ سلمان صفية، البناء في المناطق المحمية و الأقاليم الثقافية و الأثرية البارزة، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 07 ، العدد 02، جامعة طاهر مولاي، سعيدة، 2020 ، ص،ص (313،314)

² الأسدي صلاح هاشم زغير، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة الحضرية من النفايات المنزلية، دراسة حالة حي الكوفة في النجف الأشرف، دار المنظومة، المجلد 10، العدد 32، كلية الآداب، جامعة الكوفة، العراق، 2017، ص 165

في هذا المبحث سنتناول المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (المطلب الأول)، ثم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (المطلب الثاني)، وأخير مخطط شغل الأراضي (المطلب الثالث).

المطلب الأول

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

لتسيير وتنظيم مجالها وتوجهاتها العمرانية اعتمدت الجزائر نمطا آخر من الأدوات وهي أدوات التهيئة الإقليمية التي تهدف إلى تنمية الفضاء الوطني بصفة منسجمة مستدامة و هذا نظرا للأهمية التي أصبحت تكتسيها مسألة تهيئة الإقليم، والتي توجت بصدور القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة¹ الذي يعتبر بمثابة تكملة للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.² سنتطرق الى تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (الفرع الأول) ، ثم نتناول أهدافه في مجال التعمير والبناء (الفرع الثاني) و أخيرا المخططات المعتمدة لتنفيذه (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو عبارة عن وثيقة يتم من خلالها تحديد الاستراتيجية العامة لعملية شغل التراب الوطني وقواعد إعادة التوزيع المتوازن للأنشطة والتعمير ويضبط المبادئ التي تحكم تنظيم الهياكل الأساسية الكبرى، وتحديد مواقعها والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية³.

¹ القانون رقم 01-20، المؤرخ في 2001/12/12، يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، ج.ر، عدد77، الصادرة في 2001 / 12/ 15.

² تونسي صبرينة ، النظام القانوني للعمران في الجزائر، المرجع السابق، ص 136.

³ لامعة أحمد، رصد تطورات العمران الصحراوي و استطلاع ممارساته المستقبلية ،حالة مدينة وادي سوف، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص الحوكمة الحضرية و التسيير الجوارى، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة صالح بونيدر، قسنطينة 3، قسنطينة، 2019/2018، ص93.

لقد تم الشروع في إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في بداية الألفية إلى غاية 2010 أين تم المصادقة عليه بموجب القانون 02/10 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.¹

ولذا أوردت وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم العديد من التعارف له في كثير من المخططات أهمها:

"هو الفعل الذي تعلن الدولة من خلاله سياستها لتهيئة الإقليم، التي تهدف والتي تنوي إنتاجها خلال العشرين سنة القادمة، كما يعني هذا المخطط بشكل قوي أننا لن نقبل أبدا بإهمال أقاليمنا وتركها للمصادفة، فكل جزء من التراب الوطني يمثل أحد عناصر الثروة الوطنية، وعلينا أن نعترف لكل منها الحق في التطور والازدهار ولكن في إطار إستراتيجية شاملة ومتحكم فيها، وعليه فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يشكل بالنسبة لبلادنا طموحا في مستوى الرهانات الهائلة أمامنا، ويحدث قطيعة مع الممارسات القديمة للتخطيط المركزي والبيروقراطي وغير القابل للتطور في أغلب الأحيان وعلى العكس من ذلك فإن المخطط يركز على المعاينة متفق عليها لوضعية إقليمنا، وعلى مشاورات واسعة قدر الإمكان..."²

الفرع الثاني

أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مجال التعمير و البناء

إن من الأهداف الأساسية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو تنظيم الفضاء الوطني تنظيما متناسقا وفق إطار مستدام متجاوزا بذلك كل الرهانات والتحديات، بحيث لا يمكن تحقيقها إلا بالاستناد إلى أهداف خاصة، يكون التعمير والبناء جزء منها، وأهمها التوازن الجهوي للعمران (أولا)، تأطير عملية التعمير والبناء (ثانيا).

¹ - القانون 02/10، المؤرخ في 29/06/2010، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ج.ر، عدد61، الصادرة في 21/10/2010.

² - القانون 02/10، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المرجع السابق، ص 06.

أولاً: التوازن الجهوي للعمران في الإقليم الجزائري

يعاني الإقليم الجزائري من جملة من الإختلالات لاسيما منها تزايد الطلب على السكن في المناطق الساحلية والحضرية، الأمر الذي جعلها عاجزة عن استيعاب هذا النمو الديمغرافي المتزايد، بالإضافة إلى البناءات الفوضوية التي أصبحت أزمة تحاصر المحيط العمراني للمدن، وفي المقابل تعاني باقي المناطق من الفراغ و التصحر البشري نتيجة النزوح.

وبهدف تصحيح هذه الإختلالات تم تبني إستراتيجية أكدتها المادة 13 من القانون 20/01 حيث نصت على أن " يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كفاءات ضمان المحافظة على المناطق الساحلية و الجرف القاري و حمايتها و تثمينها، والمرتبطة بما يأتي : احترام شروط تمدن المناطق الساحلية وشغلها تنمية أنشطة الصيد البحري والأنشطة الأخرى، حماية المناطق الساحلية والجرف القاري ومياه البحر من أخطار التلوث، حماية المناطق الرطبة، حماية التراث الأثري المائي"¹.

ثانياً: العمل على تأطير عملية التعمير والبناء

أدى النمو الديمغرافي المتزايد والتطورات السياسية والاقتصادية والاجتماعية والأمنية في العقود الأخيرة إلى اضطراب في عملية التوسع العمراني، وانتشار البناء العشوائي والسكن الفوضوي، لذلك يعمل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على تأطير عملية التعمير والبناء في إطار التنمية العمرانية المستدامة، وذلك من خلال التحكم في التجمعات السكنية وإقامة بنية حضرية متوازنة، وهذا ما استدعى الدولة لتعديل منظومتها القانونية في مجال التهيئة والتعمير بموجب القانون 05/04 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير تماشياً مع مقتضيات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم المجسدة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كإطار مرجعي وعام لباقي السياسات القطاعية ومختلف المخططات الأخرى ذات الصلة بالتعمير والبناء.²

¹ المادة 13، القانون 20/01، المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، مرجع سابق.

² تونسي صبرينة ، النظام القانوني للعمران في الجزائر، المرجع السابق ، ص 145.

الفرع الثالث

المخططات المعتمدة لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يتفرع عن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مخططات قطاعية (أولا) وأخرى إقليمية(ثانيا)، تعد بمثابة أدوات تفصيلية و دقيقة لتجسيد البرامج المدرجة ضمنه على أرض الواقع.

أولا: المخططات القطاعية

تتمثل هذه المخططات القطاعية في المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية وعددها 21 مخططا و قد تم تجميعها في الميادين الخمسة التالية : البيئة و التراث، الاقتصاد، النقل والمواصلات، التكوين، الصحة والرياضة، وتعد هذه المخططات الأداة المفضلة لتطوير الإقليم الوطني والتنمية المنسجمة لمناطقه ، كما تسمح بتوجيه العمل القطاعي لمختلف الوزارات¹.

ومن أجل إعداد هذه المخططات صدر المرسوم التنفيذي 443/05 المتضمن كفاءات تنسيق المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية ومجال تطبيقها ومحتواها وكذا القواعد الإجرائية المطبقة عليها²، والذي أنشئت بموجبه لجنة مركزية لكل قطاع، وفق قرارات وزارية مشتركة بين الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والوزير المعني، مهمتها إعداد مشروع المخطط وتنظيم مختلف الاستشارات ، التي تشمل:

- استشارة كل من المجلس الوطني لتهيئة الإقليم طبقا للمادة 21 من القانون 20/01³
- استشارة الندوة الجهوية لتهيئة الإقليم طبقا للمادة 51 من نفس القانون⁴.

¹- المادة 22، القانون 20/01، يتعلق بتهيئة الإقليم و تدميته المستدامة، المراجع السابق.

²- المرسوم التنفيذي 443/05، المؤرخ في 2005/11/14، يحدد كفاءات تنسيق المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية ومجال تطبيقها ومحتواها وكذا القواعد الإجرائية المطبقة عليها، ج.ر، العدد 75، الصادرة في 2005/11/20، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 314/07، المؤرخ في 10 أكتوبر 2007، ج.ر، العدد 66 الصادرة في 2007/10/21 .

³- المادة 21، القانون 20/01 ، يتعلق بتهيئة الإقليم و تدميته المستدامة ، المراجع السابق.

⁴-المادة 51، القانون 20/01 ، يتعلق بتهيئة الإقليم و تدميته المستدامة ، المراجع السابق.

- استشارة المجالس الشعبية الولائية والأجهزة التنفيذية الولائية المعنية.
ووفقا لنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 443/05 السالف الذكر فإن محتوى هذه المخططات يتمثل في:

تحليلا استشرافي للميدان المعني بالمخطط التوجيهي القطاعي المعد على أساس جرد مادي اجتماعي، اقتصادي وفضائي، وتشخيص عام للقطاع المعني وتطوره، مرفقا بمجموعة من الخرائط على السلم المناسب، و كذا الأعمال التي يجب القيام بها على المدى القصير والمتوسط والطويل، تقسيمها الفضائي و/أو الإقليمي وكذا عناصر برمجتها والمشاريع ذات الأولوية عند الاقتضاء بالإضافة إلى كل الأحكام التي يمكن أن تكون مطلوبة لتنفيذ المخطط التوجيهي القطاعي.¹

وتضيف المادة 10 من ذات المرسوم التنفيذي 443/05 المعدلة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي 314/07 على أن هذه المخططات التوجيهية يجب إعدادها والمصادقة عليها قبل 2007/12/31²، أما مراجعتها فقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 443/05 على أنها تكون بنفس كفاءات المصادقة عليها.³

ثانيا: المخططات الإقليمية

تتمثل المخططات المتفرعة إقليميا عن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، في المخططات التي تشغل مجال إقليمي معين، و تنقسم إلى 09 مخططات تهيئة فضاء البرمجة الإقليمية⁴ و 44 مخطط لتهيئة إقليم الولاية و 04 مخططات توجيهية لتهيئة المدن الكبرى.

تعد فضاءات البرمجة الإقليمية، فضاء لتنسيق وتنميته وبرمجة السياسات الوطنية المتعلقة بتهيئة الإقليم، وكذلك إطار للتشاور والتنسيق بين الجهات من أجل إعداد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم وتنفيذه⁵، حيث تتولى الدولة إعداده لمدة مماثلة لمدة

¹ - المادة 09، المرسوم التنفيذي 443/05، المرجع السابق.

² - المادة 10، المرسوم التنفيذي 443/05، المعدلة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي 314/07، المرجع السابق.

³ - المادة 11، المرسوم التنفيذي 443/05، المرجع السابق.

⁴ - المادة 48 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، المرجع السابق.

⁵ - المادة 47، القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، المرجع السابق.

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ويعمل بالتوافق معه¹، ويتكون هذا المخطط من عدة ولايات متجاورة لها خصوصيات تضارسية مشتركة ووجهات إنمائية متكاملة، كما يتولى أيضا وفي حدود مجاله شرح وتوضيح التوجيهات والمبادئ المقررة بالمخطط الوطني للتهيئة الإقليمية.²

تعد المخططات الجهوية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى مخططات إقليمية متخصصة بتهيئة الأقاليم لفضاءات الولايات الكبرى في الجزائر وهي العاصمة، وهران، قسنطينة وعنابة، على اعتبارها تحتل قمة الهرم الحضري الجزائري، وهو ما نص عليه المشرع في الفقرة السابعة من المادة السادسة من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة³.

وقد وضع المشرع إطارا تشريعيا وتنظيميا للمخطط التوجيهي لتهيئة فضاء الحاضرة، يتمثل في المرسوم التنفيذي 494/12، من أجل تحقيق جملة من الأهداف أهمها تخطيط وتنظيم فضاء الحاضرة الكبرى حسب معايير الديمومة والتنمية الجهوية والعمرانية، بالإضافة إلى تأسيس رابط فضائي وزمني وبرمجي بين توجيهات تهيئة الإقليم التي تضمنها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ومخطط تهيئة فضاء البرمجة الإقليمية⁵، على المستوى الأعلى وتلك المتعلقة بأدوات التعمير التي تضمنتها المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي على المستوى الأدنى.⁶

¹ المادة 50، القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، المرجع السابق.

² المادة 03، القانون 20/01، المتعلق بالتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، المرجع السابق.

³ المادة 06، القانون 20/01، المتعلق بالتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، المرجع السابق.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 94/12، المؤرخ في 01 مارس 2012، المحدد لشروط و كفاءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء الحاضرة الكبرى والموافقة عليها، ج.ر، العدد 14، الصادرة في 07 /03 /2012.

⁵ هذه التسمية وردت في إطار القانون 02/10، بعدما كانت تسمى بـ " برنامج الجهات لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة "، و ذلك حسب المادة 46 من القانون 20/01.

⁶ مريم بورشوش، تحديد الإطار القانوني للحواضر الكبرى، صلاحياتها و الوسائل القانونية لتسييرها في التشريع الجزائري، مجلة القانون و المجتمع، المجلد 09، العدد 01، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2021، ص 50.

كما جاء في المرسوم التنفيذي 83/16¹، أن مخطط تهيئة إقليم الولاية فهو أداة لتنفيذ سياسة التهيئة والتنمية المستدامة على مستوى إقليم الولاية، وهدفها ضمان الانسجام بين الأدوات المتسلسلة لتهيئة الإقليم والمحددة مسبقا، كما يعمل على تجسيد توجيهات المخطط الجهوي المستمد من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، بالإضافة إلى ذلك يعمل على معرفة مناطق القوة والضعف في كل القطاعات على مستوى بلديات كل ولاية.

وهو أيضا أداة للتهيئة والتنمية الإقليمية تقوم على تقدير المؤهلات الوسط الجغرافي والموارد الطبيعية وأشكال شغل الأقاليم والتأثيرات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والبنى التحتية القاعدية والتجهيزات المهيكلة وكذا قدرات تحمل الأنظمة البيئية.² وقد نظم المشرع الجزائري كيفية إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية من خلال المرسوم التنفيذي 83/16 السالف الذكر.

بالإضافة إلى هذه المخططات نجد أن المشرع الجزائري خص المناطق الخاصة ذات طبيعة خاصة أو مميزات عن باقي المناطق الأخرى أيضا بالتخطيط، منها المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل و كذلك نظام تهيئة إقليم الكتل الجبلية.³

المطلب الثاني

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الصورة الأولى للتخطيط العمراني على المستوى المحلي، استحدثه المشرع الجزائري في إطار لامركزية التخطيط بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم لتنظيم النشاط العمراني والتحكم في توسعه وتوجيهه عن قرب ومسايرة التطور الحاصل في المدن هذا من جهة وحماية البيئة في الوسط العمراني من جهة أخرى.⁴ وفي ما يلي سنتطرق إلى تعريف هذا المخطط

¹ - المرسوم التنفيذي 83/16، المؤرخ في 01 مارس 2016، يحدد كفيات إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية، ج.ر، العدد 13، الصادرة في 2016/03/02.

² - المادة 03، المرسوم التنفيذي 83/16، المرجع السابق.

³ - القانون 03/04 المؤرخ في 23 جوان 2004، يتعلق حماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة، ج.ر، العدد 41، الصادرة في 2004/06/26.

⁴ - كاهنة مزوزي، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كآلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق و الحريات، المجلد 1، العدد 02، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2023، ص 417.

(الفرع الأول) ثم كيفية إعداده والمصادقة عليه (الفرع الثاني) وأخيرا دوره في حماية المحيط العمراني (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأهدافه

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من بين أدوات التخطيطي المعتمدة لترشيد التوسع العمراني ولذلك سنتناول تعريف (أولا) ثم أهدافه (ثانيا).

أولا : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

وفقا لنص المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر فقد عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"¹.

يتضح موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بتحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة البلديات، وهذا بتقسيم إقليمها إلى أربع قطاعات وهي: القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، والقطاعات غير قابلة للتعمير.² وكذا تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات و طبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، مع توضيح مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.³

ثانيا : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

تتمثل الأهداف الرئيسية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القيام بدراسة تحليلية للوضع العام التنموي والاقتصادي والديمقراطي للجهة المعنية، وكذا دراسة هذه الجوانب

¹ - المادة 16، القانون 29/90 ، المرجع السابق .

² - المادة 19، القانون 29/90 ، المرجع السابق .

³ - غواس حسينة، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 08، العدد02، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 2017 ، ص 349.

دراسة تقديرية توقعية مستقبلية، ضف إلى ذلك تحديد دوافعه وأهدافه مع تحليلها وتحديد مدة إنجازها، مع القيام بدراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا، وتحديد كيفية الاستخدام الأمثل لها. كذلك تحديد مختلف الوظائف العمرانية وطرق توسع النسيج العمراني وكيفيات الهيكلية العمرانية، ضرورة تحديد الفضاءات والأوساط الشاغرة للجهة المدروسة وتحديد كيفيات حمايتها، تحديد الأماكن الخاصة لاسيما الأماكن الغابية أو الطبيعية والمعالم التاريخية والأثرية وكيفية حمايتها والمحافظة عليها.¹

الفرع الثاني

إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه

كباقي المخططات فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يخضع لإجراءات محددة لإعداده والمصادقة عليه، هذا ما سنتناوله في هذا الفرع، إعداده (أولا) والمصادقة عليه (ثانيا)

أولا : إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

بناء على نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 177/91 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي² فإن إعداده لا يكون إلا عن طريق مداولة من المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، بحيث تتضمن هذه المداولة كل من التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية المستدامة للتراب المقصود، كذلك كيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بالإضافة إلى القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية حيث يتكفل المخطط التوجيهي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات

¹ - إقلولي ولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل القانون 29/90، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 50، العدد 05، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2013، ص 240.

² - المرسوم التنفيذي 177/91، المؤرخ في 1991/05/28، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، العدد 26، الصادرة في 1991/06/01، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 2005/09/10، ج.ر، العدد 62 الصادرة في 2005/09/11.

والمصالح العمومية، كما أن المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹

بعدها يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية، ويلزم رئيس البلدية باستشارة هيئات سواء كانت ولائية أو محلية، عقب ذلك يتم وضع مشروع المخطط المصادق عليه محل تحقيق عمومي لمدة 45 يوم بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يقوم بمهمة التحقيق مفوض أو محقق أو أكثر، على أن ينشر قرار التحقيق في البلدية المعنية، ويبلغ الوالي بنسخة منها.²

ثانيا : المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي بقرار من الوالي أو بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية، بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير، أو بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير، ويوضع المخطط تحت تصرف الجمهور وينشر بالبلديات في الأماكن المخصصة للنشر، وذلك وفق للمادة 30 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية³ التي تؤكد مبدأ الإعلام.⁴

¹ - قوراري مجدوب، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 05، العدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2015، ص 77.

² - تونسي صبرينة ، البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر، المرجع سابق ، ص 289.

³ - القانون 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، ج.ر، العدد 37، الصادرة في 03/07/2011، المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 13/21 المؤرخ في 31/08/2021، ج.ر، العدد 67، الصادرة في 31/08/2021.

⁴ - عبديش ليلة، التحكم في التعمير آلية لتحقيق التنمية المستدامة، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم ، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2022 ، ص 195.

الفرع الثالث

دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حماية المحيط العمراني

إن إدماج البعد البيئي في القرارات والسياسات العمرانية يعد مطلباً أساسياً لتكريس مبدأ التنمية العمرانية المستدامة¹. ويعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير آلية مهمة في حماية البيئة من مخاطر العمران، حيث يساهم في المحافظة على البيئة من الجانبين الجمالي والعمراني البيئي، فالأهداف المرجوة منه لا تقتصر فقط على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف كذلك إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها، على غرار الأراضي الفلاحية، حيث خصها المشرع الجزائري بالحماية من خلال نص المادة 04 (المعدلة للمادة 11)² من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير وكذلك المادة 109 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية³.

كما يمثل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار، فهو المقسم لهذا الأخير على تراب البلدية، لذلك فإنه يتطلب معرفة الأملاك العقارية للبلدية وطبيعتها، سواء كانت حضرية أو صناعية ومعرفة طرق استعمالها تقادياً للنمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني لها، بغرض توفير الاحتياطات الأساسية داخلها، وبالتالي فهو وسيلة للحفاظ على مكون أساسي للبيئة، ألا وهو الأرض بصفقتها من الموارد المحدودة القابلة أو غير قابلة للتجديد، والمحمية من أشكال التدهور والتلوث وفقاً لما نصت عليه المادة 59 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁴.

¹ - تونسي صيرينة ، البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر، المرجع السابق، ص 287.

² - المادة 04، القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل و يتمم القانون 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، العدد 51 ، الصادرة في 15/08/2004.

³ - بوعامرة منال، بن المسعود أحمد ، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و دوره في حماية البيئة، دفاتر السياسة والقانون ، المجلد 12 ، العدد 02 ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2020 ، ص 108.

⁴ - غواس حسينة ، المرجع السابق ، ص 349.

المطلب الثالث

مخطط شغل الأراضي

يعد مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتخطيط على المستوى المحلي والذي بموجبه يتم تحديد استخدام الأراضي والبناء، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فهو وسيلة ملزمة لكل بلدية في أنحاء الدولة أو جزء منها. في هذا المطلب سنتناول تعريفه (الفرع الأول)، ثم كيفية إعداده والمصادقة عليه (الفرع الثاني) وفي الأخير دوره في حماية المحيط العمراني (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف مخطط شغل الأراضي و أهدافه

سنحاول في هذا الفرع التطرق إلى تعريف مخطط شغل الأراضي (أولا) ثم أهدافه (ثانيا)

أولا : تعريف مخطط شغل الأراضي

بالرجوع إلى نص المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، نجد أن المشرع الجزائري عرف مخطط شغل الأراضي على أنه يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء،¹ و من استقراء نص المادة المذكورة أعلاه نستنتج أن المشرع عرف مخطط شغل الأراضي من خلال النطاق الموضوعي له، إذ يحدد هذا المخطط حقوق استخدام الأراضي والبناء.²

وعليه يمكن القول أن مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات التعمير التنظيمية ذو طابع تقني، يعمل بالتوافق مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في إطار توجهاته، قصد ضبط الشكل الحضري للقطاعات والمناطق المعنية، وكذا الكمية الدنيا والقصى من البناء عن طريق معاملات استغلال الأراضي، وتحديد المواقع والمظهر الخارجي للبنىات وهياكلها الأساسية، مراعيًا في ذلك البعد البيئي والبعد الوقائي من الأخطار عند الانجاز.

¹ المادة 31، القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، المرجع السابق.

² -براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2017/2016، ص87.

ثانياً: أهداف مخطط شغل الأراضي

يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تحقيق أهداف التنمية العمرانية والتي نصت عليه المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية المعدل والمتمم وتتمثل في ما يلي:

- تحديد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم حقوق البناء واستعمال الأراضي، ويعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنها بالمتر مربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر مكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها، ويحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات، ويحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور، ويحدد الارتفاقات،
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والموقع والمناطق والواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها، ويعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.¹

الفرع الثاني

إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه

سنتحدث و بصفة عامة عن كيفية إعداد المخطط (أولاً) ثم المصادقة عليه (ثانياً).

أولاً : إعداد مخطط شغل الأراضي

وفقاً للمرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991² بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني إذا كان مخطط شغل الأرض يخص تراب بلدية واحدة، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إذا كان مخطط شغل الأرض يخص تراب بلديتين أو أكثر يتم التقرير لإعداد المخطط، حيث تتضمن هذه المداولة التذكير بالحدود المرجعية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به، بالإضافة إلى تحديد لمختلف الهيئات،

¹ - المادة 31، القانون 29/90 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق.

² - المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة، ج.ر، العدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 189/18، المؤرخ في 15 /07/ 2018، ج.ر، عدد 21، الصادرة في 2018/07/18.

الإدارات والجمعيات المشاركة في إعداده¹، بعدها يتم تبليغ هذه المداولة للوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليمياً ويتم نشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي². ويتم إسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى المؤسسة العمومية المشتركة ما بين البلديات كما نصت عليه المادتين 05 و06 من نفس المرسوم التنفيذي، حيث تكون هذه المؤسسة العمومية مسؤولة على متابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح والجمعيات المعتمدة، فيتم مراسلتهم كتابياً لتعطي لهم مدة 15 يوم للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة لإعداد المخطط³. فبعد انقضاء هذه المهلة يتم إصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية، الهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلب استشارتها، لينشر هذا القرار لمدة شهر كامل في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني⁴.

وبعد إنجاز مشروع المخطط، يبلغ لكل المصالح والإدارات والمصالح المعنية وعليها إبداء رأيها في مهلة لا تتجاوز 60 يوماً، ثم بعدها يخضع المشروع للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوم في مقر البلدية، ليوقف سجل التحقيق العمومي بعد انقضاء المهلة القانونية، ويقوم المفوض المحقق خلال 15 يوماً الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء، ليرسل إلى المجلس الشعبي البلدي مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته⁵.

ثانياً : المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوباً بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المستخلصة إلى الوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليمياً، بحيث يبدي هذا الأخير رأيه و ملاحظاته خلال 30 يوماً، وطبقاً لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي

¹ - المادة 02، المرسوم التنفيذي 178/91، المرجع السابق.

² - المادة 03، المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 189/18، المرجع السابق.

³ - المادة 07، المرسوم التنفيذي 178/91 ، المرجع سابق.

⁴ - المادة 08، المرسوم التنفيذي 178/91، المرجع السابق.

⁵ - **بن لطرش عبد المجيد** ، دور مخطط شغل الأراضي في تحقيق الاستدامة للفضاءات العمومية ، دراسة حالة مدينة المسيلة ، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في تسيير التقنيات الحضرية ، تخصص تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، قسم تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2023/2022، ص ص (28،29).

178/91¹ المعدلة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي 189/18، يعد سكوته وعدم الرد بمثابة موافقة، ووفقا لنص المادة 15 من نفس المرسوم² المعدلة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي 189/18، يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي والوالي المنتدب في الحسبان.

ووفقا لما جاء في نص المادة 16 من ذات المرسوم المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 189/18 يبلغ مخطط شغل الأراضي بعد المصادقة عليه من طرف المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي أو الولاية أو الولاية المنتدبين المختصين إقليميا، المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية، الغرف التجارية والغرف الفلاحية.³

الفرع الثالث

دور مخطط شغل الأراضي في حماية المحيط العمراني

يعد مخطط شغل الأراضي آلية تفصيلية تنظم الأراضي، ولا تترك فجوة أو مجالا شاغرا في المساحة التي يغطيها، فاهتمامه ينصب أساسا على الإطار المبني وغير المبني وذلك بمنع بروز مظاهر البناء الفوضوي وانتشاره وما ينجر عليه من أضرار تمس بالدرجة الأولى المحيط العمراني، وتظهر علاقة بأدوات الرقابة أو قرارات التعمير الفردية التي تشمل الشهادات ورخص البناء والتجزئة والهدم المنصوص عليها في القانون

¹ - المادة 14، المرسوم التنفيذي 178/91 ، المرجع السابق.

² - المادة 15، المرسوم التنفيذي 178/91 ، المرجع سابق.

³ - طوي وداد، حداد عيسى، مخطط شغل الأراضي كأداة لتكريس حق الشخص في الحصول على المعلومة البيئية العمرانية، مجلة تنمية الموارد البشرية ، المجلد 4 ، العدد 02، جامعة سطيف2، سطيف، 2019، ص17.

29/90 والمرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات إعداد عقود التعمير¹، بحيث يجب ملائمة هذه الرخص والشهادات مع مخطط شغل الأراضي ولا يمكن أن تخاف أحكامه².

كما يتجلى دور مخطط شغل الأراضي في المحافظة على الجانب الجمالي البيئي، وذلك من خلال تحديد القواعد المنظمة للشكل العمراني الهندسي للبنىات واحترام مختلف المعاملات العمرانية، وتحديد حجم البنىات وارتفاعها ولونها ونوعية المواد المستعملة، ومن خلال التأكيد على حماية المواقع الثقافية والأماكن العمومية والمساحات الخضراء داخل الوسط الحضري.³

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 15/01/2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، العدد 07، الصادرة في 12/02/2015، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج.ر، العدد 71، الصادرة في 02/12/2020.

² - بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي أداة للتهيئة و التعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 09، العدد 01، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2018، ص 660.

³ - غواس حسينة، مرجع سابق، ص ص (353، 354).

خلاصة الفصل الأول

لقد أدركت الدولة الجزائرية مدى أهمية إحاطة التنمية العمرانية وعلى الأخص المحيط العمراني بالحماية القانونية، التي من شأنها أن تكفل للأفراد وسط وبيئة عمرانية سليمة مع مراعاة حقوق الأجيال القادمة، هذا المبدأ الذي تنادي به جميع المحافل الدولية، ألا وهو التنمية المستدامة، وقد تبنت الجزائر هذا المبدأ وعمدت إلى تكريسه في المجال العمراني وذلك من خلال إطار تشريعي يضمن حماية قانونية للمحيط العمراني في إطار نسيج عمراني مستدام.

على غرار باقي الدول عمل المشرع الجزائري على تنظيم النشاط والتوسع العمراني بصفة تضمن المحافظة على ما يجب المحافظة عليه، كالمناطق الخاصة مثلا والتي تعتبر إرثا مشتركا مع الأجيال القادمة، حيث خصها بجملة من القوانين تعمل في مجملها على مراقبة التوسع العمراني بها وتضبطها ضبطا دقيقا وصارما بصفة تحميها من الزحف العمراني غير المخطط له وما ينجر عنه من أضرار.

كما أن المشرع الجزائري ولمواكبة صحوة الاستدامة انتهج آليات قانونية عديدة لحماية المحيط العمراني، وهذا من خلال أسلوب التخطيط بجميع مستوياته المجالي والحضري، فمنها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي من خلاله تبرز سياسة الدولة في تنظيم إقليم الدولة، ناهيك عن مختلف المخططات المتفرعة عنه أو تلك التي عمد إليها المشرع لتنفيذ سياسة هذا المخطط، كالمخططات على المستوى الإقليمي بالإضافة إلى المخططات على المستوى المحلي.

الفصل الثاني

وسائل الرقابة القانونية لحماية المحيط العمراني
ودورها في تعزيز التنمية المستدامة

الفصل الثاني

وسائل الرقابة القانونية لحماية المحيط العمراني

ودورها في تعزيز التنمية المستدامة

يشكل موضوع التعمير محور اهتمام كل التشريعات العالم ذلك انه يمس بالحضارة والبناء الذي على أساسه يقاس تقدم الدول وتبنى الحضارات، من خلال إقامة فضاء عمراني متجانس مبني على شروط الأمن والسلامة والصحة والطمأنينة والوقاية من الحوادث الطبيعية، حيث لن تتوفر هذه الشروط بدون تطبيق قواعد تنظيمية للبنىات.¹

فنتدخل الإدارة في حياة الأفراد بطرق شتى من اجل إشباع حاجياتهم وتحقيق رغباتهم وحرّياتهم الفردية، ومن اجل ذلك لابد من وجود وسائل متنوعة تلجأ إليها الإدارة بحسب نوعية الخدمة، ومن الطبيعي أن كل ترخيص يحتاجه المواطن من الإدارة يتوجب عليه مجموعة من الشروط والإجراءات والوثائق فضلا على ضرورة احترام إتباع الإجراءات الشكلية المحددة قانونا.²

كل هذه الشروط والضوابط حددها قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 وبعض المراسيم التطبيقية، من خلال فرض مجموعة من القيود على حق الملكية، تتمثل في التراخيص العمرانية التي تعتبر أكثر الوسائل القانونية الإدارية الفعالة في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه، ومن ثم ممارسة الرقابة على عمليات البناء ومنع الوقوع في المحذور ومخالفة النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير،³ وهذا من اجل

¹ - بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، بدون طبعة، تلمسان، الجزائر، 2021، ص5.

² - دليمي عبدالله، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على الطابع العمراني للمدينة وفقا للتشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة أدرار، 2020-2021، ص146 .

³ - بالة عبد العالي، مرجع السابق، ص5.

الحفاظ على التوازن بين الحق في البناء والحق في الحفاظ على الموروث الطبيعي والثقافي للأجيال الحالية والمستقبلية تحقيقاً لأهداف التنمية المستدامة.¹

لذا سنتناول في هذا الفصل، الوسائل القانونية للرقابة القبلية على نشاط البناء (المبحث الأول) والوسائل القانونية للرقابة البعدية على نشاط البناء (المبحث الثاني)، ثم ننتقل إلى تبيان وسائل الرقابة الميدانية لعملية البناء (المبحث الثالث).

المبحث الأول

الوسائل القانونية للرقابة القبلية على عملية البناء والتعمير

تتشكل عقود التعمير الفردية من الرخص والشهادات الإدارية والتي تعتبر من أهم الوسائل القانونية التي تبناها المشرع الجزائري في تنظيم عملية البناء والتعمير والتي اعتمدها كوسيلة رقابة قبلية على عمليات البناء، لذا سنتناول شهادة التعمير (المطلب الأول) ورخصة التجزئة (المطلب الثاني) ثم ننتقل إلى رخصة البناء (المطلب الثالث) كآليات حماية لوسط عمراني مستدام.

المطلب الأول

شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير أحد أهم الوسائل القانونية التي تسبق عملية البناء، بحيث تبين وتكشف طبيعة الأرض المخصصة للبناء وكذا الحقوق والارتقاقات، لذا سنتناول من خلال هذا المطلب مفهوم شهادة التعمير (الفرع الأول) والإجراءات المتبعة من أجل الحصول على شهادة التعمير (الفرع الثاني)، ثم ننتقل إلى دور شهادة التعمير في تحقيق التنمية المستدامة (الفرع الثالث).

¹ - عبد يش ليلة، التحكم في التعمير - آلية لتحقيق التنمية المستدامة-، أطروحة لنيل درجة دكتوراه العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2022، ص 210.

الفرع الأول

مفهوم شهادة التعمير

تم تكريس شهادة التعمير من المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير تحديدا في نص المادة 51 منه¹ وكذا النصوص التنظيمية على غرار المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 والذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

أولا : تعريف شهادة التعمير.

سنتطرق لتعريف شهادة التعمير من الناحية القانونية ثم من الناحية الفقهية.

لم تعرف شهادة التعمير في قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 صراحة ولكن نص عليها المشرع ضمنا في نص المادة 51 منه "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية"، أين ترك تعريفها للنصوص التنظيمية كما هو الحال في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (ملغى) حيث عرف شهادة التعمير في نص المادة 2 منه على أنها الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية²، وهو نفس التعريف الذي جاءت به المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.³

والملاحظ أن المشرع من خلال نص المادة 51 من قانون التهيئة والتعمير المذكورة أعلاه، استعمل لفظ "يمكن" مما يدل على عدم إلزامية شهادة التعمير للمعنيين في عمليات التعمير فجعلها اختيارية قبل البدء في الدراسات.

¹ - قانون رقم 90-29، المرجع السابق، ص 1652.

² - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها، ج ر، العدد 28 الصادرة في 16/06/1991، (الملغى).

³ - المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق، ص 04.

لقد وضع عدة فقهاء تعاريف لشهادة التعمير أين عرفها الدكتور بالة عبد العالي على أنها "وثيقة تعد وفق نموذج معين، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواه، للمالك أو موكله أو أي شخص معني بغرض تعيين حقوقهم في البناء والارتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية".¹

كما عرفها الدكتور أقلولي أولاد رابح صافية على أنها "وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعيا أو معنوي بطلب منه، تعين حقوق الفرد في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، ويكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف في الأرض".²

كما عرفت شهادة التعمير على أنها "أداة إعلام مسبقة للمتدخلين في التعمير لبيان حقوقهم في البناء، وعرفت أيضا أنها "تعتبر من الوثائق التي تضبط الأراضي العامرة، والأراضي القابلة للتعمير، كما تسمح هذه الشهادة لصاحبها، من التعرف على موقعه من اهتمامات السلطة المحلية بموضوع حركة البناء والتنظيم العمراني".³

وبناء على ما سبق ذكره يمكن تعريف الشهادة التعمير أنها وثيقة إدارية تسلمها السلطة المختصة لكل شخص طبيعي أو معنوي بناء على طلبه أو عن طريق موكله تبين له حقوقه في البناء على الأرض المعنية وكذا جميع الارتفاقات الواجب الالتزام بها.

ثانيا: مضمون شهادة التعمير.

شهادة التعمير تعد بمثابة وسيلة إعلامية هدفها التأكد من تخصيص الأرض المعدة للبناء، حيث هناك من يرى أنها ليست من الرخص العمرانية.

¹ - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 144.

² - أقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2015، ص 133.

³ - تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، المرجع السابق، ص 200.

كما أنها لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك¹، كما تحدد المسائل الآتية²:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة الشبكات الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية أو المبرمجة .
- الأخطار الطبيعية التي من شأنها أن تؤثر على موقع الأرض وتتنقص من قابليتها للبناء، أو تحول دون ذلك (مثل تصدعات زلزالية أو تحركات القطعة الأرضية).

ثالثا: ملف شهادة التعمير.

ورد في نص المادة 2 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أن ملف شهادة التعمير يتكون من طلب خطي من طرف الشخص المعني، مع تحديد هويته، مع تصميم مفصل للقطعة الأرضية وتصميم يبين حدود الأرض المتواجدة في المحيط العمراني³.

الفرع الثاني

الإجراءات المتبعة للحصول على شهادة التعمير

يكون إيداع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مقابل وصل استلام .

أولا: إجراءات تسليم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات .

تقوم مصالح التعمير بالبلدية بدراسة الملف وفقا لأحكام وقواعد التعمير المعمول بها، كما يمكن أن تستعين بمصالح الدولة المكلفة بالعمران، أو بأي مصلحة تقنية تراها ضرورية لذلك⁴. بعد دراسة طلب الحصول على شهادة التعمير والتحقق فيه تأتي آخر

¹- حميد بوزيد، سياسة المدينة بين حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2022-2023، ص 115.

²- قاسي نجاة، عقود التعمير قراءة في أحكام المرسوم 15-19، مجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعة محمد بن أحمد، وهران 2، ص 173.

³- عبيدش ليلة، المرجع السابق، ص 243.

⁴- أنظر، نص المادة 03 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

مرحلة وهي مرحلة التسليم والتي نصت عليها الفقرة الأخيرة من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، والتي جاء فيها أن تسليم شهادة التعمير يتم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتبلغ إلى المعني بالأمر في أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إيداع الطلب¹.

أما في حالة رفض الطلب أو سكوت الإدارة عن الرد، فيمكن للمعني أن يقدم طعنا إداريا أمام الولاية، ولها أجل خمسة عشرة يوم (15) للرد على التظلم، أما في حالة سكوتها، فيحق لصاحب الطلب أن يرفع تظلما ثاني أمام الوزارة المكلفة بالعمران، التي تأمر مصالح التعمير بالولاية بالرد على الطلب بالقبول أو الرفض في أجل خمسة عشر (15) يوما، كما يحق للمعني مباشرة الإجراءات أمام القضاء الإداري وذلك عملا بأحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ثانيا: مدة صلاحية شهادة التعمير وبطاقة المعلومات.

ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي وهي مدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 (ملغى)، في حين أصبحت في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أما بطاقة المعلومات والتي استحدثت بموجب المرسوم الجديد فحددت مدة صلاحيتها بثلاثة (03) أشهر².

¹ - لقد قلصت مدة البت في طلبات شهادة التعمير من شهرين كما كان الحال في المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى) إلى خمسة عشرة يوم في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

² - عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة، 2015-2016، ص 101.

الفرع الثالث

دور شهادة التعمير في تحقيق التنمية المستدامة

تعتبر شهادة التعمير من الوسائل القانونية للرقابة القبلية على عملية البناء، وهي من شهادات التهيئة والتعمير وفقا للقانون 90-29 والتي تحدد حقوق البناء والارتفاعات التي تخضع لها قطعة الأرض المعدة للبناء، قصد التحكم وضبط التوسع العمراني من خلال مطابقتها لتوجيهات مخطط شغل الأراضي ومخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للحفاظ النظام العام العمراني والبيئي، كما أنها تضمن لنا مجموعة من المعطيات¹:

- تزويد القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو تلك المبرمجة في المستقبل.
- الأخطار الطبيعية التي بإمكانها أن تؤثر على الموقع المعني، مثل إمكانية حدوث تصدعات زلزالية، إنزلاقات التربة أو انهيارها، انسياب الأوحال، الفيضانات.
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن النشاطات الصناعية الخطيرة، وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وكذا خطوط نقل الطاقة².

من خلال ما سبق ذكره يتضح لنا أن شهادة التعمير لها دور بارز في حماية الوسط العمراني وتحقيق التنمية المستدامة كونها وسيلة إعلامية وأداة رقابة قبلية تهدف إلى حماية ووقاية للمحيط العمراني.

المطلب الثاني

رخصة التجزئة

فرض المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية المنظمة لمجال البناء والتعمير، جملة من القيود على تجزئة الأراضي في كل من القانون 90-29، المتعلق

¹ - قاسي نجاة، المرجع السابق، ص173.

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد كفاءات إعداد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.¹

لذا سنتناول في هذا المطلب مفهوم رخصة التجزئة (الفرع الأول)، وإجراءات الحصول على رخصة التجزئة (الفرع الثاني)، ثم ننتقل إلى دور رخصة التجزئة في تحقيق التنمية المستدامة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

مفهوم رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة من القرارات الإدارية والرخص المنصوص عليها ضمن أحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وهي ذات أهمية كبيرة في تنظيم استغلال المجال العمراني وتنظيمه.²

لذا سنتطرق إلى تعريف رخصة التجزئة (أولاً)، وخصائصها (ثانياً)، ثم ننتقل إلى أهمية رخصة التجزئة (ثالثاً).

أولاً: تعريف رخصة التجزئة.

تطرق المشرع إلى تعريف رخصة التجزئة من خلال القانون 82-02 الملغى " تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية لقطعتين أو أكثر بغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها"³، كما تطرق إليها القانون رقم 08-15 في المادة 02 منه وبالتحديد الفقرة 09، على أن التجزئة " القسمة من أجل البيع أو

¹ - عبديش ليلية ، المرجع السابق ، ص 212.

² - حميد بوزيد، المرجع السابق، ص 163.

³ - المادة 24 من القانون 82-02 ، المؤرخ في 06/02/1982 ، المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي للبناء،

ج ر، العدد 06، الصادرة في 09/02/1982.

الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".¹

أما المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي تطرق إلى رخصة التجزئة على أنها "هي كل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".²

وعرفها الدكتور بالة عبد العالي بأنها "قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة يسلم لصاحب الملكية العقارية، ويرخص بتقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو أكثر لغرض القيام بعملية البناء عليه".³

عرفت " أنها الوثيقة الإدارية التي اشترطها المشرع لكل عملية تجزئة لملكية عقارية غير مبنية، بغرض البناء عليها".⁴

كما عرفت أيضا أنها "عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات".⁵

من خلال استقراء التعاريف السابقة، يمكن القول أن رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي يملك أرض غير مبنية بغرض تجزئتها إلى قطعتين أو أكثر وذلك من أجل البيع أو الإيجار، وتتميز رخصة التجزئة عن غيرها من الرخص بعدة خصائص.

¹ - المادة 9/2 من القانون رقم 08-15 ، المؤرخ في 20/07/2008 ، المحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر ، العدد44، الصادرة في 03/08/2008.

² - انظر نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد كفايات إعداد عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

³ - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص77.

⁴ - دبراسو مسعودة ، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة المفكر، العدد 17، 2018، ص155.

⁵ - Adja Djilali, Bernard Drobenko, droit de l'urbanisme, Berti édition, Alger2007,p,87.

ثانيا: خصائص رخصة التجزئة.

تعتبر رخصة التجزئة كغيرها من عقود التعمير فهي قرار إداري لها كل خصائص القرار الإداري، صادرة من طرف جهة إدارية مختصة منازعاتها معهودة للقضاء الإداري، فهي أهم وسيلة لرفع القيد، أي بإصدار رخصة التجزئة تمنح لصاحبها حق البناء،¹ كما أنها أداة ضبط إداري وجوبية في طلبها من المالك أو موكله فقط، وتعتبر وسيلة رقابة قبلية لعملية البناء في يد الإدارة لمراقبة مدى تطبيق قوانين التعمير.

وما يميز رخصة التجزئة عن عقود التعمير أنها تحدث آثار قانونية وآثار مادية²، كالبيع والإيجار ونقل الملكية.

ثالثا: أهمية رخصة التجزئة.

تقوم رخصة التجزئة في عملية التهيئة والتعمير بدور هام حيث تحافظ على النسق العمراني، ومحاربة البناء الفوضوي، كما تساهم في عدم المساس بملكية الغير، إذ تحدد بواسطتها الحدود الجديدة للأرض المجزأة كما تلعب دورا هاما بإعلام الإدارة بالتحويلات التي تقع على الملكية العقارية.³

كما تكتسي أيضا رخصة التجزئة أهمية كبيرة بالنسبة لعملية البناء، فهي تظهر من خلال سماحها بتقسيم الأرض العقارية القابلة للبناء قصد تعميمها أي إقامة البناء عليها مهما كان وظيفته.⁴

¹ - أنظر ، المادة 52 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ،المرجع السالف الذكر، حيث أكدت أن رخصة التجزئة تعتبر مرجعية لرخصة البناء كغيرها من الوثائق الأخرى.

² - تتمثل الآثار المادية في تغير الحدود والأشكال الهندسية والمساحات ، أما الآثار القانونية فتتمثل في زوال الوحدة العقارية الأصلية بإنشاء وحدتين عقاريتين أو أكثر.

³ - أنظر، عبدش ليلة ، التحكم في التعمير : آلية لتحقيق التنمية المستدامة، المرجع السابق ، ص. 214.

⁴ - أنظر، المادة 03 من القانون 08-15 ، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

الفرع الثاني

إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

تخضع رخصة التجزئة إلى مجموعة من الإجراءات لإصدارها والحصول عليها نص عليها المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي سنتناولها في هذا الفرع بداية من ملف طلب رخصة التجزئة (أولا) ثم الجهة المختصة بدراسة الملف (ثانيا)، وصولا إلى البت في طلب رخصة التجزئة (ثالثا).

أولا: ملف طلب رخصة التجزئة.

تطبيقا وعملا بأحكام نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يشتمل ملف رخصة التجزئة من وثائق إدارية وأخرى تقنية¹.

ثانيا: الجهة المختصة بدراسة ملف رخصة التجزئة.

يكون إيداع ملف طلب رخصة التجزئة بمصلحة التعمير على مستوى البلدية، مقابل وصل استلام الطلب في نفس اليوم، ويدرس الملف من طرف لجنة الشباك الوحيد للبلدية²، والذي يرسله في أربعة نسخ إلى الهيئة المختصة في أجل شهر من تاريخ إيداع الطلب، كما له حق إجراء تحقيق عمومي من المصلحة المختصة³.

¹- الوثائق الإدارية: تتمثل في هوية صفة الطالب لرخصة التجزئة وهي الطلب وسند الملكية ووثائق أخرى مدعمة كنسخة من بطاقة التعريف وشهادة الميلاد المعني بالنسبة للشخص الطبيعي، نموذج طلب رخصة التجزئة موقع عليه ونسخة إما من عقد الملكية أو توكيل طبقا لأحكام القانون المدني، الذي يكون في شكل رسمي طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني الجزائري.

الوثائق التقنية: والتي نصت عليها أحكام المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19 والمتمثلة في مخطط يوضح الطبيعة الطبوغرافية لأرضية مشروع التجزئة، بالإضافة مخططات التصور المعماري للتجزئة من حيث مكوناتها واندماجها وتناسقها في المحيط العمراني.

²- أنظر: المادة 12 فقرة 04 والمادة 15 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

³- أنظر: المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع نفسه.

وفي حالة ما إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية وذلك في أجل خمسة عشرة (15) يوما.¹

أما إذا كان التسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي المنتدب تكون دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية.²

ثالثا: البت في طلب رخصة التجزئة.

بالرجوع إلى القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير تحديدا في المواد من 65 إلى 67 يتبين أن رخصة التجزئة يمنحها كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير كل حسب تخصصه ويأتي المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ليوضح اختصاص كل واحد منه في المادة 15 قبل التعديل،³ وفي سنة 2020 أعاد المشرع ترتيب الجهات التي لها منح رخصة التجزئة وحصرها في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي و الوالي المنتدب من خلال المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 2020/11/22 المعدل والمتمم.

ومن خلال ما سبق ذكره نستنتج أن المشرع قد أعفى الوزير المكلف بالعمران من اختصاص منح رخصة التجزئة بدليل نص المادة رقم 22 من المرسوم التنفيذي 20-342، التي أعطت الاختصاص في منح رخصة التجزئة لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب.⁴

كذلك من خلال ما سبق ذكره يمكن طرح التساؤل، كيف لمرسوم تنفيذي أن ينزع الاختصاص من الوزير المكلف بالعمران الذي منحه له بموجب القانون 90-29 المتعلق

¹ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه.

² - المادة 15 بعد التعديل بموجب المرسوم التنفيذي 20-342، المؤرخ في 2020/11/22 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد 71، الصادرة في 2020/12/02.

³ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

⁴ - المادة 22 بعد التعديل بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

بالتهيئة والتعمير، بالرغم من أن المادة 67 من القانون 90-29 لم تلغى بعد ومازال العمل بها، كان من الواجب على المشرع إلغاء المادة 67 من القانون 90-29 لكي يتوافق مع المادة 15 من المرسوم التنفيذي 20-342.

بعد الحصول على رخصة التجزئة، يمكن مباشرة في عمليات أشغال التهيئة المتمثلة في مختلف الشبكات، وهذا قبل الاستغلال والبدء في البناء¹، وبعد الانتهاء من كل أشغال التهيئة للتجزئة والتحقق من مطابقتها لقواعد التهيئة والتعمير عن طريق شهادة قابلية الاستغلال لتكون حاضنة للبناء لتمكين هذه الرخصة في تعزيز تنمية عمرانية مستدامة.

الفرع الثالث

دور رخصة التجزئة في تحقيق التنمية المستدامة

تلعب رخصة التجزئة دورا بارزا في تنظيم عمليات البناء، تحت توجيهات مخطط شغل الأراضي بإعطاء رؤى وتصورات واختيارات جول طريقة استعمال الأرض سنتطرق في هذا الفرع إلى دور رخصة التجزئة في تنظيم النسيج العمراني والمدن كإعداد مخططات التعمير الخاصة بالمدن والعمران (أولا) ثم دورها في إنجاز المدن الجديدة كآلية لسياسة المدينة (ثانيا).

أولا: دور رخصة التجزئة في إعداد مخططات التعمير الخاصة بالمدن والعمران.

إن الدور الذي تلعبه وثائق التعمير هو إعطاء تصورات واختيارات مسبقة حول طريقة استعمال المجال أو جزء من الأرض بكيفية تؤدي إلى تنمية حضرية منسجمة ومتناسقة بالنسبة إلى المنطقة أو القطاع المعني وذلك من الناحية العمرانية والاقتصادية والاجتماعية في إطار التنمية المستدامة، بينما التجزئات العقارية تعتبر الأداة والآلية

¹ ورد في المادة 04 من القانون 08-15، المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق، ما يلي: "يمنع تشييد أي بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأدوات التعمير، إذا لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة".

القانونية التي من خلالها يمكن تنفيذ التصورات والخيارات التي تتضمنها وثائق التعمير وتطبيقها على أرض الواقع¹.

كما تضمن للمواطن الحق في البناء عن طرق عرض من القطع الأرضية الصالحة والمعدة للبناء و المهياة بجميع مرافق المدينة، بما يضمن للدولة إنشاء نسيج عمراني حضري ومنظم يستجيب إلى متطلبات حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة في الأوساط الحضرية والتجمعات السكنية والمدن وذلك في إطار سياسة المدينة اعتمادا على أدوات التهيئة والتعمير².

إذن يمكن القول أن التخطيط الحضري أصبح الآن بحاجة إلى إعادة النظر في مضامينه وحتى في تسميته، ففي الجزائر يقصد عادة بالتخطيط الحضري أنه تهيئة عمرانية منظمة كما يقصد في بعض الأحيان بالتهيئة الحضرية، الذي أصبح الآن حاجة ملحة للمحافظة على البيئة الحضرية، ومعالجة المشكلات الحضرية وتجاوز أوجه القصور والنقائص والفجوات التي حالت دون تنظيم الحياة الحضرية وتحقيقا للتنمية المستدامة للمدينة³.

ثانيا: دور رخصة التجزئة في إنجاز المدن الجديدة كآلية لسياسة المدينة.

في الواقع العملي أن معظم مساحات المدن الجديدة والجزء الأكبر منها يتم تخصيصا لانجاز تجزئات عقارية، وذلك في شكل بنايات فردية بغرض تعزيز دور المواطن في بناء المدينة بصفة عامة والمدينة الجديدة بصفة خاصة، وذلك من خلال تخصيص أراضي معدة لهذا الغرض طبقا لما هو وارد بمخطط المدينة الجديدة⁴.

¹ - حميد بوزيد، المرجع السابق ، ص 178.

² - المرجع نفسه، ص 179.

³ - آمال لبليل، الأزهر العقبي، التخطيط الحضري والتنمية المستدامة في الجزائر، مجلة علوم الإنسان والمجتمع،

العدد26، الجزء الأول، مارس2018، ص250 .

⁴ - حميد بوزيد، المرجع السابق، ص179.

الأمر الذي جاء في القانون 08-02 المتعلق بالمدن الجديدة وتهيئتها، على أن تهيئة الأراضي قبل التشييد عليها له أهمية بارزة وكبيرة في تنظيم العمران والتوسع الحضري للمدينة الجديدة.¹

المطلب الثالث

رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء أهم الوسائل القانونية للرقابة على عمليات البناء في مجال التعمير، نظرا لما تلعبه من دور هام في تحديد الشروط السابقة الواجب توافرها والالتزام بها قبل القيام بعملية البناء، وذلك من أجل احترام مبادئ التنظيم والمحافظة على المحيط العمراني وبعث منظر جمالي للمدينة وتعزيز تنمية عمرانية مستدامة.

لذا سنتناول في هذا المطلب، مفهوم رخصة البناء (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى إجراءات الحصول على رخصة البناء (الفرع الثاني)، وبعد ذلك نتناول دور رخصة البناء في تحقيق التنمية المستدامة.

¹ نصت المواد من القانون 08-02 المؤرخ في 08/05/2002، المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج ر، عدد43، الصادرة في 2002/05/14، على ما يلي:

- المادة 08: "ينشأ لكل مدينة جديدة مخطط يسمى مخطط تهيئة المدينة الجديدة"
- المادة 2/11: "تقوم هيئة المدينة بتهيئة وإنجاز المنشأة القاعدية والتجهيزات لحساب الدولة والتنازل عليها بالبيع للمستعملين الآخرين وفقا للتشريع المعمول به".
- المادة 12: "لا يجوز لهيئة المدينة الجديدة أن تتنازل عن قطع الأراضي المكتسبة في إطار أحكام المادة 11 أعلاه".

- دوار جميلة، المدن الجديدة في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، عدد38، جوان 2014، ص 230.

الفرع الأول

مفهوم رخصة البناء

تلعب رخصة البناء دور هاماً في مجال التعمير، فهي إجراء ضروري مسبق لتشييد بناء، فهي إجراء ضروري لرقابة حركة البناء والتوسع العمراني،¹ الأمر الذي جعلنا نتناول تعريف رخصة البناء (أولاً) ثم سنتطرق إلى خصائصها (ثانياً) وصولاً إلى أهميتها (ثالثاً).
أولاً: تعريف رخصة البناء.

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير ولا في القوانين الأخرى ذات الصلة، بل اكتفى بما جاء في نص المادة 52 من القانون رقم 90-29، على أنها " رخصة تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما يكن استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المطلّة على الساحة العمومية ولانجاز جدار صلب للدعم أو التسييج".² كما جاء في مفهوم المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن يشترط في كل عملية بناء حيازة رخصة البناء وهذا ما أكده أحكام القانون 90-29 المذكور أعلاه.

ومن خلال ما سبق ذكره نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفاً لرخصة البناء، وإنما جعل وجوب الترخيص قبل كل عملية تشييد وبناء، كما حدد أيضاً الأعمال التي تدخل ضمن عملية البناء والتي تستدعي رخصة البناء.³

وعرفها الفقه على أنها "قرار إداري ترخص بموجب السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية".⁴

¹ - أنظر، أفلولي أولد رابح صافية ، المرجع السابق، ص142.

² - المادة 52 من القانون رقم 90-29 ، المرجع السابق.

³ - المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

⁴ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، طبعة 2018، ص339 .

وعرفت أيضا بأنها "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".¹

فمن خلال مضمون المواد المذكورة أعلاه ومحتوى التعاريف يمكن أن نقول رخصة البناء هي وثيقة إدارية تسلم بموجب قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي، متحصل على ملكية أو حيازة شريطة تقديم ملف كامل مدعم بالوثائق اللازمة، كما يمكن استنتاج الخصائص التي تتميز بها رخص البناء.

ثانيا: خصائص رخصة البناء.

تتميز رخصة البناء ببعض الخصائص التي تميزها على الوثائق الإدارية الأخرى وهي كالآتي:

- تعتبر قرار إداري الصادر من السلطة المختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن يحترم قواعد قانون العمران.²
- النزاعات المتعلقة بقرار رخصة البناء معهودة للقضاء الإداري.
- ترتبط رخصة البناء بملكية العقار محل البناء.³
- كما تعتبر من أهم وسائل الضبط الإداري للرقابة القبلية لعملية البناء من أجل ضبط التوسع العمراني.

¹ - **Henri Jacquot et François Priet**, droit de l'urbanisme, Dalloz, delta, 3^{ème} édition, 1998, p.541.

² - **عزري الزين**، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة- الجزائر، العدد الثامن، جوان 2005، ص 4.

³ - **عبان عبد الغاني**، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثاني، 2017، ص 219 و 220.

- نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، وكذلك المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرجع سابق.

ثالثا: أهمية رخصة البناء.

تكتسي رخصة البناء أهمية بالغة في مجال العمران وتتمحور في العديد من النقاط أهمها:

تساهم رخصة البناء من جهة في الحفاظ على البيئة والنسيج العمراني، ومن جهة أخرى تلعب دورا وقائيا ورقابيا من خلال فرض مقاييس التخطيط المعد حسب قواعد الأمن والصحة والسلامة على الأشخاص وممتلكاتهم، وهو ما يبرز الأهمية القانونية للترخيص المسبق قبل البدء في الأشغال للحد من هذه المظاهر السلبية.¹

كما أن القواعد القانونية المتممة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف إلى ضمان وتوازن بين المصلحة العامة، باحترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة، والمصلحة الخاصة من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة.²

وللحصول على رخصة البناء وضع المشرع إجراءات قانونية وجب التقيد بها.

الفرع الثاني

إجراءات الحصول على رخصة البناء

تشتترط جميع تشريعات العمران إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء سواء تعلق الأمر بالأشخاص الذين لهم الحق في طلب الحصول على رخصة البناء أو الجهات التي لها صلاحية إصدارها.³

لذا سنتناول في هذا الفرع، ملف طلب رخصة البناء (أولا) ثم الجهة المختصة بدراسة الملف (ثانيا)، وصولا إلى البت في طلب رخصة البناء (ثالثا).

¹ - أنظر، بالة عبد العالي ، المرجع السابق، ص 92.

² - حميد بوزيد، المرجع السابق ، ص154.

³ - عوابد شهرزاد ، المرجع السابق، ص57

أولاً: ملف طلب رخصة البناء .

طبقاً لأحكام القانون 90-25،¹ يتم تقديم طلب رخصة البناء مرفقاً بنسخة من سند الملكية العقارية أو نسخة من شهادة الحيازة أو قرار التخصيص الذي تم بموجبه تخصيص العقار المعني بعملية البناء للمؤسسة أو الإدارة العمومية، كما يجب تقديم عقد وكالة موثقة طبقاً لأحكام القانون المدني أو الترخيص القانوني من المالك إلى المستأجر . كما نص أيضاً القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19 على محتويات ملف رخصة البناء.²

يودع طلب رخصة البناء والملفات المرفقة طبقاً لأحكام نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، في ثلاث (03) نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثمان (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاص وجود قطعة الأرض كسلطة تسليم رخصة البناء، طبقاً لنص المادة 95 من القانون 11-10 المتعلق بالبلدية، أو الوالي³ أو الوالي المنتدب، مقابل وصل استلام إيداع الطلب.

¹ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر، العدد 49 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 .

² المادة 55 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، على أنه يرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية:

1. الملف الإداري، ويحتوي على:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناء المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات.
- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة .
- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقاً للأحكام المذكورة أعلاه .

2. الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، الذي يحتوي على:

- مخططات وتصاميم و كل ما يتعلق بالبناء من وثائق مكتوبة وبيانية.

3. الملف التقني ويحتوي على:

- الرسوم البيانية الضرورية، والدراسة الخاصة بالهندسة المدنية المتمثل في تقرير يعده مهندس في الهندسة المدنية .

³ المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، المرجع السابق.

ثانياً: الجهة المختصة بدراسة الملف.

ورد في نص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن: "يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير...."

تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية¹، عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، فيرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة² في أجل 08 أيام التالية، ويفصل الشباك الوحيد للبلدية³ في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوماً التي تلي إيداع الطلب.

وفي حالة تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فيرسل الطلب في سبع (07) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير من أجل إبداء الرأي وذلك في أجل ثمان (08) أيام التالية لتاريخ إيداع الملف طبقاً للفقرة الأولى في المادة 49 من القانون 15-19 السالف الذكر. ويفصل في الطلب من طرف الشباك الوحيد للولاية⁴ في أجل خمسة عشر (15) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ثالثاً: البت في طلب رخصة البناء.

يتعين على الجهة التي انتهت من دراسة الطلب والتحقق فيه أن تصدر قراراً، فقد يكون بالموافقة أو قد يكون بالرفض إذا لم تتوفر به الشروط القانونية أو حالة عدم توافق الطلب لمخطط شغل الأراضي⁵. أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير⁶، خلال عشرون (20) يوماً من تاريخ إيداع الطلب

¹ - المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

² - المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

³ - أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، التي تحدد تشكيلة وكيفية سير الشباك الوحيد للبلدية.

⁴ - المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، التي تحدد تشكيلة وكيفية سير الشباك الوحيد للولاية.

⁵ - انظر، أفلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 159.

⁶ - المواد 08 و 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج ر، العدد 26، الصادرة في 01/06/1991.

وتوضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة وشهر لتمكين أي شخص معني من الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الرخصة.¹

والملاحظ أن المشرع قام بعدة تعديلات في قطاع السكن والعمران ، حيث قلص في آجال تسليم الرخص، والتخفيف من الملفات الواجب إيداعها، وذلك من أجل القضاء على مظاهر البيروقراطية .

كما يجب أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لأحكام والتدابير التي جاءت في الرخصة، وهو الأمر الذي يثبت المعني بطلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال، حيث تعتبر هذه الأخيرة وسيلة قانونية للرقابة البعدية على أشغال البناء .

الفرع الثالث

دور رخصة البناء في تعزيز التنمية المستدامة

تلعب رخصة البناء كآلية قانونية من آليات سياسة المدينة، وفقا لقواعد التهيئة والتعمير، دورا لا يستهان به في حماية البيئة الحضرية وتحقيق التنمية المستدامة في الأوساط الحضرية والمدن بشكل عام، وهذه الحماية التي تضيفها رخصة البناء على البيئة، تكون من خلال التقيد في إجراءات إعداد رخصة البناء بالبعد البيئي، كعامل جديد في تنظيم العمران وضبط التوسع الحضري، وكذا اتخاذ الإجراءات الوقائية للحفاظ على البيئة.²

لذا سنتناول في هذا الفرع، دور رخصة البناء من جانب البعد البيئي (أولا)، ثم تقبيد رخصة البناء بدراسات بيئية (ثانيا).

¹ - عتاب يونس، رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون - تيارت، الجزائر، المجلد 03، العدد 01، مارس 2019، ص 61.

² - حميد بوزيد، المرجع السابق، ص 155.

أولاً: دور رخصة البناء في تعزيز التنمية المستدامة من جانب البعد البيئي.

وضعت رخصة البناء من اجل الحد من تجاوزات الأفراد على المحيط العمراني الذي يعيشون فيه، فهي وسيلة مهمة لضبط وتنظيم البناء والمحافظة على الطابع الحضري للمدن، آخذة بعين الاعتبار حماية المحيط والبيئة.¹
أ.التقيد بمقاييس تقنية خاصة بموقع البناء .

من أجل مراعاة مقاييس الخاصة بالتنمية المستدامة، وتحقيقاً لمبدأ التوازن بين البيئة والعمران، فرض المشرع على الإدارة ضرورة مراعاة بعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البناء عندما تقوم بتحضير رخصة البناء، حيث ورد في المادة 04 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، شروط خاصة يجب توافرها في القطعة الأرضية التي يراد البناء عليها، فإن كانت واقعة على أراضي فلاحية، وجب احترام شرط الاقتصاد الحضري، إذا كان البناء واقعا في الأراضي الواقعة بالقطاعات المعمرة أي داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.

كما في المناطق الساحلية يمكن القول أن رخصة البناء تلعب دورا وقائيا في هذه المناطق، والملفت للانتباه أن المشرع الجزائري أولى عناية خاصة البناء في المناطق الساحلية وذلك من اجل تنظيم حركية التوسع العمراني بهذه المناطق وحماية الساحل الذي حددت مكوناته المادة 07 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.²

1- عديش ليلة ، المرجع السابق ، ص 232 .

2- حميد بوزيد، المرجع السابق ، ص160.

- نصت المادة 07 من القانون 02-02، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، على أن"يشمل الساحل في مفهوم هذا القانون جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمانمائة (800 متر) على طول البحر ويضم :

- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي.
- السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاثة كيلومترات (03 كلم) ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.
- كامل الأجمات الغابية.
- الأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

ب. تحديد مقاييس تقنية خاصة بمشروع البناء .

إذا كانت رخصة البناء من الآليات القانونية التي تهدف إلى تحديد الضوابط التي تكفل ضمان صلاحية المباني وسلامتها وتطابقها مع الأصول الفنية، فقد وضعت العديد من الشروط الفنية الواجب احترامها من أصحاب المشروع المزمع انجازه، كأن لا يتعارض ومخططات التهيئة والتعمير أو المساس بالآثار التاريخية، بالإضافة إلى وجوب احترام مقتضيات الصحة العامة والأمن العام، وحماية البيئة العمرانية من التلوث.¹

كما يجب التقيد واحترام المقاييس التقنية الخاصة بالبنائية نفسها من حيث الحجم والكثافة وحتى مظهرها الخارجي، وهو الشيء الذي أكده المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير .

ثانيا: تقييد رخصة البناء بدراسات بيئية

أ.دراسة مدى التأثير على البيئة:

تخضع بعض الطلبات لرخص البناء إلى إجراء دراسة التأثير على البيئة ،وتعتبر من الإجراءات القانونية المسبقة التي تسمح بالموازنة بين مقتضيات حماية البيئة عموما بجميع عناصرها، والبيئة الحضرية بشكل خاص، كما أنها تعتمد على الاستشراق والرؤى المستقبلية لشغل الأمكنة والمجالات وحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

وقد ورد ذلك ضمن القانون 03-10، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة والذي حدد مجال تطبيق الإجراءات المتعلقة بدراسة مدى التأثير، منها مجالات البناء والتعمير.²

- كامل المناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر كما هو معرف أعلاه."

¹ - عديش ليلة، المرجع السابق، ص 233.

² - جاء في نص المادة 15 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19/10/2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد43، الصادرة في 20/07/2003 ما يلي: "تخضع مسبقا وحسب الحالة لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة، مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الفنية الأخرى،..."، المشرع من خلال نص المادة، بين المجالات التي تخضع إلى إجراء دراسة مدى التأثير على البيئة، على غرار البناء والتعمير، والملاحظ أن في النصوص القانونية أو التنظيمية الخاصة بالتعمير لم تدرج هذه الإجراءات ، ولا حتى مصطلح التنمية المستدامة.

ب. دراسة الخطر.

هذه الدراسة لا تقل أهمية عن دراسة مدى التأثير، حيث تلعب دور كبير في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، فقد ورد في المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المتعلق بضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة التي تلزم دراسة الخطر في ملف رخصة البناء،¹ لهذا أدرج المشرع هذه الدراسة لاستغلال المنشآت المصنفة التي تهدف إلى تحديد المخاطر والتي يمكن أن يتعرض إليها الأفراد والممتلكات، والبيئة بسبب نشاط المؤسسة.

المبحث الثاني

الوسائل القانونية للرقابة البعدية على عملية البناء والتعمير

تمارس الإدارة الرقابة اللاحقة على عمليات البناء من خلال وسائل القانونية المتمثلة في الرخص والشهادات قصد ضبط عمليات العمرانية أكثر، لهذا ألزم المشرع المالكين للبنىات الحصول عليها.

في هذا المبحث سنتناول شهادة المطابقة (المطلب الأول) ثم شهادة التقسيم (المطلب الثاني) وصولاً إلى رخصة الهدم (المطلب الثالث).

المطلب الأول

شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من الأمور الهامة التي أعطى لها المشرع أهمية بالغة في عملية البناء والتعمير من خلال القوانين والمراسيم المنظمة لهذا المجال، وعليه سنتطرق إلى مفهوم شهادة المطابقة في الفرع الأول ثم نتناول إجراءات تحضيرها وتسليمها في الفرع الثاني وبعد ذلك نحاول معرفة دورها في تحقيق التنمية المستدامة كفرع ثالث.

¹ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 23/05/2006 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج ر، عدد 37، الصادرة في 04/06/2006.

الفرع الأول

مفهوم شهادة المطابقة

رغبة من المشرع العمراني للحد من ظاهرة عدم إنهاء البناءات وغير المطابقة للمعايير التقنية للبناء، أوجب المستفيد من رخصة البناء التصريح بانتهاء الأشغال قصد الحصول على شهادة المطابقة، وذلك سعياً منه لتحسين المظهر الجمالي للبناء وتحقيق النسق العمراني في المدن، الأمر الذي جعلنا نتطرق إلى تعريف شهادة المطابقة وخصائصها، ثم الوقوف على معرفة أهميتها في النقاط الآتية:

أولاً: تعريف شهادة المطابقة.

تناول القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير شهادة المطابقة في المواد من 73 إلى 78 ، تحديداً في الفصل السابع منه¹، كما تطرق القانون 08-15 إلى شهادة المطابقة في عنوان دراسة شهادة المطابقة، والذي أكد المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وحسب المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر أنها، وثيقة إدارية تستخرج بعد الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة، التي يجب أن تتطابق مع أحكام رخصة البناء وتصدر إما من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، أو الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران.²

وقد عرفها أحد الباحثين أنها "قرار إداري فردي يتضمن تصريحاً من الإدارة المختصة قانوناً بأن أشغال البناء المرخص بها إدارياً قد أنجزت وفقاً للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء وهو ما يشكل ترخيصاً صريحاً باستعمال البناء المنجز سواء كان ذا طابع سكني أو مخصصاً لنشاط ما".³

¹ المواد 73 - 78 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 ،

² عبديش ليلة ، المرجع السابق ، ص 249.

³ حميد بوزيد، المرجع السابق ، ص 188.

كما عرفت أيضا: "قرار إداري تصرح بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة مدى توافق وتطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلقة بها"¹. من خلال ما سبق يمكن القول أن شهادة المطابقة هو رأي الجهة المختصة في مدى مطابقة أشغال البناء بالنسبة لمضمون ما جاء في رخصة البناء.

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة.

تتميز شهادة المطابقة كونها وسيلة قانونية للرقابة البعدية على عملية البناء بعدة خصائص نذكر منها:²

- وثيقة إدارية بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة لها والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه.
- تعتبر من رخص الضبط التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة.
- ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة تفاديا لوقوع الكوارث.

كما يمكن القول أن شهادة المطابقة تعتبر بمثابة رخصة استغلال البناية للسكن وأيضا رخصة للبنىات والمنشآت من أجل استقبال الجمهور.

ثالثا: أهمية شهادة المطابقة.

ورد في نص المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، أن "تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور والمستخدمين، إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو الصناعة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطيرة أو غير الملائمة أو غير الصحية".

¹- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر- باتنة، 2014-2015، ص 231.

²- أفلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 191.

عند استقراء هذه المادة يتبين أن شهادة المطابقة رخصة سكن تسمح لاستغلال البناية، كما أنها ترخيص يسمح بموجبه استقبال الجمهور.

وبما أن شهادة المطابقة تعتبر وسيلة رقابية بعدية لمطابقة البنايات المنجزة لرخصة البناء، فهي تكتسي دورا هاما في حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي، ويتجلى ذلك من خلال رفض منح شهادة المطابقة إذا ما كانت المشاريع المنجزة مخالفة لما جاء في رخصة البناء وتمس بالبيئة أو بصحة وأمن المواطنين وكذا المناظر الطبيعية.¹

الفرع الثاني

إجراءات تحضير وتسليم شهادة المطابقة

شهادة المطابقة وسيلة قانونية خاصة بالإدارة من أجل مراقبة البناء في مدى مطابقتها مع أحكام رخصة البناء، وللحصول عليها يجب إتباع الإجراءات التالية:

أولاً: التصريح بانتهاء الأشغال.

يقوم المستفيد من رخصة البناء، بعد الانتهاء من انجاز أشغال البناء خلال أجل ثلاثون (30) يوما بإيداع تصريحاً في نسختين يشهد فيه عن انتهاء الأشغال حسب ما جاء في رخصة البناء بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني، أو محضراً لتسليم الأشغال بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال الجماعي أو المستقبل للجمهور، من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، وذلك لدى المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل يسلم في نفس اليوم.²

كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبادر وجوباً بمطابقة الأشغال في حالة عدم القيام المستفيد بتصريح انتهاء الأشغال وذلك في التاريخ المتوقع والمحدد في رخصة البناء.³

¹ - تونسي صبرينة، المرجع السابق ، ص 265.

² - المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقد التعمير وتسليمها، السلف الذكر.

³ - المادة 3/66 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع نفسه

ثانيا: جهة رقابة المطابقة.

طبقا لأحكام المادة 66 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، تتم عملية إجراء مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، من طرف لجنة تضم أعوان ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس البلدي والمصالح التقنية المعنية، حيث تنتقل اللجنة للمعاينة وهذا بعد إعلام صاحب المشروع في أجل ثمانية (08) أيام على الأقل قبل إجراء المعاينة.

يحرر محضر بعد عملية المطابقة ويذكر فيه الملاحظات ويبرز رأي اللجنة بخصوص مدى مطابقة الأشغال التي تمت معاينتها¹، ويرسل المحضر الذي يبين مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها لأحكام رخصة البناء قصد تسليم شهادة المطابقة.²

ثالثا: تسليم شهادة المطابقة.

بعد القيام بالمعاينة وإجراء التحقيق حول المطابقة فإن السلطة المختصة تقوم بتسليم الشهادة للمستفيد منها أما إذا ثبت للإدارة أن الأشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء فإنها تبلغه بذلك وتعطيه أجل ثلاثة (03) أشهر حتى يسوي وضعية البناء من ناحية المطابقة وإلا سيتعرض للعقوبات في حالة عدم المطابقة.³

وطبقا لأحكام المادة 68 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 ، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أنه يمكن أن تسليم شهادة المطابقة في مرحلة واحدة أو على عدة مراحل ، حسب ما هو مبين في رخصة البناء، بشرط إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله.

بعد انقضاء المهلة المحددة لرفع التحفظات التي تم جردها في المحضر، يتم تسليم شهادة المطابقة أو رفضها بقرار معلل. ويختص بتسليم شهادة المطابقة إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

¹ - المادة 3/67 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع نفسه

² - المادة 1/68 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع نفسه

³ - حميد بوزيد، المرجع السابق ، ص190.

الفرع الثالث

دور شهادة المطابقة في تعزيز التنمية المستدامة

تعتبر شهادة المطابقة أداة ذات أهمية كبيرة في حماية المحيط العمراني، فهي مرهونة بمطابقة الأشغال حسب معايير وأحكام قانون التعمير والبناء، لذا سنتناول أولاً دور شهادة المطابقة في محاربة التلوث البصري ثم دورها في ضمان احترام قواعد البناء.

أولاً: دور شهادة المطابقة في محاربة التلوث البصري.

يعتبر التلوث البصري بالنسبة للبيئة المشيدة -العمرانية- إحداث تغيير غير مستحب في عناصر البيئة العمرانية، من شأنه أن يمس بقيم الذوق والفن والجمال، كما أنه تلوث لا يقتصر على المباني بل يمتد إلى اقتلاع الأشجار والأزهار من المساحات الخضراء، وعدم اتساق طلاء المباني على الجدران، وعدم الاهتمام بالموروث الشعبي من ملابس ومباني أثرية. كل هذه الأمور هي تشويه تقع عليه عين الإنسان ويحس عند النظر إليها بعدم الارتياح.¹

وتلعب شهادة المطابقة دوراً كبيراً في محاربة كل أشكال التلوث البصري كونها وسيلة قانونية للرقابة البعدية على عمليات البناء و تتحقق من خلال مدى احترام الحائز على رخصة البناء لقانون التعمير والتزامه بمعايير ومواصفات التي تضمنها ملف رخصة البناء.

جاء في المادة 66 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، على أنه: "تخص مطابقة الأشغال مع أحكام رخص البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها".

من خلال نص المادة، يتضح أن المشرع أكد على ضرورة الحفاظ على المظهر الجمالي للبنايات وتناسقها من خلال الحصول على شهادة المطابقة للبنايات، وفق إجراءات قانونية نص عليها القانون.

¹ بن عمارة محمد، دريسي ميلود، التلوث البصري في المحيط الحضري، "مظهر تشوه واجهات المباني"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون- تيارت، الجزائر، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص.ص 239-240.

ثانياً: دور شهادة المطابقة في ضمان احترام قواعد البناء .

تسليم شهادة مطابقة الأشغال للمالك معناه أن العقار المستغل أو الذي سيشغله المالك والذي انتهت أشغاله بتسليم شهادة المطابقة أنجز دون أي خطر على من يستغله أو يملكه، كما انه تثبت أن العقار تم انجازه وفقاً للمعايير وأن الأشغال لا تمس بحقوق الغير العامة أو الخاصة لذلك أوجب المشرع على المالك عند انتهاء إنشائه أن يستخرج شهادة المطابقة وتسلم هذه الشهادة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء ويعد الحصول عليها أمراً إلزامياً وعليه فان شهادة المطابقة هي وثيقة تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوعه رخصة البناء.¹

وحيث صدر قانون 08-15 المتعلق بتسوية البنايات ومطابقتها الذي يمنح مكنة لأصحاب البنايات غير القانونية وغير المطابقة من تسوية بناياتهم، إلا أنه وضع استثناء لبعض الحالات² التي لا يمكن تحقيق المطابقة وهذا من أجل احترام قواعد البناء .

والملاحظ من خلال نص المادة، أن المشرع أعطى حماية للمناطق الخاصة من خلال قواعد التهيئة والتعمير بعدم البناء فيها.

المطلب الثاني

شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم من الأدوات القانونية للرقابة البعدية على تقسيم العقارات المبنية التي أقرها القانون 90-29، ونظم إجراءات تنظيمها وتسليمها المرسوم التنفيذي 15-19، لذا سنتعرض في هذا المطلب مفهوم شهادة التقسيم (الفرع الأول) ثم سنتطرق إلى إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم (الفرع الثاني) وبعد ذلك سنتناول دورها في تعزيز التنمية المستدامة (الفرع الثالث).

¹ - حميد بوزيد، المرجع السابق ، ص192.

² - المادة 16 من القانون 08-15 المتعلق بتسوية البنايات ومطابقتها ، المرجع السابق .

الفرع الأول

مفهوم شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التعمير وثيقة إدارية تخص العقارات المبنية، وضعها المشرع من أجل تقسيم العقار إلى قسمين أو أكثر، فهي وسيلة للرقابة اللاحقة على عمليات البناء، لذلك سنحاول من خلال مفهوم شهادة التقسيم أولاً إلى تعريفها، ثم التطرق إلى أهم خصائصها، وبعد ذلك إلى أهدافها.

أولاً: تعريف شهادة التقسيم.

جاء في نص المادة 59 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وتحديدًا في الفصل السادس منه، على أن شهادة التقسيم تسلم لمالك عقار مبني يرغب في تقسيمه إلى قسمين أو أكثر .

وعرفها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في مادته 33 على أنها "...تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام".

والملاحظ من خلال ما سبق ذكره، أن شهادة التقسيم ترد على العقارات المبنية فقط عكس رخصة التجزئة.

ومن الناحية الفقهية، فقد عرفها الدكتور إقلولي أولاد رابح صافية أنها وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة لكل من يرغب في تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر، فهي خاصة بالعقارات المبنية فقط.¹

ثانياً: خصائص شهادة التقسيم.

من خلال التعاريف السابقة يمكن أن نذكر بعض الخصائص التي تميز شهادة التقسيم في نقاط:

¹ - إقلولي أولاد رابح صافية ، المرجع السابق، ص 210 .

- تعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري عن سلطة مختصة ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي وتخضع لأحكام القانون والقضاء الإداري.
- تتميز شهادة التقسيم بأنها لا تغير حقوق البناء التي تحصل عليها صاحب الطلب بموجب رخصة البناء وذلك لكون العقار أساسا مبني وعليه فهي تعد إجراء شكلي لا يمس بأصل الحق في البناء المعترف به للمالك بموجب رخصة البناء.¹
- تعتبر شهادة التقسيم وسيلة ضبط للإدارة لرقابة البناء البعدية.
- شهادة التقسيم ترد على العقارات المبنية فقط ، عكس رخصة التجزئة التي ترد على العقارات الشاغرة.

ثالثا: أهمية شهادة التقسيم.

إن شهادة التقسيم ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية ويكون ذلك بعقد رسمي أمام الموثق يسمى إيداع وثائق التقسيم من أجل إعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بمواصفاتها ومشمولاتها وحدودها وبالتالي حق الانتفاع بها والتصرف فيها وفقا للقانون، ونظرا لأهميتها فقد أخضعها المشرع لإجراءات الشهر العقاري على اعتبار أنها تصرف وارد على عقار.²

الفرع الثاني

إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم

أقر المشرع الجزائري وثائق لازمة من أجل الحصول على شهادة التقسيم، منها ما تثبت صفة الطالب، ووثائق أخرى تقنية، لهذا سنبين ذلك أولا شروط منح شهادة التقسيم ثم بعد ذلك إجراءات البت في طلب شهادة التقسيم وصولا إلى مرحلة التسليم .

- حميد بوزيد، المرجع السابق، ص197. ¹

²- عبايدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون- تيارت، الجزائر، العدد الثالث، ديسمبر 2017، ص209.

أولاً: شروط منح شهادة التقسيم.

حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الأشخاص أصحاب الحق في طلب شهادة التقسيم وحصرتهم في المالك أو موكله في تقديم طلب يتضمن الوثائق التي تثبت صفة المالك والوثائق الخاصة بعملية التقسيم.¹

يرسل الطلب الخاص بشهادة التقسيم المرفق بجميع الوثائق الخاصة به في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود القطعة الأرضية، مقابل وصل استلام إيداع الطلب.²

ثانياً: إجراءات البت في طلب شهادة التقسيم.

يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، الذي يقوم بدوره إرسال الطلب للاستشارة من طرف الهيئات المحدد قانوناً.

للإشارة، أنه جاء في نص المادة 37 من المرسوم التنفيذي 15-19، على أن " يتم طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس أشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء."

ثالثاً: تسليم شهادة التقسيم.

بعد الانتهاء من عملية التحقق من مدى مطابقة طلب شهادة التقسيم لأحكام والشروط المتطلبة قانوناً، وبعد التأكد من عدم وجود انعكاسات سلبية يمكن أن تقع بسبب

¹ نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، على أن "ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه." كما يرفق الطلب حسب المادة 35 من نفس المرسوم على ما يلي:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- التصاميم الترشيديّة التي تحمل البيانات المتمثلة في حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- مخطط الكتلة الذي يبين البناءات الموجودة على مساحة القطعة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض
- مخطط شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع جميع المواصفات التقنية لذلك
- بيان اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
- تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم..

² المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المرجع السابق.

عملية التقسيم، يمكن للجهة صاحبة الاختصاص أن تقوم بإصدار القرار المتضمن شهادة التقسيم. ويتم تبليغ القرار المتضمن شهادة التقسيم إلى صاحب الطلب في شهر واحد من تاريخ إيداع الطلب حسب ما نصت عليه المادة 38 من المرسوم التنفيذي 15-19.¹ كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بشهر القرار بالمحافظة العقارية المختصة خلال شهر واحد الذي يلي تاريخ الإعلان عليه.

هذا وللعلم فإن المشرع حدد مدة صلاحية استغلال شهادة التقسيم بثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ تبليغه، وفي حالة انقضاء هذه المدة ولم يتم استعمالها يتم تشكيل ملف جديد للحصول شهادة تقسيم جديدة بنفس الطرق السالف ذكرها.²

الفرع الثالث

دور شهادة التقسيم في تعزيز التنمية المستدامة

تعتبر شهادة التقسيم أداة من أدوات التعمير التي نص عليها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لرقابة البناء حفاظا على النظام العام وعلى المحيط العمراني من حيث البعد البيئي وتحقيقا للتنمية المستدامة.

لهذا سنحاول في هذا الفرع تبيان دور شهادة التقسيم في حماية العقار الفلاحي والعقار السياحي.

أولا: دور شهادة التقسيم في حماية العقار الفلاحي.

الملاحظ عند استقراء قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المتعلقة به، نجد أن المشرع الجزائري لم ينص على شهادة التقسيم في العقارات ذات الطابع الفلاحي، إلا أنه وردت بعض التلميحات في قوانين أخرى، فنجد مثلا في القانون الخاص بالتوجيه العقاري 90-25 أن المشرع منع انجاز أية منشأة داخل المستثمرات الفلاحية إلا بعد الحصول على رخصة تسلم حسب الشروط المتطلبة قانونا والتي تحددها النصوص التشريعية

¹ نصت المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق، على أن "تبلغ شهادة التقسيم المرفق

نموذجاً بهذا المرسوم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب"

² حميد بوزيد، المرجع السابق، ص 207.

المتعلقة بالبناء والتعمير، ونفس الشيء بالنسبة للبنى ذات الاستعمال السكني إلا في حدود الاحتياجات الذاتية.¹

على الرغم من أن المشرع لم ينص صراحة على شهادة التقسيم، فيمكن ملاحظة أنه قد تكون من بين التعديلات وخاصة فيما يخص العقار ذو الطابع الفلاحي تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو أكثر.

ثانيا: دور شهادة التقسيم في حماية العقار السياحي.

إهتم المشرع الجزائري بحماية العقار الفلاحي من خلال أدوات التعمير، والملاحظ أنه لم يتطرق إلى شهادة التقسيم، غير أنه في قانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي وردت عبارة "أي تغيير أو إضافة في المعالم التاريخية وكذا العقارات المتواجدة في المناطق المحمية يخضع إلى ترخيص مسبق من المصالح المختصة والمتمثلة في الوزارة المكلفة بالثقافة".²

كما نجد عبارة "يحضر تقطيع المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف وتقسيمها أو تجزئتها إلا بترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية".

من خلال ما سبق ذكره، نستنتج أن المشرع وفر حماية للعقار السياحي من خلال شهادة التقسيم التي تعتبر وسيلة قانونية لحماية المحيط الحضري.

المطلب الثالث

رخصة الهدم

إن رخصة الهدم ككل الرخص والشهادات تعتبر من الوسائل القانونية للرقابة على عملية البناء، حيث تقوم بإحداث حالة جديدة للبناء استحدثها المشرع بموجب القانون 29-90 والمرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى) في كل عملية هدم بناية، سواء كانت قائمة أو آيلة للسقوط، لذا سنتناول في هذا المطلب مفهوم رخصة الهدم في الفرع الأول

¹- أنظر حميد بوزيد، المرجع نفسه، ص215.

²- أنظر حميد بوزيد، المرجع نفسه، ص217.

ثم إجراءات التحضير والحصول عليها في الفرع الثاني، وبعدها سنتطرق إلى دورها في تعزيز التنمية المستدامة كفرع ثالث.

الفرع الأول

مفهوم رخصة الهدم

تتاول المشرع الجزائري رخصة الهدم في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وذلك في المواد من 60 إلى 69 بشكل عام، وأيضا في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بصفة خاصة ، الأمر الذي جعلنا نتناول أولا تعريف رخصة الهدم ثم نبين خصائصها ، وصولا إلى أهميتها.

أولا: تعريف رخصة الهدم.

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة الهدم، لكن لأهميتها في الرقابة على عمليات البناء حدد تنظيمها بموجب المادة 60 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.¹ والتي تبين على وجوبها مسبقا عند كل عملية هدم سواء كانت كلية أو جزئية.

وهذا ما أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي نصت على: "تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون 90-29 المؤرخ 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق ل 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه."

¹ جاء في نص المادة 60 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، على " يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم في المناطق المحددة في المادة 46 التي تركز على الأقاليم ذات الميزة الطبيعية الخلابية والتاريخية والثقافية البارزة بسبب طبيعتها موقعتها." الملاحظ من خلال نص المادة انه لا يمكن القيام بعملية هدم كلي أو جزئي دون الحصول على رخصة هدم مسبقا.

وعرفها الفقه بأنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طرق التصنيف.¹

ثانياً: خصائص رخصة الهدم.

باعتبار رخصة الهدم قراراً إدارياً وأنها أداة من أدوات التعمير تتميز بجملة من الخصائص عن غيرها من الرخص والشهادات نبينها في نقاط:

- إن رخصة الهدم قرار إداري يدخل ضمن القرارات الضبطية الذي تستهدف تنظيم النشاط الفردي يقصد وقاية النظام العام في المجتمع.²
- تعتبر رخصة البناء قرار إداري مسبق يتميز بكونه إجباري يصدر عن جهة مختصة فلا يمكن قانوناً القيام بعملية الهدم دون الحصول رخصة الهدم من الجهة المختصة.
- كما تعتبر رخصة الهدم ذات طابع خاص كون أنها تفرض على مناطق حددها القانون في المادة 46 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.³

ثالثاً: أهمية رخصة الهدم.

من خلال استقراءنا للنصوص المنظمة لرخصة البناء والنصوص الأخرى ذات الصلة، تبين لنا أن هناك إشارة ضمنية لصون البيئة العمرانية وحمايتها، حيث تلزم الإدارة صاحب طلب رخصة الهدم بتقديم تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل ووسائل التي يجب استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة، خاصة أن عملية الهدم يترتب عليها عدة نتائج تضر بالبيئة العمرانية خاصة تلك التصدعات والتشققات التي

¹- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر ، القاهرة، 2005 ، ص 56.

²- بن ديدة محمد، حمر العين عبد القادر، أثر ضابط رخصة الهدم على حماية البيئة العمرانية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون تيارت-الجزائر، المجلد 11، العدد 02، 2021، ص 08.

³- حميد بوزيد، المرجع السابق، ص 182

تمس سواء المباني المجاورة أو المنشآت والمرافق العامة وإذا ما تم المس بها فأكيد تمس بجمال المدينة ونظامها العمراني.¹

الفرع الثاني

إجراءات التحضير والحصول على رخصة الهدم

يشترط القانون في كل عملية هدم بناية الحصول على رخصة الهدم سواء كان كليا أو جزءا منها، خاصة إذا تعلق الأمر ببناية متواجدة في مناطق التي حددها القانون 90-29 من خلال نص المادة 46 منه، لذا يجب إتباع إجراءات معينة والتي سنتناولها في هذا الفرع، بداية بطلب رخصة الهدم أولا، ثم جهة التحقيق في الطلب وبعد ذلك إصدار قرار رخصة الهدم.

أولا: طلب رخصة الهدم.

طبقا لما جاء في نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19،² التي تحدد أشخاص أصحاب الحق في تقديم طلب رخصة الهدم ويتعلق الأمر بالمالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو المصلحة المخصصة لها البناية موضوع الهدم.

¹ - بن ديدة محمد، حمر العين عبد القادر، المرجع نفسه، ص ص 8-9 .

² - نصت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السالف الذكر على "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم ،والتوقيع عليها ملك البناية الآيلة للهدم او موكله أو الهيئة العمومية المختصة... للإشارة أن المادة حددت الأشخاص أصحاب الحق في تقديم الطلب وأيضا مضمون ملف طلب الرخصة الذي يتكون من:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة أو توكيل في حالة تمثيل المالك طبقا لأحكام التقنين المدني الجزائري.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية بالهدم.
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.
- كما يشمل الملف وثائق تقنية:
- تصميم الموقع على سلم المناسب الذي يحدد موقع المشروع.
- مخطط للكتلة من البناية موضوع الهدم.
- تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة
- يجب إرفاق ملف خبرة مؤشر عليه مهندس مدني، عندما تكون البناية تتواجد على بعد 3 أمتار من البنايات المجاورة.

يتم إيداع طلب رخصة الهدم في ثلاثة (03) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل موقع البناء ، مقابل وصل استلام إيداع الطلب.¹

ثانيا: جهة التحقيق في الطلب.

يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بدراسة طلب رخصة الهدم، حسب نفس أشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء، في أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.²

للإشارة، أن المشرع ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتعليق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بلوحة إعلانات البلدية طيلة فترة تحضير رخصة الهدم وذلك لكي يتسنى لكل مواطن له مصلحة أن يقدم اعتراضا على طلب تسليم رخصة الهدم، ويكون هذا الاعتراض بشكل مكتوب ومسبب ويودع أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي.³

ثالثا: إصدار قرار رخصة الهدم.

يصدر قرارا إداريا الخاص برخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي كسلطة منح، وهذا طبقا لنص المادة 68 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي جاء فيها " تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يصدر رخصة الهدم في شكل قرارا".

كما جاء في نص المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أن تسليم رخصة الهدم تكون من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الشباك الوحيد للبلدية.

يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار المتضمن رخصة الهدم إلى صاحب الطلب خلال أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

-
- مخطط مراحل الهدم وأجالها.
 - مخطط يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.
 - التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- ¹ - المادة 73 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع نفسه
- ² - أنظر المادتين على التوالي 74 و75 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر .
- ³ - حميد بوزيد، المرجع السابق، ص183.

و حسب المادة 85 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر، تصبح رخصة الهدم غير صالحة إذا لم يشرع في عملية الهدم خلال خمس (05) سنوات، أو إذا توقفت عملية الهدم خلال سنة من بدئها، أو تم إلغاؤها بموجب قرار قضائي.

الفرع الثالث

دور رخصة الهدم في تعزيز التنمية المستدامة

تعتبر رخصة الهدم وسيلة رقابة على عمليات الهدم الكلي أو الجزئي، أوجبها المشرع مسبقا بعد استشارة المصالح الإدارية المختصة وموافقتها.

وككل الرخص والشهادات الأخرى، تلعب رخصة الهدم دور كبير في حماية المحيط العمراني و تعزيز التنمية المستدامة، لذلك سنتناول في هذا الفرع أولا دور رخصة الهدم في حماية البنايات المصنفة، ثم سنتطرق إلى دورها حماية البنايات المجاورة.

أولا: دور رخصة الهدم في حماية البنايات المصنفة.

يتضح دور رخصة الهدم من خلال الإجراءات التي فرضها المشرع للحصول عليها، وخاصة عند استقراء المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19، نجد أن المشرع منع القيام بأي عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلقة بحماية التراث الثقافي، وعليه يتضح أن الهدف من رخصة الهدم هو فرض حماية وقائية للأراضي والمباني ذات الطابع الخاص من الناحية الثقافية والتاريخية والجمالية.¹

ثانيا: دور رخصة الهدم في حماية البنايات المجاورة.

تكتسي البنايات المجاورة للبناية المعنية بالهدم حماية قانونية مكفولة ، ألزمها المشرع لطالب رخصة الهدم ضمن ملفه بتقديم تقرير وتعهد²، على القيام بعملية الهدم في

¹ -أنظر، موهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي- الأغواط، العدد الثاني، ص350.

² - المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

مراحل مع تبيان الوسائل المستعملة في عملية الهدم، وهذا من أجل ضمان حماية للبنىات المجاورة وتحقيقا للسلامة والأمن.

المبحث الثالث

الوسائل القانونية للرقابة الميدانية على عملية البناء

في المحيط العمراني

تعتبر وسائل وأدوات التعمير من الآليات الرقابة الميدانية على عملية البناء التي كلفت بإعدادها وتنفيذ مقتضياتها الجماعات الإقليمية، آخذة بعين الاعتبار البعد البيئي، وتعتبر صاحبة الاختصاص الأصيل أوكل لها بموجب التشريع والتنظيم لحماية المحيط العمراني وتعزيز التنمية المستدامة. لذا سنتناول في هذا المبحث دور الوالي في حماية المحيط العمراني (المطلب الأول) ثم سنتطرق إلى دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية المحيط العمراني (المطلب الثاني) وبعد ذلك نقوم بتبيان دور الأعوان المؤهلين (المطلب الثالث).

المطلب الأول

دور الوالي في حماية المحيط العمراني

يعتبر الوالي السلطة الإدارية الأساسية في الولاية، فهو ممثل للدولة والممثل المباشر لكل وزير¹، كما خول له القانون اختصاصات المتعلقة بقوانين حماية المحيط العمراني التي نبينها في الفروع التالية:

¹ - راجع المادة 110 من القانون 07-12 المؤرخ في 2012/02/21، المتعلق بالولاية، ج ر، العدد 12، الصادرة في 2012/02/29.

الفرع الأول

في قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

جاء في قانون التهيئة والتعمير تحديدا في نص مواد 12، 17، 66، 76 على أنه يحدد الوالي المختص إقليميا في حالة مجموعة من البلديات وبقرار منه بعد مداولة المجالس الشعبية مخطط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، ويصادق الوالي على مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقرار منه بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف ساكن.

أيضا تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء في حالة المشاريع ذات الأهمية المحلية، واقتطاعات الأرض والبنائات التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي، وفي حالة إنجاز البناء دون رخصة فإن للوالي أن يصدر قرار لهدم البناء وفق إجراءات يحددها القانون.¹

الفرع الثاني

في قوانين حماية التراث الثقافي واستغلال الشواطئ والمجالات المحمية

للوالي دور فعال في حماية هذه المناطق الحساسة والمحافظة عليها وتنميتها، حددت هذا الدور عدة نصوص قانونية منها:

أولا: في قانون حماية التراث الثقافي 98-04.

ورد في نص المادة 11 إمكانية تسجيل الممتلكات الثقافية العقارية في قائمة الجرد الإضافي بقرار من الوالي². وذلك عقب استشارة لجنة الممتلكات الثقافية التابعة للولاية المعنية، بالنسبة إلى الممتلكات الثقافية العقارية التي لها قيمة هامة على المستوى المحلي، بناء على مبادرة من الوزير المكلف بالثقافة، أو الجماعات المحلية

¹ راجع المواد 12، 17، 66، 76 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق

² المادة 11 من القانون 98-04، المؤرخ في 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر، العدد 44، الصادرة في 17/06/1998.

ثانيا: في قانون استغلال الشواطئ 02-03 .

ورد في نص المواد 19،20،22 على أن يرخص فتح الشواطئ للسياحة بقرار من الوالي، ويبلغ القرار إلى البلديات والسلطات المعنية والمصطفين، كما يتم تحديد أجزاء ومساحات من الشواطئ لتكون محل امتياز من الوالي.¹

ثالثا: في قانون المجالات المحمية 02-11 .

جاء في نص المادة 28 منه على أن تبادر السلطة التي طلبت التصنيف بإعداد تصنيف المجال المحمي، وذلك بقرار من الوالي بالنسبة للمحميات التي تمتد على بلديتين أو أكثر.²

الفرع الثالث

في قانون تسيير النفايات وقانون المساحات الخضراء

ورد في نص المادة 42 من القانون 01-19 المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، على أن تخضع كل منشأة لمعالجة النفايات المنزلية وما شابهها إلى رخصة الوالي المختص قبل الشروع في عملها. وأما في قانون المتعلق بالمساحات الخضراء رقم 06-07، تحديدا في نص المادة منه التي تنص على أن يتم التصريح بتصنيف المساحات الخضراء بموجب قرار من الوالي.

من خلال ما سبق ذكره، وفي ظل هذه المجالات، وطبقا للمادة 127 من قانون الولاية 07-12، يتولى الوالي تنشيط وتنسيق ومراقبة هذه الاختصاصات وذلك لحماية المحيط العمراني.

¹ - المواد 19،20،22 من القانون 02-03، المؤرخ في 17/02/2003، المحدد لقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر، العدد 11، الصادرة في 09/02/2003.

² - المادة 28 من القانون رقم 02-11، المؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر، العدد 13، الصادرة في 28/02/2011 .

المطلب الثاني

دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية المحيط العمراني

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي السلطة الإدارية الأساسية في البلدية¹ التي تمارس الضبط الإداري المتمثلة في النظام العام، كما يمارس سلطات الضبط الإداري الخاص الذي يطبق على أماكن معينة كالشواطئ والبنىات الآيلة للسقوط والمنشآت المضرة بالصحة، كما يمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات باسم الجماعات الإقليمية التي يكون فيها ممثلاً للدولة،² لذا سنتناول في هذا المطلب صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية (الفرع الأول) ثم صلاحياته بصفته ممثلاً للدولة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية

عالج القانون رقم 10-11 مسألة صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية في المواد 77 إلى 84 ، حيث يعتبر رئيس البلدية ممثلاً لها في جميع المناسبات الرسمية والتظاهرات الثقافية والعلمية والمراسيم التشريعية.

كما يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي البلدية في كل أعمال الحياة المدنية والإدارية وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها في القانون.

ويحافظ على ممتلكات البلدية والمنقولة والعقارية، كما يبرم عقود اقتناء الأملاك والمعاملات والصفقات والإيجارات ويسهر على مراقبة ومتابعة مناقصات الأشغال العمومية الموجودة في إقليم البلدية ومراقبة حسن تنفيذها.³

¹ القانون 10-11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية، ج ر، العدد 37، الصادرة في 2011/06/03 .

² المادة 62 من القانون 10-11، المرجع نفسه

³ - انظر، دوبي بونوة جمال، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع الجزائري، مجلة القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد زبانة-غليزان، العدد 06، جوان 2016، ص 9 .

الفرع الثاني

صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة

يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي الدولة على مستوى البلدية حسب الصلاحيات المخولة له قانوناً، كما يقوم تحت إشراف الوالي بتبليغ وتنفيذ القوانين والتنظيمات على مستوى إقليم البلدية، ويسهر على النظام العام والسكينة والنظافة العمومية.

لذا سنحاول التطرق في هذا الفرع إلى صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي أولاً في مجال النظام العام، ثم نحاول تبيان صلاحياته في مجال حماية المحيط العمراني.

أولاً: في مجال حفظ النظام العام.

طبقاً للمادة 92، 93 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية، التي خولت لرئيس المجلس الشعبي البلدي صفة ضابط الشرطة القضائية، كما يمارس صلاحياته وفقاً لما يحدده النظام، حيث يسهر على المحافظة على النظام العام وأمن الأشخاص والممتلكات، ومعاينة كل مساس بالسكينة العامة، كما يسهر على حماية التراث الثقافي والمعماري، وعلى نظافة العمارات واحترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير.

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها بزيارتها في كل وقت وطلب التحقيقات التي يراها ضرورية، ويسهر على تنفيذ القواعد المطبقة على البناءات والمنشآت غير الشرعية المقامة على أراضي الدولة.¹

ثانياً: في مجال حماية المحيط العمراني.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في حدود صلاحياته،² المخولة له قانوناً بتسليم عقود التعمير، ويسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالتهيئة والتعمير، وكذا حماية التراث الثقافي المعماري.

¹ القانون رقم 23-18 المؤرخ في 28/11/2023، المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، ج ر، العدد 76، الصادرة في 30/11/2023 .

² المادة 94 من القانون 10-11، المرجع السابق.

وحسب ما جاءت به المادة 73 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أنه يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الانجاز، والقيام بالمعاينات وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء.

المطلب الثالث

دور الأعوان المؤهلين في حماية المحيط العمراني

قصد تفعيل الرقابة على عمليات البناء من خلال الوسائل القانونية للرقابة القبلية والبعدية التي سبق تناولها في المبحث الأول والثاني من هذا الفصل، عمد المشرع الجزائري إلى استحداث جهاز أوكل له مهمة الرقابة الميدانية من أجل ضمان عدم انتهاك قواعد التعمير ومحاربة البنايات العشوائية واللامشروعة قصد الحفاظ على المحيط العمراني وتعزيزا للتنمية المستدامة، وحرصا منه على ذلك، عمد أيضا إلى اختيار أشخاص التي تكون على دراية بمجال التعمير، الأمر الذي سنحاول توضيحه في هذا المطلب من خلال التطرق إلى تعيين الأعوان المؤهلين لمراقبة عملية البناء في الفرع الأول ثم نقوم بتبيان دور الأعوان المؤهلين في تحقيق النظام العام العمراني والبيئي في الفرع الثاني.

الفرع الأول

تعيين الأعوان المؤهلين لمراقبة عملية البناء

كون مجال الرقابة الميدانية لعملية البناء والتعمير متشعبة كثيرا، مما استدعى توسيع دائرة الأعوان المكلفين بها من خلال النصوص التنظيمية التي منحت لها صلاحية الرقابة.

أولا: تعيين الأعوان المؤهلين لمراقبة عملية البناء وفقا للقانون 90-29.

أكد المشرع الحج زائري على أهمية هذا الجهاز وعلى دوره الرقابي في نص المادة 73 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على ما يلي: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات التي هي في طور الانجاز ومعاينتها وطلب رخصها ووثائقها التقنية والاطلاع عليها".

ثانياً: تعيين الأعدان المؤهلين لمراقبة عملية البناء وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 06-55¹.

جاء هذا المرسوم الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، كما جاء هذا المرسوم ليوسع في دائرة الأعدان² ليشمل موظفي إدارة البلدية العاملين في مصلحة التعمير، كما ألغى جميع أحكام المرسوم التنفيذي 95-318.

ثالثاً: تعيين الأعدان المؤهلين لمراقبة عملية البناء وفقاً للقانون رقم 08-15.

زيادة على الأعدان المؤهلين، جاء في نص المادة 68 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها على أن تؤهل فرق للمتابعة والتحقق³ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، تكلف بالبحث والتحري حول ورشات البناء وإنشاء التجزئات.

للإشارة، فإن مهام فرق المتابعة والتحقق حصرية وقتية استثنائية، هذا يعني أن وجودها مرتبط بوجود القانون 08-15، أي ينتهي عمل هذه الفرق بانتهاء العمل بهذا القانون.

رابعاً: تعيين الأعدان المؤهلين لمراقبة عملية البناء وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 09-343

رغبة من المشرع في إضفاء رقابة أكثر فعالية لعمليات البناء من خلال المرسوم التنفيذي 09-343 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر، العدد 06، الصادرة في 05/02/2006 .

² - أنظر، نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، التي جاء فيها: "...يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضبط وأعدان الشرطة القضائية" من خلال نص المادة يتبين أن المشرع وسع في دائرة الأعدان المؤهلين للمراقبة الميدانية لعملية البناء، ويتم تعيينهم بمقرر مشترك بين الوزراء، الجماعات المحلية والعدل والوزير المكلف بالتعمير .

³ - أنشئت بالمرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 28/05/2009، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيورها، ج ر، العدد 27، الصادرة في 01/06/2009.

مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-55، أين جعل الجماعات المحلية تنفرد بتعيينهم¹ والوصاية عليهم كونها أكثر قربا ومعرفة بأصحاب الكفاءات في مجال التعمير والبناء.

الفرع الثاني

دور الأعوان المؤهلين في تحقيق النظام العام العمراني والبيئي

تتم عملية الرقابة على البناءات في طور الانجاز بصفة دورية من قبل أعوان المؤهلين قانونا، والذين بإمكانهم القيام بالمعاينات والسهر على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران بالتنسيق مع مصالح التقنية والعمرانية للبلديات والدوائر والتي سنحاول التعرض إليها فيما يلي:

أولا: في مجال العمران.

تتم المراقبة بالتحقق من وجود الوثائق والبيانية المرخصة للأشغال أو مطابقتها مع أحكام الوثائق المسلمة، حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم، ويقوم الأعوان مع رئيس المجلس الشعبي البلدي، بالمعاينة كإجراء مبدئي مهم للكشف عن وجود مخالفات مما يستلزم التدخل فورا لإيقاف الأشغال أو هدم البناء المخالف أو غيره حسب الحالة.²

ثانيا: في مجال البيئة.

يتمثل عملها في محاربة كل مظاهر السلبية التي تؤثر على الإطار المعيشي للمواطن، أو تشكل مساسا بالبيئة والصحة العمومية خاصة مكافحة التلوث والضجيج

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-343، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-55، المرجع السابق.

² عتاب يونس، دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني، أطروحة مقدمة للحصول على شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية-أدرار، السنة الجامعية 2020-2021، ص200.

وانتشار النفايات في الأماكن العمومية والسواحل والوديان، إلى جانب مكافحة ظاهرة استعمال المياه القذرة في النشاط الفلاحي.¹

كما تقوم أيضا بعملية التحسيس والتوعية إلى جانب ترسيخ ثقافة بيئية لدى المواطن للسيطرة على تنامي ظاهرة التعدي على المحيط العمراني للمدينة.

¹ - محمد لعمرى، دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر، العدد السابع، سبتمبر 2018، ص 30.

خلاصة الفصل الثاني

من خلال ما تطرقنا إليه في هذا الفصل المعنون بوسائل الرقابة القانونية لحماية المحيط العمراني ودورها في تعزيز التنمية المستدامة، توصلنا إلى أن المشرع من خلال القوانين والتشريعات والنصوص التنظيمية يسعى دائما لإجراء تعديلات وأحكام مستحدثة من أجل تحسين وتفعيل الرقابة على عمليات البناء والتوسع العمراني.

كما توصلنا أيضا أن المشرع قام بتقليص آجال تسليم عقود التعمير، من خلال استحداث مصلحة "الشباك الوحيد" الذي يقوم بتسريع وتسهيل عملية دراسة طلبات الرخص والشهادات.

كما قام المشرع أيضا من خلال النصوص القانونية والتنظيمية توسيع دائرة الأعوان المؤهلين بالرقابة الميدانية لعمليات البناء والتعمير، وحماية التراث المعماري والمحيط العمراني، ومنع كل مظاهر الاختلالات والمخالفات المتعلقة بالبناء والتعمير حماية للبيئة العمرانية وتعزيزا للتنمية المستدامة.

الخاصة

من خلال ما سبق التطرق إليه في هذه الدراسة، تم التوصل إلى جملة من النتائج: أن المشرع الجزائري أقر مجموعة من الآليات من خلال قوانين ونصوص تنظيمية التي هي في الأصل عبارة عن إجراءات وقائية تنظم وتضبط عملية البناء والتعمير حسب أطر قانونية وتنظيمية متعلقة بالبناء والتعمير، معتمدا في ذلك على مجموعة من الأساليب منها المخططات المجالية والحضرية، لما لها من دور فعال في ضبط وتنظيم عمليات البناء والتعمير لحماية للمحيط العمراني وتحقيقا للتنمية المستدامة.

كما تساهم أيضا الرخص والشهادات العمرانية بشكل كبير في تنظيم ومراقبة عمليات البناء وفقا لما تقتضيه النصوص القانونية والتنظيمية وإعطاء البناءات صفة الشرعية، حيث أن رخصة التجزئة لها دور كبير في تنظيم عملية البناء ورخصة البناء تعطي الشرعية القانونية للتشييد أما رخصة الهدم فهي كذلك لها دور وقائي.

أما الشهادات العمرانية فهي تساهم بشكل كبير في إعطاء البناءات صفة الشرعية وتسمح لأصحابها بتشييد بناياتهم بشكل قانوني ووفق شروط ومعايير محددة مسبقا فشهادة التقسيم تعتبر أحد أهم عقود التعمير التي تخول لصاحبها تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام وشهادة التعمير هي الأخرى تلعب دور أساسي في تحديد النطاق المكاني للبناء، وتعرف صاحبها على الحقوق والارتفاقات الواردة على عقاره، أما شهادة المطابقة فهي بمثابة التأشيرة القانونية لصاحب البناية التي تسمح له بشغل واستغلال بنايته وتخصيصها للغرض المحدد.

والملاحظ عند استقراء معظم القوانين والنصوص التنظيمية المتعلقة بالتعمير لم يدرج مصطلح التنمية المستدامة ضمن هذه القوانين.

وعلى هذا الأساس وبالرغم من تبني المشرع الجزائري العديد من الآليات القانونية والتقنية لتنظيم عمليات البناء والتعمير إلا أن انتشار ظاهرة البناءات غير القانونية بشكل كبير يوحى بالخطر، حيث أصبحت معظم المدن الجزائرية عبارة عن ورشات غير مكتملة الانجاز، وهو ما أثر سلبا على المظهر الجمالي للمدينة.

وعليه فإن موضوع المحيط العمراني مرتبط ارتباطا وثيقا بالإنسان ولا يستوي حال المحيط العمراني إلا باستواء سلوكيات الإنسان.

لذا نرى من الممكن تقديم بعض الاقتراحات التي نراها من وجهة نظرنا ضرورية لحماية المحيط العمراني وتعزيزا للتنمية المستدامة، منها:

- ضرورة التحسيس وتبيان مدى أهمية الحفاظ على النظام العام العمراني والبيئي في تحقيق التنمية المستدامة من خلال وسائل وأجهزة متخصصة .
- تفعيل دور الإعلام لحماية البيئة العمرانية وإشراك المجتمع المدني للحفاظ على المدن التراثية والمناطق المحمية.
- تفعيل إجراء التحفيز من أجل بعث روح الحفاظ على المحيط العمراني وتحقيق الأمن البيئي، بإشراك المواطن من خلال المجتمع المدني في عمليات التعمير .
- ضرورة التشديد في تطبيق قواعد المحافظة على النظام العام العمراني والبيئي.
- تفعيل وسائل الرقابة من أنظمة ولوائح وكذا وسائل علاجية بعدية من أوامر فردية والتنفيذ الجبري بما يضمن حماية للمحيط العمراني من كل انتهاكات.
- إعادة وضع إجراءات ردية وتقرير عقوبات جزائية تتناسب مع الجرائم والمخالفات المتعلقة بالبيئة والمحيط العمراني.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً : قائمة المصادر:

أ . القرآن الكريم.

ب التشريع الوطني:

1.دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية سنة 1963، ج ر، العدد 64، الصادرة في 10 /09/ 1963.

ج. القوانين والأوامر:

1. الأمر 76-97 المؤرخ في 22/11/1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية، ج ر، عدد 94، الصادرة في 24/11/1976.

2. القانون 82-02، المؤرخ في 06/02/1982، المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي للبناء، ج ر، العدد 06، الصادرة في 09/02/1982.

3. القانون 84-12، المؤرخ في 23 /06/ 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج ر، العدد 26، الصادرة في 26 /06/ 1984، المعدل و المتمم بموجب القانون 91/20، المؤرخ في 02/12/1991، ج ر، العدد 62، الصادرة في 04 /12/ 1991.

4. القانون 87-03 المؤرخ في 27/01/1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ر، العدد 05، الصادرة في 28/01/1987 .

5. القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر، العدد 49 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26.

6. القانون 90/29، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ج ر، العدد 52، الصادرة في 02/12/1990.

7. القانون 90-30، المؤرخ في 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 52، الصادرة في 02 /12/ 1990، المعدل والمتمم بالقانون 08-14، المؤرخ في 20/07/2008، ج ر، العدد 44، الصادرة في 03/08/2008.

8. القانون 98-04، المؤرخ في 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي ج ر ، العدد 44، الصادرة في 17/06/1998.

9. القانون 01-20 المؤرخ في 2001/12/12، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر ، عدد 77، الصادرة في 2001 /12/15.
10. القانون 02-08 المؤرخ في 2002/05/08، المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج ر ، عدد43، الصادرة في 2002/05/14.
11. القانون 02-03، المؤرخ في 2003/02/17، المحدد لقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر ، العدد 11، الصادرة في 2003/02/09.
12. القانون 03-10 المؤرخ في 2003/07/ 19، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر ، العدد 43، الصادرة في 2003 /07/ 20 .
13. القانون 03-10 المؤرخ في 2003/10/19، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر ، عدد43، الصادرة في 2003/07/20.
14. القانون 03-04 المؤرخ في 2004 /06/ 23، يتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة ، ج ر ، العدد 41 ، الصادرة في 2004 /06/ 26.
15. القانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 ، يعدل و يتم القانون 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ، العدد51، الصادرة في 2004 /08/15.
16. القانون 04-20 المؤرخ في 2004 /12/ 25، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر ، العدد84، الصادرة في 2004 /12/29.
17. القانون 06-06 المؤرخ في 2006/02/20، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر ، عدد 15، الصادرة في 2006 /03/12.
18. القانون 08-15، المؤرخ في 2008/07/20، المحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر ، العدد44، الصادرة في 2008/08/03.
19. القانون 02-10، المؤرخ في 2010 /06/ 29، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ج ر ، عدد 61، الصادرة في 2010 /10/ 21.
20. القانون 02-11، المؤرخ في 2011/02/17، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر ، العدد13، الصادرة في 2011/02/28 .

21. القانون 11-04 المؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، العدد 14 الصادرة في 06 /03/ 2011.
22. القانون 11-10 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية، ج ر، العدد 37، الصادرة في 03/06/2011 .
23. القانون 12-07 المؤرخ في 21/02/2012، المتعلق بالولاية، ج ر، العدد 12، الصادرة في 29/02/2012.
24. القانون 14-05، المؤرخ في 24 /02/ 2014، يتضمن قانون المناجم، ج ر، العدد 18، الصادرة في 30 /03/ 2014.
25. قانون 16-01 المؤرخ 06/03/2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج ر، العدد 14، الصادرة في 07 /06/ 2016.
26. القانون 23-18 المؤرخ في 28/11/2023، المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظات عليها، ج ر، العدد 76، الصادرة في 30/11/2023.

ت. المراسيم الرئاسية:

1. المرسوم الرئاسي 89-18، المؤرخ في 28 فيفري، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، ج ر، العدد 09، الصادرة في 01/03/1989.
2. مرسوم تشريعي 94/07، المؤرخ في 18/05/1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، العدد 32، الصادرة في 25/05/1994، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/06، المؤرخ في 14 /08/ 2004، ج ر، العدد 51، الصادرة في 15/08/2004.
3. مرسوم رئاسي 96-438، المؤرخ في 07/12/1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28/11/1996، ج ر، العدد 76، الصادرة في 08/12/1996.
4. المرسوم الرئاسي 20-442 المؤرخ في 30/12/2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري ، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر ، العدد 82، الصادرة في 30 /12/ 2020.

ث. المراسيم التنفيذية :

1. المرسوم التنفيذي 91-175، المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج ر ، العدد26، الصادرة في 01/06/1991.
2. المرسوم التنفيذي 91-177، المؤرخ في 28 /05/ 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، العدد 26، الصادرة في 01 /06/ 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 10 /09/ 2005 ، ج ر، العدد 62 الصادرة في 11 /09/ 2005 .
3. المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها، ج ر، العدد 28 الصادرة في 16/06/1991،(الملغى)
4. المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 28 /05/ 1991 ، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة، ج ر، العدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-189، المؤرخ في 15 /07/ 2018، ج ر، عدد 21، الصادرة في 18/07/2018.
5. المرسوم التنفيذي 05-44، المؤرخ في 14 /11/ 2005، يحدد كيفيات تنسيق المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية ومجال تطبيقها ومحتواها وكذا القواعد الإجرائية المطبقة عليها، ج ر، العدد 75، الصادرة في 20 /11/ 2005 .
6. المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر، العدد 06، الصادرة في 05/02/2006.
7. المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 23/05/2006 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج ر، عدد37، الصادرة في 04/06/2006.

8. المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 28/05/2009، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها، ج ر، العدد 27، الصادرة في 01/06/2009.
9. المرسوم التنفيذي 12-94، المؤرخ في 01/03/2012، المحدد لشروط و كيفية إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء الحاضرة الكبرى والموافقة عليها، ج ر، العدد 14، الصادرة في 07/03/2012.
10. المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد 07، الصادرة في 12/02/2015.
11. المرسوم التنفيذي 16-83، المؤرخ في 01/03/2016، يحدد كيفية إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية، ج ر، العدد 13، الصادرة في 02/03/2016.

ثانيا: قائمة المراجع

أ. الكتب

1. أقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2015.
2. بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، بدون طبعة، تلمسان، الجزائر، 2021.
3. خلف الله حسن محمد اللبان، البيئة في التخطيط العمراني، دون طبعة، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 1999.
4. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر، القاهرة، 2005.
5. فلاح جمال معروف العزاوي، التنمية المستدامة والتخطيط المكاني، الطبعة الأولى، دار دجلة، الأردن، 2016.
6. فؤاد بن غضبان، فاطمة الزهراء بركاني، مدخل إلى التخطيط الإقليمي والحضري، الطبعة الأولى، دار المنهجية، الأردن، 2016.
7. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، طبعة 2018.

8. **مصطفى يوسف كافي**، السياحة البيئية المستدامة -تحدياتها وآفاقها المستقبلية- بدون طبعة ، دار رسلان ، سوريا، 2014.
9. **نزار عوني**، التنمية المستدامة - استغلال الموارد الطبيعية والطاقة المتجددة، الطبعة الأولى، دار دجلة، الأردن، 2015.
- ب. الرسائل الجامعية:
 - ب. 1. الأطروحات:
 1. **بن لطرش عبد المجيد**، دور مخطط شغل الأراضي في تحقيق الاستدامة للفضاءات العمومية، دراسة حالة مدينة المسيلة، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في تسيير التقنيات الحضرية ، تخصص تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، قسم تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2023/2022.
 2. **تونسي صبرينة**، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة و العمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة ، الجزائر، 2018-2019.
 3. **حميد بوزيد**، سياسة المدينة بين حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة 1، 2022-2023.
 4. **عربي باي يزيد**، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2014-2015.
 5. **عطاب يونس**، دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني، أطروحة مقدمة للحصول على شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية-أدرار، السنة الجامعية 2020-2021.
 6. **عوايد شهرزاد**، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة، 2015-2016 .

7. **فقيحي عمر**، الحماية القانونية للغطاء النباتي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الطور الثالث، تخصص قانون، فرع قانون البيئة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجبالي ليايس، سيدي بلعباس، 2020-2021.
 8. **حسن حميدة**، التخطيط البيئي كآلية للتنمية المستدامة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق ، قسم القانون الخاص ، جامعة سعد دحلب، البلية، 2009.
 9. **دلومي عبدالله**، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على الطابع العمراني للمدينة وفقا للتشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة أدرار، 2020-2021.
 10. **عبدش ليلة**، التحكم في التعمير - آلية لتحقيق التنمية المستدامة- أطروحة لنيل درجة دكتوراه العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2022.
- ب. 2. رسائل الماجستير:

1. **بن حمادة عيسى**، المخالفات والممارسات في ميدان البناء، ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009
2. **لامعة أحمد**، رصد تطورات العمران الصحراوي و استطلاع ممارساته المستقبلية ،حالة مدينة وادي سوف، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص الحوكمة الحضرية و التسيير الجوّاري، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة صالح بونيدر، قسنطينة 3، قسنطينة، 2018/2019
3. **محمد معيفي**، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2013-2014.

ج. المقالات:

1. **الأسدي صلاح هاشم زغير**، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة الحضرية من النفايات المنزلية، دراسة حالة حي الكوفة في النجف الأشرف، دار المنظومة، المجلد 10، العدد 32، كلية الآداب، جامعة الكوفة، العراق.
2. **إقولي ولد رابح صافية**، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل القانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 50، العدد 05، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2013.
3. **الجودي صاطوري**، التنمية المستدامة في الجزائر الواقع و التحديات، مجلة الباحث، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد بشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، الجزائر، العدد 16، 2016.
4. **آمال لبعل، الأزهر العقبي**، التخطيط الحضري والتنمية المستدامة في الجزائر، مجلة علوم الإنسان والمجتمع، العدد 26، الجزء الأول، مارس 2018.
5. **بزغيش بوبكر**، مخطط شغل الأراضي أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 09، العدد 01، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2018.
6. **بغريش ياسمينة**، مسلمي أمينة، سياسة التخطيط الحضري وانعكاساتها على واقع المدينة الجزائرية، المدينة الجديدة "ماسينيسا" بقسنطينة نموذجا، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 02، العدد 03، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2019.
7. **بن ديدة محمد، حمر العين عبد القادر**، أثر ضابط رخصة الهدم على حماية البيئة العمرانية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون تيارت-الجزائر، المجلد 11، العدد 02، 2021.
8. **بن عمارة محمد، دريسي ميلود**، التلوث البصري في المحيط الحضري، "مظهر تشوه واجهات المباني"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون- تيارت، الجزائر، العدد الرابع، ديسمبر 2017.

9. بوعمارة منال، بن المسعود أحمد ، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و دوره في حماية البيئة، دفاثر السياسة والقانون ، المجلد 12، العدد02، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة ، 2020.
10. جفالي أسامة، الحماية القانونية للمناطق الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة أبحاث قانونية ،المجلد 06، العدد 02، جامعة محمد الصديق بن يحي ، جيجل، 2021.
11. دبراسو مسعودة، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 19-15، مجلة المفكر، العدد 17، 2018.
12. دوار جميلة، المدن الجديدة في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، عدد38، جوان 2014 .
13. دوبي بونوة جمال، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع الجزائري، مجلة القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد زبانة-غليزان، العدد06، جوان2016.
14. سلمان صفية، البناء في المناطق المحمية و الأقاليم الثقافية و الأثرية البارزة، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 07 ، العدد 02، جامعة طاهر مولاي، سعيده، 2020.
15. سورية ديش، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون- تيارت، الجزائر، العدد03، 2017.
16. شراطي خيرة ، مدى فعالية آليات الضبط البيئي في حماية البيئة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 09، العدد 02، جامعة تمنراست.
17. شنافي نوال، خوني رابح، التنمية المستدامة فلسفتها وأدوات قياسها، مجلة المنهل الاقتصادي، المجلد 03، العدد 01، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2020.
18. عبان عبد الغاني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثاني، 2017.

19. عبايدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون- تيارت، الجزائر، العدد الثالث، ديسمبر 2017.
20. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة- الجزائر، العدد الثامن، جوان 2005.
21. عتاب يونس، رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون- تيارت، الجزائر، المجلد 03، العدد 01، مارس 2019.
22. عطوي ووداد، حداد عيسى، مخطط شغل الأراضي كأداة لتكريس حق الشخص في الحصول على المعلومة البيئية العمرانية، مجلة تنمية الموارد البشرية، المجلد 4، العدد 02، جامعة سطيف 2، سطيف، 2019.
23. غواس حسينة، المجالات المحمية في ظل التشريع الجزائري، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 30، العدد 03، جامعة العلوم الإسلامية الأمير عبد القادر، قسنطينة، 2016.
24. غواس حسينة، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 08، العدد 02، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017.
25. فاطمة بن الدين، أثر قوانين التعمير والبناء غير شرعي في الجزائر، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 04، العدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2014.
26. قاسي نجاه، عقود التعمير قراءة في أحكام المرسوم 15-19، مجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعة محمد بن أحمد، وهران 2.
27. قردوح رضا، آليات الحماية القانونية للمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 08، العدد 02، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سطيف 2، 2023.
28. قوراري مجدوب، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 05، العدد 2، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2015.

29. **كاهنة مزوزي**، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 11، العدد 02، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2023.
30. **محمد لعمرى**، دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت-الجزائر، العدد السابع، سبتمبر 2018.
31. **مريم بورشوش**، تحديد الإطار القانوني للحواضر الكبرى، صلاحياتها والوسائل القانونية لتسييرها في التشريع الجزائري، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 09، العدد 01، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2021.
32. **موهوبي نور الهدى**، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي - الأغواط، العدد الثاني.
33. **ميمونة سعاد، عبو سيدي محمد المازوني**، الآليات الوقائية للمجالات المحمية في القانون الجزائري، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 13، العدد 01، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2023.
34. **نورالدين مسلي، فتحي زراري**، رخصة البناء كآلية لضبط المحيط العمراني، المجلة العربية للأبحاث و الدراسات في العلوم الإنسانية و الاجتماعية، المجلد 13، العدد 5، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2021.
- هـ. المراجع الأجنبية:

1. **Adja Djilali, Bernard Drobenko**, droit de l'urbanisme, Berti édition, Alger.2007.
2. **Henri Jacquot et François Priet**, droit de l'urbanisme, Dalloz, delta, 3^{ème} édition, 1998.
3. **Thierry Paquot**, Répenser l'Urbanisme, la Source d'Or, France, 2013.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات	
الصفحة	العنوان
	إهداء
	كلمة شكر
أ	مقدمة
2	الفصل الأول : الإطار التشريعي لحماية المحيط العمراني ودوره في تعزيز التنمية المستدامة
3	المبحث الأول : مفاهيم حول العمران و التنمية المستدامة
3	المطلب الأول: المحيط العمراني والمفاهيم المتعلقة به
4	الفرع الأول: تعريف المحيط العمراني
4	أولا : تعريف المحيط
4	ثانيا : تعريف العمران
5	الفرع الثاني : المفاهيم المتعلقة بالمحيط العمراني
5	أولا : التعمير
6	ثانيا : علاقة البيئة بالعمران
7	ثالثا : المدينة
7	الفرع الثالث : علاقة البيئة بالمحيط العمراني
8	أولا: البعد الاقتصادي
8	ثانيا : علاقة البيئة بالعمران
9	المطلب الثاني : مفهوم التنمية المستدامة
9	الفرع الأول : تعريف التنمية المستدامة
10	الفرع الثاني : خصائص التنمية المستدامة
11	الفرع الثالث :أبعاد التنمية المستدامة
11	أولا: البعد الاقتصادي
11	ثانيا: البعد البشري

12	ثالثا: البعد البيئي
13	المطلب الثالث : علاقة التشريع بالمحيط العمراني كآلية حماية وأثره على التنمية المستدامة
13	الفرع الأول: ضبط المحيط العمراني من الناحية الجمالية
14	أولاً: من حيث موقع و حجم البناءات
15	ثانياً: من حيث مظهر البناية
15	الفرع الثاني : ضبط المحيط العمراني من ناحية السلامة و الأمن العمومي
16	أولاً: من حيث حماية البيئة
17	ثانياً : من حيث مقتضيات الصحة العامة
17	المبحث الثاني : الحماية القانونية للمناطق الخاصة
18	المطلب الأول : الحماية الدستورية للمناطق الخاصة
18	الفرع الأول: الحماية الدستورية للمناطق الخاصة قبل التعديل الدستوري 2016
19	الفرع الثاني : الحماية الدستورية للمناطق الخاصة في ظل التعديل الدستوري 2016
20	الفرع الثالث : الحماية الدستورية للمناطق الخاصة في ظل التعديل الدستوري 2020
21	المطلب الثاني :الحماية التشريعية للمناطق الخاصة
21	الفرع الأول : تصنيف المناطق الخاصة
22	الفرع الثاني : نظام الترخيص
23	الفرع الثالث : نظام الحظر
24	المطلب الثالث: أهداف النصوص القانونية في مجال التعمير المتعلقة بحماية المناطق الخاصة
25	الفرع الأول : الاستغلال العقلاني للأراضي في مجال التعمير
26	الفرع الثاني: المحافظة على المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي وحمايته

27	المبحث الثالث : أدوات التخطيط المجالي و الحضري و دورها في حماية المحيط العمراني وتعزيز التنمية المستدامة
28	المطلب الأول : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
28	الفرع الأول : تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
29	الفرع الثاني: أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مجال التعمير و البناء
30	أولا: التوازن الجهوي للعمران في الإقليم الجزائري
30	ثانيا: العمل على تأطير عملية التعمير و البناء
31	الفرع الثالث : المخططات المعتمدة لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
31	أولا: المخططات القطاعية
32	ثانيا: المخططات الإقليمية
34	المطلب الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
35	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و أهدافه
35	أولا : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
35	ثانيا : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
36	الفرع الثاني: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه
36	أولا : إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
37	ثانيا : المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
38	الفرع الثالث : دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حماية المحيط العمراني
39	المطلب الثالث: مخطط شغل الأراضي
39	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي و أهدافه
39	أولا : تعريف مخطط شغل الأراضي
40	ثانيا: أهداف مخطط شغل الأراضي
40	الفرع الثاني : إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه
40	أولا : إعداد مخطط شغل الأراضي

41	ثانيا : المصادقة على مخطط شغل الأراضي
42	الفرع الثالث: دور مخطط شغل الأراضي في حماية المحيط العمراني
44	خلاصة الفصل الأول
46	الفصل الثاني: وسائل الرقابة القانونية لحماية المحيط العمراني ودورها في تعزيز التنمية المستدامة
47	المبحث الأول : الوسائل القانونية للرقابة القبلية على عملية البناء والتعمير
47	المطلب الأول : شهادة التعمير
48	الفرع الأول : مفهوم شهادة التعمير
48	أولا : تعريف شهادة التعمير .
49	ثانيا: مضمون شهادة التعمير
50	ثالثا: ملف شهادة التعمير
50	الفرع الثاني : الإجراءات المتبعة للحصول على شهادة التعمير
50	أولا: إجراءات تسليم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات
51	ثانيا: مدة صلاحية شهادة التعمير وبطاقة المعلومات
52	الفرع الثالث : دور شهادة التعمير في تحقيق التنمية المستدامة
52	المطلب الثاني: رخصة التجزئة
53	الفرع الأول : مفهوم رخصة التجزئة
53	أولا: تعريف رخصة التجزئة
55	ثانيا: خصائص رخصة التجزئة
55	ثالثا: أهمية رخصة التجزئة
56	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة
56	أولا: ملف طلب رخصة التجزئة
56	ثانيا: الجهة المختصة بدراسة ملف رخصة التجزئة
57	ثالثا: البت في طلب رخصة التجزئة
58	الفرع الثالث: دور رخصة التجزئة في تحقيق التنمية المستدامة

58	أولاً: دور رخصة التجزئة في إعداد مخططات التعمير الخاصة بالمدن وال عمران
59	ثانياً: دور رخصة التجزئة في إنجاز المدن الجديدة كآلية لسياسة المدينة
60	المطلب الثالث: رخصة البناء
61	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء
61	أولاً : تعريف رخصة البناء
62	ثانياً: خصائص رخصة البناء
63	ثالثاً: أهمية رخصة البناء
63	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء
64	أولاً: ملف طلب رخصة البناء
65	ثانياً: الجهة المختصة بدراسة الملف
65	ثالثاً: البت في طلب رخصة البناء
66	الفرع الثالث: دور رخصة البناء في تعزيز التنمية المستدامة
67	أولاً: دور رخصة البناء في تعزيز التنمية المستدامة من جانب البعد البيئي
68	ثانياً: تقييد رخصة البناء بدراسات بيئية
69	المبحث الثاني: الوسائل القانونية للرقابة البعدية على عملية البناء والتعمير
69	المطلب الأول: شهادة المطابقة
70	الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة
70	أولاً: تعريف شهادة المطابقة
71	ثانياً: خصائص شهادة المطابقة.
71	ثالثاً: أهمية شهادة المطابقة.
72	الفرع الثاني : إجراءات تحضير وتسليم شهادة المطابقة
72	أولاً: التصريح بانتهاء الأشغال
73	ثانياً: جهة رقابة المطابقة.
73	ثالثاً: تسليم شهادة المطابقة
74	الفرع الثالث: دور شهادة المطابقة في تعزيز التنمية المستدامة

74	أولاً: دور شهادة المطابقة في محاربة التلوث البصري
75	ثانياً: دور شهادة المطابقة في ضمان احترام قواعد البناء
75	المطلب الثاني: شهادة التقسيم
76	الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم
76	أولاً: تعريف شهادة التقسيم
76	ثانياً: خصائص شهادة التقسيم.
77	ثالثاً: أهمية شهادة التقسيم
77	الفرع الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم
78	أولاً: شروط منح شهادة التقسيم
78	ثانياً: إجراءات البت في طلب شهادة التقسيم
78	ثالثاً: تسليم شهادة التقسيم.
79	الفرع الثالث: دور شهادة التقسيم في تعزيز التنمية المستدامة
79	أولاً: دور شهادة التقسيم في حماية العقار الفلاحي
80	ثانياً: دور شهادة التقسيم في حماية العقار السياحي
80	المطلب الثالث: رخصة الهدم
83	الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم
81	أولاً: تعريف رخصة الهدم
81	ثانياً: خصائص رخصة الهدم
85	ثالثاً: أهمية رخصة الهدم.
82	الفرع الثاني: إجراءات التحضير والحصول على رخصة الهدم
82	أولاً: طلب رخصة الهدم.
83	ثانياً: جهة التحقيق في الطلب.
83	ثالثاً: إصدار قرار رخصة الهدم
85	الفرع الثالث: دور رخصة الهدم في تعزيز التنمية المستدامة
85	أولاً: دور رخصة الهدم في حماية البنايات المصنفة

85	ثانيا: دور رخصة الهدم في حماية البنايات المجاورة
86	المبحث الثالث: الوسائل القانونية للرقابة الميدانية على عملية البناء والتعمير
86	المطلب الأول: دور الوالي في حماية المحيط العمراني
87	الفرع الأول: في قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير
87	الفرع الثاني: في قوانين حماية التراث الثقافي واستغلال الشواطئ والمجالات المحمية
87	أولا: في قانون حماية التراث الثقافي 98-04.
88	ثانيا: في قانون استغلال الشواطئ 03-02
88	ثالثا: في قانون المجالات المحمية 11-02
88	الفرع الثالث : في قانون تسيير النفايات وقانون المساحات الخضراء
89	المطلب الثاني: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية المحيط العمراني
89	الفرع الأول : صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية
90	الفرع الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة
90	أولا: في مجال النظام العام.
90	ثانيا: في مجال حماية المحيط العمراني
91	المطلب الثالث: دور الأعوان المؤهلين في حماية المحيط العمراني
91	الفرع الأول: تعيين الأعوان المؤهلين لمراقبة عملية البناء
91	أولا: تعيين الأعوان المؤهلين لمراقبة عملية البناء وفقا للقانون 90-29
92	ثانيا: تعيين الأعوان المؤهلين لمراقبة عملية البناء وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 06-55
92	ثالثا: تعيين الأعوان المؤهلين لمراقبة عملية البناء وفقا للقانون رقم 08-15
92	رابعا: تعيين الأعوان المؤهلين لمراقبة عملية البناء وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 09-343
93	الفرع الثاني: دور الأعوان المؤهلين في تحقيق النظام العام العمراني والبيئي
93	أولا: في مجال العمران.

فهرس المحتويات

93	ثانيا: في مجال البيئة
95	خلاصة الفصل الثاني
97	خاتمة
100	قائمة المصادر والمراجع
112	فهرس المحتويات

الملخص:

ينصب موضوع البحث حول اهتمام المشرع الجزائري بحماية المحيط العمراني من خلال ترسانة قانونية وتنظيمية تهدف في مجملها إلى تنظيم وترشيد التوسع العمراني بصفة تضمن استدامته وتحافظ على الجانب الجمالي والانسجام والتنسيق.

عالج البحث إشكالية تتعلق في مدى مساهمة آليات حماية المحيط العمراني في تعزيز التنمية المستدامة وذلك باللجوء إلى آليات بإخضاع الأشخاص للشروط البيئية والعمرانية، قصد توفير حماية بشكل يلئم نمط العمران خاصة في المناطق الخاصة.

وتوصل البحث إلى أن من أجل تحقيق تنمية عمرانية مستدامة، عمد المشرع الجزائري إلى تبني العديد من الآليات القانونية والتقنية لتنظيم عمليات البناء والتعمير، بالإضافة إلى تعزيز الرقابة القبلية والبعدية على عمليات البناء، كما قامت ببناء مدن جديدة وفق ما يقتضيه مفهوم التنمية المستدامة.

الكلمات المفتاحية: البيئة العمرانية، آليات الضبط العمراني، التنمية المستدامة، المناطق الخاصة.

SUMMARY:

The subject of the research focuses on the interest of the Algerian legislator in protecting the urban environment through a legal and regulatory arsenal that aims in its entirety to organize and rationalize urban expansion in a way that guarantees its sustainability and preserves the aesthetic aspect, harmony and coordination.

The research addressed a problem related to the effectiveness of legislative texts and legal means to protect the urban environment from chaotic forms of construction by resorting to mechanisms that subject people to environmental and urban conditions, in order to provide protection in a way that suits the urban pattern, especially in private areas

The research concluded that in order to achieve sustainable urban development, the Algerian legislator adopted many legal and technical mechanisms to regulate construction and reconstruction processes, in addition to strengthening tribal and remote control over construction processes. It also built new cities in accordance with what is required by the concept of sustainable development.

Key words: The built environment, urban control mechanisms, sustainable development, special areas.