

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييج -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



## دور الرقابة في مجال التهيئة والتعمير لحماية البيئة في الجزائر

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص قانون التهيئة والتعمير

- من إعداد : - إشراف الدكتور :

- دباسية وضحة - هدفى العيد

- بلعدي سعية

- لجنة المناقشة :

- خنتاش عبد الحق ..... أستاذ محاضر ب ..... رئيسا

- بلقمري ناهد ..... أستاذ مساعد ب ..... ممتحنا

- بهدفى العيد ..... أستاذ مساعد أ ..... مشرفا

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



## إهداء

إلى من وهبني الحنان من أجل العيش في أمان ، إلى من تكد لأرتاح ومن  
نورت عقلي بدروب النجاع والدتي العزيزة .

إلى من علمني بأن الحياة علم وأخلاق ومن حرص على أن لا ينقصني شيئاً  
والدي العزيز .

إلى منبع الأمل والتحدي جميع أخوتي وأخواتي وإلى كل من ساعدني لإنجاز  
هذا العمل المتواضع .

## شكر و عرفان

أشكر الله عز وجل الذي أعاننا ووفقنا على إنجاز هذا العمل المتواضع يسرني ويشرفني أن أتقدم بالشكر والتقدير والعرفان للأستاذ هدي العيد على تفضيله بقبول الإشراف على هذه المذكرة ودعمه وتوجيهه ونصائحه التي لم يبخل علينا بها كما لا ننسى توجيه عمق الشكر إلى لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة .

كما لا يفوتنا أن ننوه ونرسل شكرا خاصا لأساتذتنا الكرام طيلة المرحلة الجامعية على ما بذلوه لوضعنا على السكة الصحيحة شاكرين جهودهم وإخلاصهم في أعمالهم .

إهداء

إلى روح والدي رحمه الله

إلى نبع الحنان ونبراسي في الحياة أُمي أطل الله في عمرها إلى  
إخوتي وأخواتي وإلى جميع أفراد عائلتي إلى كل من مد لي العون من  
قريب أو من بعيد .

بلعدي سعيدة.



# مقدمة

## مقدمة :

إن حماية البيئة ليست بموضوع جديد فقد تم تناوله منذ القدم بسبب التجاوزات في ارتكابها الإنسان من خلال محاولة تلبية احتياجاته مما أدى إلى اختلال التوازن البيئي نظرا لعدم وجود قوانين رادعة تنظمها وتضبطها، ومع مرور الزمن ظهرت ترسانة من القوانين الداخلية والخارجية التي اهتمت بالمجال البيئي ووقايتها من الكوارث البيئية التي تتعرض لها البيئة بشقيها الطبيعي والاصطناعي تعد التهيئة العمرانية مطلبا أساسيا لقيام الدولة وإظهارها في ظل التطورات التي يشهدها العالم إلا أنه لا ينبغي أن يكون على حساب البيئة حيث أن العلاقة التي تربط بين حماية البيئة والتهيئة العمرانية علاقة تكامل بمنطق أن العمران جزء لا يتجزأ من البيئة لذلك عمدت العديد من القوانين البيئية والعمرانية على التنظيم بين المجالين دون تعارض أي مجال مع الآخر لتحقيق التنظيم والتوازن البيئي.

إن من حق الإنسان القيام بالنشاطات العمرانية وذلك منطلق من حقه في (ملكية عقارية) سواء أكان ذلك لتحقيق أهداف اقتصادية أو اجتماعية إلا أنه هذا الحق لا يجب أن يكون مطلق وذلك لمنع التعسف استعمال هذا الحق لذلك قامت الدولة بالتدخل لتنظيم عملية التعمير ومراقبتها من أجل ضمان ممارستها في إطار الحفاظ على المصلحة العامة والعمرانية ومجموعة من الآليات الرقابية التي يتم بموجبها تنظيم عملية البناء والتعمير والمحافظة على الجانب الجمالي والعمراني وذلك من أجل التحكم في هذا المجال كما أنها تمنع التعدي قبل وقوعه وإيقاع جزاءات وعقوبات رادعة في حال وقوعها ومعاينة المخالفين ومرتكبين جرائم التعمير، وهذا ما حاولنا تسليط الضوء عليه.

**\* أهمية الدراسة .**

تكمن أهمية موضوع الدراسة في الارتباط الوثيق الموجود بين مجال البيئة والمجال العمراني، حيث أن حركة العمران متعلقة بالبيئة وذلك عن طريق تطبيق مجموع القوانين والتنظيمات الصادرة في هذا الشأن والقضاء على الفوضى العمرانية من طرف أشخاص القانون الخاص.

**\* أهداف الدراسة .**

تهدف الدراسة إلى تبيان دور الرقابة في الجزائر لحماية البيئة في إطار التهيئة العمرانية وخلق توازن بينهما.

1- إبراز دور المشرع في تنظيم عملية التهيئة والتعمير.

2- إبراز دور القضاء بمتابعة جرائم التعمير وإيقاع عقوبات على المخالفين.

3- تبيان الأجهزة والهيئات المكلفة بالرقابة.

4- معرفة مدى فاعلية الرقابة القبلية والبعدية على تنظيم عملية البناء.

**\* مبررات إختيار موضوع الدراسة .**

هنالك عوامل ذاتية وأخرى موضوعية دفعتنا إلى إختيار الموضوع أهمها:

**أ- مبررات ذاتية .**

اخترنا هذا الموضوع بعد ملاحظة الإهمال البيئي الكبير التي تعاني منه الجزائر بالرغم من وجود قوانين وتشريعات تنظم هذا المجال.



ب- مبررات موضوعية .

إن الدافع الرئيسي لهذه الدراسة هو المساس بالبيئة العمرانية سواء من الشخص العام أو الخاص ناهيك على أنه من المواضيع التي تتمتع بقدر كبير من الأهمية على مستوى العالم.

\* إشكالية الدراسة .

ما مدى نجاح المشرع الجزائري في تنظيم عمليات البناء بموجب قانون التهيئة والتعمير لحماية البيئة ؟

\* ولمعالجة هذه الإشكالية نقف أمام مجموعة من التساؤلات:

- هل حققت أدوات التعمير المتمثلة في القواعد والمخططات حماية البيئة وفقا لقانون التهيئة والتعمير ؟

- هل حققت عقود التعمير المتمثلة في الشهادات والرخص حماية البيئة ؟

- هل آليات الرقابة أثناء عملية البناء وبعد إنهاؤها حققت أهدافها المسطرة لها وفق قانون التهيئة والتعمير ؟

- هل ساهم القضاء في حماية البيئة ؟

## \* مناهج الدراسة .

للوصل إلى النتائج المرجوة والتحليل القانوني السليم اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على المنهج الوصفي التعليلي:

اعتمدنا المنهج الوصفي والتعليلي هذا ما يظهر في جل عناصر المذكرة من خلال العملية التحليلية للنصوص القانونية المرتبطة بالجانب التعميري وعلاقة الإدارة به إضافة إلى دراسة التشريع الجزائري لرقابة التعمير، لحماية البيئة في التشريع الجزائري.


## 2: محاور الدراسة

للإجابة على الإشكالية والأسئلة المطروحة أعلاه اعتمدنا على خطة ثنائية الفصل حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى الآليات الرقابية الإدارية والقانونية لحماية البيئة أين تعرضنا في المبحث الأول:

إلى الآليات القانونية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة والمبحث الثاني إلى الرقابة الإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة، بينما في الفصل الثاني تحدثنا على مراقبة أشغال البناء المخالفة للتشريع العمراني الجزائري وهذا من خلال مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول إلى معاينة جرائم التعمير المخالفة للتشريع الجزائري، المبحث الثاني المتابعة القضائية لجرائم التعمير.

## \* صعوبات الدراسة .

من أهم الصعوبات التي واجهتنا خلال القيام بدراستنا صعوبة التنقل وإجراء مقابلات بسبب انتشار جائحة كورونا التي مست بالعالم أجمع مما أدت إلى عدم قدرتنا للوصول للمكتبات واعتمادنا الكتب والمراجع العلمية.



# المفصل الأول

## **الفصل الأول: الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة .**

هناك العديد من الآليات التي اتخذها المشرع المتعلقة بالتهيئة والتعمير كمنهاج للتوفيق بين العمران كإطار مبني قائم وبين البيئة كونها تتصل به بصفة مباشرة. إذن من بين هذه الآليات آليات قانونية والمتمثلة في كل من القواعد العامة ومخططات التهيئة والتعمير وأخرى إدارية تتمثل في كل من الرخص والشهادات. ولغرض معرفة ماهية هذه الآليات ودورها في حماية البيئة سنتطرق إليها بالتفصيل من خلال هذا الفصل.

### **المبحث الأول: الآليات القانونية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة .**

إن التخطيط والقواعد العامة شرط واجب لبسط النظام خاصة في المجال العمراني إذ لا بد من وجود مخططات وقواعد تغطي الجانب الجمالي للعمران حيث سنعالج في هذا المبحث القواعد العامة للتهيئة والتعمير كمطلب أول ومخططات التهيئة العمرانية كمطلب ثاني.

### **المطلب الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة .**

تخضع التهيئة العمرانية إلى جملة من القواعد والضوابط التي من شأنها تنظيم النسيج العمراني والحضري وهذه القواعد تعتبر كبديل للمخططات التهيئة والتعمير وعليه سوف نتطرق إلى هذه القواعد ومبرزين دورها في حماية البيئة.

الفرع الأول: القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة .

للتعرف على القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة أكثر سنتطرق لتعريفها (أولاً)، ونتعرف على مضمونها ودورها في حماية البيئة (ثانياً).

أولاً: تعريف القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة .

لم يعط المشرع الجزائري تعريفاً للقواعد المتعلقة بالأمن العمومي والصحة لكن نجد عدة مواد تنص على القواعد المتعلقة بالأمن من المادة 2 حتى المادة 4 من المرسوم التنفيذي 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء<sup>1</sup>. أما بالنسبة للقواعد المتعلقة بالصحة فحددها المواد من 5،6 وكذا المادة 13 حتى المادة 18 من المرسوم التنفيذي فهي مجموعة من القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة والتعمير<sup>2</sup>. فهي بدورها تهدف إلى أمن وسلامة البناءات من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها وكذلك تراعي مقتضيات الصحة من خلال تزويد البناءات ذات الاستعمال السكني بالماء الصالح للشرب.

ثانياً: مضمون القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة ودورها في حماية البيئة .

تلعب القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة دوراً في حماية البيئة حيث أنها تهدف بدورها إلى الوقاية من الأخطار المتصلة بالأمن وصحة وسلامة الأفراد وعليه نجد المشرع أكد من خلالها على ضرورة مطابقة المباني والمنشآت

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 175/91، المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26 صادر بتاريخ 01/06/1991.

<sup>2</sup> صافية إقلولي ولد رابح ، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية) الطبعة 3، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر 2016-2017، ص104.

## الفصل الأول : .....الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

للأصول الفنية والقواعد الصحيحة والسليمة في البناء والتعمير وذلك بقصد تجنب انهيارات المباني والتي من شأنها تضر بالصحة والأمن العام للأفراد.<sup>1</sup>

وفي هذا السياق أكد لنا المشرع من خلال المواد 2،3،4 من المرسوم 175/91 على إمكانية رفضه تسليم رخصة البناء بالنسبة للبناءات التي من طبيعتها تمس بالأمن والصحة العمومية للأفراد من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها والبناءات المقرر إنجازها على الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات والانجرافات وانزلاق التربة والزلازل أو هو ما أقره القانون رقم 20/04 المتعلق بالأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة<sup>2</sup> والذي يحدد مجموعة من القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تقليل الإصابات من قبل الخطر المعني والوقاية من الآثار المترتبة عليه<sup>3</sup> إضافة إلى رفض منح رخصة البناء بالنسبة للبناءات المعرضة للأضرار الخطيرة يتسبب فيها الضجيج والبناءات التي من طبيعتها تخل بموقعها بالمحافظة على الأماكن المجاورة والآثار التاريخية وهذا ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي.

ونظرا لحفظ الصحة والطمأنينة للأفراد والسكان لا يمكن منح رخصة البناء لبنائية تخصص لسكن إذا كان بعدها يقل عن 50 مترا من كلا جانبي الطريق السريع و 30 مترا من كلا جانبي الطرق المسجلة القائمة محددة بمرسوم، أما إذا كانت غير محفصة سكن فتعاد المسافة إلى 40 مترا و 25 مترا<sup>4</sup>. فالمشرع حين وضع هاته القواعد كان يهدف إلى ضمان حماية البيئة والأفراد من المخاطر التي تسبب تلوث البيئة والأضرار

<sup>1</sup> حمشة مكي ، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2017-2018، ص220.

<sup>2</sup> قانون رقم 20/04، مؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ج ر عدد 84 صادر بتاريخ 2004/12/29.

<sup>3</sup> صافية إقلولي ولد راجح ، مرجع سابق، ص108.

<sup>4</sup> انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 175/91 السابق ذكره.

## الفصل الأول : ..... الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

التي تلحق للمكان من قبلها كما لا تمنح رخصة البناء إذا كانت البناءات المراد إقامتها تشكل خطرا على البيئة بفعل موضعها أو حجمها ومن طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة وفي هذا الإطار تضمن هذه المادة مسألة في غاية الأهمية والمتمثلة في اعتمادها لنظام دراسة مدى التأثير على البيئة<sup>1</sup> والذي يعتبر أسلوب وقائي علمي يستعمل كأداة لتقييم مشاريع البناء والتنمية التي قد تؤثر بصيغة مباشرة أو غير مباشرة سابقة أو لاحقة على البيئة في تمكن من اتخاذ القرار المناسب لهاته المشاريع.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بمظهر البنايات .

نتناول في هذا الفرع تعريف القواعد المتعلقة بمظهر البنايات (أولا) ثم نتطرق إلى مضمونها ودورها في حماية البيئة (ثانيا).

### أولا: تعريف القواعد المتعلقة بمظهر البنايات .

وردت هذه القواعد في المواد من 27 إلى 31 من المرسوم التنفيذي 175/91 فهي تؤثر على المظهر الخارجي للبنايات وجمال العمارات وتناسق المباني حتى تتسجم مع البيئة المحيطة بموقعها<sup>3</sup> وتهدف إلى المحافظة على جمال المدينة وتجنب الفوضى العمرانية<sup>4</sup> وحماية التراث الحضري والمحيط المبني والمحافظة عليها تحقيقا للمنفعة العامة.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 175/91 السابق ذكره.

<sup>2</sup> تركية سايح حرم عبة، (نظام دراسة التأثير ودوره في تكريس حماية فعالة للبيئة)، مجلة الندوة للدراسة القانونية، جامعة محمد خيضر، العدد الأول، بسكرة، ص124.

<sup>3</sup> صفية إقلولي ولد رابح ، مرجع سابق، ص105.

<sup>4</sup> شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2016، ص40.

<sup>5</sup> المادة 2ف2 المرسوم التشريعي رقم 07/94، المؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الجريدة ر، العدد 32، لسنة 1994.

ثانيا: مضمون القواعد المتعلقة بمظهر البنايات ودورها في حماية البيئة .

تساهم القواعد المتعلقة بمظهر البنايات في حماية البيئة من خلال المحافظة على جمال الرونق والرواء بالمدينة والهدف كذلك إلى حماية جماليات الشوارع والأحياء والتجمعات السكنية ومنظرها حتى لا يصاب المار بتقزز في العين لسوء المنظر<sup>1</sup> أي الوقاية من التلوث البصري والبيئي جراء ما تحدثه العمارة بمظهرها غير المطابق لأحكام رخصة البناء<sup>2</sup> حيث يجب أن يكون مظهر البناية متناسقا مع الإطار المبني والمحيط.

ومن أجل تحقيق جانب جمالي للعمارات والمحيط نص المشرع على مجموعة من القواعد المتعلقة بجمال رواء البنايات في المرسوم التنفيذي 175/91 حيث عصر هذه القواعد في المادة 27 إلى 31 وذلك من أجل القضاء على التلوث البصري التي تسببه مظهر هذه البنايات.

ويبرز دور هذه القواعد في حماية البيئة من خلال إمكانية رفض تسليم رخصة البناء عند المساس بشكل البناية ومظهرها، أو إذا كانت البناية من طبيعتها أن تخل بالمحافظة على الأماكن المجاورة وكذا البنايات المراد إنجازها أن تؤدي إلى إتلاف المناظر الطبيعية والحضرية، وكذلك البنايات التي من شأنها تمس بالمعالم التاريخية والثقافية والأثرية وهذا وفقا لما جاء في نص المادة 27 من المرسوم 175/91.

كما لا بد أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في الشكل ومواد البناء وتماسكا عاما للمدينة وانسجام في منظرها لأن حجم البناية له أهمية في حماية المحيط

<sup>1</sup> بلقاسم دايم ، النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان 2003-2004، ص 33.

<sup>2</sup> موفق براهمي ، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2016-2017، ص 248.



## الفصل الأول : ..... الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

حيث يجب أن يكون حجم البنايات منسجمة مع بعضها البعض لأن في حالة عدم انسجام حجم البنايات داخل المدينة يؤدي ذلك إلى تشويه المظهر الجمالي للمدينة والتلوث البصري وحتى يزداد هذا الانسجام في المدينة يجب أن تكون الجدران الفاصلة والجدران بدون نوافذ التي لا تتكون من المواد التي بنيت بها الواجهات الرئيسية، مظهر ينسجم مع مظهر هذه الواجهات كذلك يجب أن تتناسق العمارات مع شكل هذه الواجهات إضافة إلى ذلك يجب أن تتلاءم البنايات الملحقة والمحولات الكهربائية مع كافة الهندسة المعمارية والمظهر العام للمدينة<sup>1</sup>.

وفيما يتعلق بعلو البنايات فإن كل أعمال البناء الموجودة في المناطق المبنية يجب عليها أن تحترم الحد الأدنى للقواعد الخاصة التي تضعها القوانين والتنظيمات فلا بد أن لا يفوق معدل علو العمارات المجاورة، وأما البنايات التي تقع خارج الأجزاء المعمرة فيجب أن يكون علوها متناسقا مع المحيط فمثلا تشييد عمارة من عشرة طوابق أو أكثر في قرية صغيرة لا يتجاوز ارتفاع الأبنية فيها الطابقين<sup>2</sup>.

كذلك بالنسبة للتسييج ففي حين إنجاز سياج يجب أن يكون منسجما انسجاما كاملا مع البناية الرئيسية ويكون ذلك في إطار احترام القواعد المعمارية والهندسية واحترام قواعد البناء إذ لا يجوز أن يتعدى ارتفاع السياج 2.40م طوال طريق المرور أما الجزء المبني منه يجب أن يقل عن 1.50م انطلاقا من الرصيف وهذا لضمان حماية البيئة من التشوه البصري، وهذا وفقا لنص المادة 29 من المرسوم 175/91.

<sup>1</sup> أنظر المادة 27 من المرسوم 175/91، السابق ذكره.

<sup>2</sup> صفية إقلولي ولد رابح ، المرجع السابق، ص111.

**الفرع الثالث: القواعد المتعلقة بالعمارات ذات الاستعمال السكني .**

نتعرف من خلال هذا الفرع على تعريف القواعد المتعلقة بالعمارات ذات الاستعمال السكني (أولا)، ثم نبين مضمونها ودورها في حماية البيئة.

**أولا :تعريف القواعد المتعلقة بالعمارات ذات الاستعمال السكني .**

لقد بينت المادة 32 من المرسوم التنفيذي 175/91 القواعد التي تتعلق بالعمارات ذات الاستعمال السكني والتي تم تعريفها كما يلي "هي المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ماعدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق والداخليات والمستشفيات والملاجئ والمدارس والمحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئيا على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية كما أن العمارات السكنية تشمل ما يلي: غرف رئيسية مخصصة للتسليّة والاستراحة وغرف ثانوية تشمل أعمال حفظ صحة السكان كقاعة المياه ومساحات المرور مثل الأروقة وبهو المدخل".

**ثانيا :مضمون القواعد المتعلقة بالعمارات ذات الاستعمال السكني ودورها في حماية البيئة .**

تساهم القواعد المتعلقة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني في حماية البيئة وحمائتها من التلوث وهذا من خلال وجوب توفر كل بناية أو عمارة على فتحات للتهوية من أجل استقبال الهواء والرياح داخل المسكن والتهوية الطبيعية الدائمة والفعالة كذلك توفر السكن على الإضاءة الطبيعية المناسبة بواسطة فتحة أو فتحات عديدة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 35، المرسوم التنفيذي 175/91، السابق ذكره.

## الفصل الأول : .....الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

وحفاظا على الإطار المعيشي والبيئة من انتشار الأوبئة والأوساخ التي تلوث المحيط أكدت المادة 42 من المرسوم 175/91 السابق الذكر على ضرورة توافر كل عمارة أو بناية جماعية على محل مغلق وبهو مخصص لرمي النفايات والقمامات لأجل تفادي رمي الأوساخ والنفايات خارج المساكن وأن يكون هذا المحل بكيفية تمنع تسرب الرائحة والغازات المضرة داخل المساكن على أن تكون أرضيته وجدرانه من مواد كتومة غير متعفنة أو عازلة.

وكذلك اهتمت هذه القواعد بضرورة تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني بالمياه الصالحة للشرب والتطهير مع ضرورة إتباع صرف المياه وتصفيتهما الناتجة عن النشاطات الصناعية للأحكام المنظمة لها.

"ومن أجل المحافظة على الصحة العمومية للسكان نص المشرع ضمن هذه القواعد على وجوب تزويد المجمعات والتجزئات السكنية بشبكات لتوزيع المياه الصالحة للشرب وبشبكة من البالوعات التي تمكن من صرف المياه المستعملة من كل نوع مباشرة.

وفي حين انعدام الشبكات العمومية لصرف المياه يجب اتخاذ مجموعة من التدابير الاحترازية شريطة أن تكون النظافة والصحة مضمونتين وتتمثل هذه التدابير فيما يلي:

\* يجب أن تتجز التجهيزات الجماعية بكيفية يمكن ربطها في المستقبل بالشبكات العمومية المستقبلية.

\* يجب أن تكون شبكة توزيع الماء الصالح للشرب مزودة بنقط ماء واحدة أو عند الاستحالة، بأقل عدد ممكن من نقاط الماء.

## الفصل الأول : .....آليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

\* يجب أن تنتهي شبكة البالوعات إلى منشأة واحدة للتصفية وتتصب في وسط طبيعي أو تنتهي إلى أقل عدد ممكن من نقاط الماء.<sup>1</sup>

**المطلب الثاني: أدوات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة .**

إن أدوات التهيئة والتعمير هي عبارة عن آليات تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي وتحدد قواعد وتوقعات التعمير، تتمثل هذه الأدوات في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الفرع الأول ومخطط شغل الأراضي الفرع الثاني.

**الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .**

ولإبراز دور هذا المخطط في عملية المراقبة لحماية البيئة سنحاول التطرق في هذا الفرع إلى مفهوم هذا المخطط (أولاً)، وتحديد إجراءاته (ثانياً) وذكر دوره في حماية البيئة (ثالثاً).

**أولاً-1: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .**

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي<sup>2</sup> فهو عبارة عن أداة لتخطيط وتسيير العمران والذي يحدد فيه التوجيهات الأساسية والعامّة للتهيئة العمرانية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 13، 14، 15، المرسوم التنفيذي 175/91، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 16 القانون 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، رقم 52.

<sup>3</sup> إلهام قارة تركي، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، جامعة أو بكر بلقايد-تلمسان 2012-2013، ص11.

أولاً-2: أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى القطاعات محددة والتي جاءت في المواد من 20 إلى 29 من قانون 90-29 كالتالي:

\* **القطاعات المعمرة:** تحتوي هذه القطاعات على كل الأراضي حتى لو لم تكن مجهزة بتهيآت التي تشغلها بنايات المجتمع وكذا المساحات القاطعة بين هذه بنايات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والغابات الحضرية والحدائق.

\* **القطاعات المبرمجة للتعمير:** حسب نص المادة 21 تشمل القطاعات القابلة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات.

\* **قطاعات التعمير المستقبلية:** تشمل الأراضي الموجهة للتعمير في المستقبل على المدى البعيد 20 سنة حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي.

\* **القطاعات غير القابلة للتعمير:** تشمل جميع الأراضي التي تكون فيها حقوق البناء مقيدة ومحددة تحديدا يتوافق مع الاقتصاد العام بمناطق هاته القطاعات.

أولاً-3: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

يحتوي المخطط التوجيهي طبقاً لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 175/91<sup>1</sup> المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005 على محتوى المخطط التوجيهي حيث يتكون من:

أ- التقرير التوجيهي: يقدم فيه ما يلي:

\* تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.

\* نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة في مجال التهيئة العمرانية.

ب- التقنين: يحدد القواعد المطبقة على كل منطقة مشمولة في القطاعات وفقاً لما جاء في نصوص المواد 20-21-22-23 من القانون 90-29.

ج- الوثائق البيانية: تتضمن مخطط الواقع القائم، مخطط التهيئة بين الحدود، مخطط الارتفاعات وكذا مخطط التجهيز والمخطط الذي يحدد مساحات المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

ثانياً: إجراءات إعداد وتحضير المخطط التوجيهي .

لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشترط التشريعات الخاصة لمخطط التوجيهي إتباع مجموعة من إجراءات التحضير تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر عدد 62 الصادر في 01/06/2005، المعدل والمتمم أيضاً بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012، ج ر عدد 19 الصادر بتاريخ 01/04/2012.

## الفصل الأول : .....الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 وذلك وفق 3 مراحل تتمثل فيما يلي:

### 1- مرحلة الإعداد والمصادقة .

تم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويجب أن تتضمن المداولة مجموعة من النقاط المنصوص عليها في المادة 02 من القانون 90-29 للتهيئة والتعمير، يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.

ثم يتم إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي يدخل فيه المخطط يسمى بقرار ترسيم الحدود ويصدر هذا القرار من طرف:

\* الوالي المختص إقليميا إذا كانت المداولة تنصب على مخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية في ولاية واحدة.

\* الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات الإقليمية إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة.

وإذا كان المخطط التوجيهي يشمل بلديتين أو أكثر يمكن لمؤسسة عمومية مشتركة أن تقوم بإعداد المخطط وهذا ما نصت عليه المادة 5 من المرسوم التنفيذي 177/91.

ويبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة أثناء إعداد المخطط بمتابعة الدراسات وجميع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية.

## الفصل الأول : ..... الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية باطلاع رئيس غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية والجمعيات بالمقرر القاضي بإعداد المشروع وتمنح لهؤلاء مدة 15 يوم للإفصاح عما إذا كانوا يريدون المشاركة في الإعداد أم لا.

وبعد إعداد مشروع مخطط والمصادقة عليه من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني يبلغ إلى المصالح والهيئات المذكورة والتي لها مهلة 60 يوم لإبداء رأيها وملاحظتها في أجل 60 يوم وإلا عد رأيها بالموافقة.<sup>1</sup>

### 2- مرحلة الاستقصاء العمومي .

يخضع مشروع المخطط المصادق عليه للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا بهذا الصدد، ينشر قرار التحقيق في البلدية المعنية وتبلغ نسخة من التحقيق إلى الوالي المختص إقليميا، بعد ذلك يقفل تسجيل الاستقصاء عند انتهاء مدة 45 يوم ويوقعها المفوضون المحققون الذين يقومون بإعداد محضر قفل الاستقصاء الذي يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع الاستنتاجات في مهلة 15 يوم.

### 3- المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

بعد الانتهاء من عملية التحقيق العمومي ثم المصادقة على المخطط التوجيهي

\* بقرار من الوالي المختص إقليميا بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة.

<sup>1</sup> عبدا لله لعويجي ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة 2011-2012، ص 20.



## الفصل الأول : ..... الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

\* بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف نسمة عن 500 ألف نسمة.

بمرسوم تنفيذي بناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يكون عدد سكانها 500 ألف ساكن فأكثر.

### ثالثا: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة .

بما أن المخطط التوجيهي أداة من أدوات التخطيط الجمالي والعمراني فهو يسعى بدوره إلى تحقيق أهداف مرتبطة بالمجال العمراني وأخرى مرتبطة بالمجال البيئي، حيث أنه يهدف من جانب تنظيم التنمية العمرانية من خلال تحديده للمناطق الواجب تعميمها وفق ما يتطلبه النسيج العمراني ومقابل ذلك إلى وقاية الوسائط البيئية من مخاطر التعمير والمشاكل البيئية بمختلف أشكالها<sup>1</sup> وهذا من خلال تحديد المناطق الواجب حمايتها كحماية الأراضي الفلاحية من الاكتساح العمراني وحماية المساحات الخضراء وكذا حماية المناطق الحساسة كالساحل والمواقع الأثرية والتاريخية<sup>2</sup> ذات الطابع التاريخي والثقافي باعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية وحماية المناظر الطبيعية ووقايتها من الأخطار الطبيعية.

ويظهر دور هذا المخطط في انه يسمح بالاستعمال الرشيد للمساحات الخضراء ويعمل على تعيين الأراضي المحفصة للنشاطات الاقتصادية والتجهيزات الكبرى ذات

<sup>1</sup> مونية شوك ، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير في القانون العام، جامعة محمد الأمين دباغين سطيف، 2015-2016، ص 23.

<sup>2</sup> رابح هزيلي، (استراتيجية التنمية المستدامة في تخطيط المدن الجديدة الجزائر نموذجا)، مجلة العلوم الاجتماعية،

العدد 21 ديسمبر 2015، ص 166-167.

## الفصل الأول : ..... الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

المنفعة العامة، كما أنه يعمل على ضبط قواعد وشروط البناء والتهيئة بهدف الوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.<sup>1</sup>

كذلك يبرز دوره من خلال رفضه لاستقلال قطاعات من الأقاليم العمرانية للبلدية الغير قابلة للتعمير نظرا لتعرضها للأخطار الطبيعية الجسيمة كالفيضانات والانجرافات مما يجعلها أكثر خطورة على أرواح السكان والممتلكات.<sup>2</sup>

كما يساهم المخطط في حماية الموارد والأوساط الطبيعية والمحافظة عليها من كل أشكال التلوث البصري حيث أن التنمية الوطنية تتطلب التوازن العادل بين مقتضيات النمو الاقتصادي ومقتضيات حماية البيئة.<sup>3</sup>

وتتجلى أهميته في أنه يقسم العقارات والأراضي على مستوى تراب البلدية بحيث تمكنه من اطلاعه على الأملاك العقارية من حيث طبيعتها وطريقة استعمالها سواء إن كانت حضرية أو صناعية للحد من النمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأراضي والأملاك العقارية.<sup>4</sup>

### الفرع الثاني: مفهوم مخطط شغل الأراضي .

باعتبار مخطط شغل الأراضي من آليات الرقابة على أعمال التهيئة والتعمير سوف نقوم بتحديد مفهومه أولاً، وتبيان إجراءات إعداده ثانياً و تحديد دوره في حماية البيئة ثالثاً.

<sup>1</sup> بثينة رزقي، (الحماية القانونية للبيئة من أضرار التوسع العمراني)، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة باتنة 1 العدد 04 المجلد 03، 2019، ص 89.

<sup>2</sup> عبدالله لعويجي ، المرجع السابق، ص 30.

<sup>3</sup> أمال قداري ، (دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة)، مجلة التشريعات والتعمير والبناء العدد 2 جوان 2017، جامعة أدرار، ص 102.

<sup>4</sup> حسينة غواس ، (دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، مجلة أكاديمية للبحث القانوني)، جامعة قسنطينة 1 . الجزائر، عدد خاص 2017، ص 351.

أولا-1: تعريف مخطط شغل الأراضي .

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي " هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها".<sup>1</sup>

يتبين من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي هو الأداة الثانية للتعمير فهو يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه بصفة دقيقة ومفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء وذلك في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

أولا-2: تشكيلة مخطط شغل الأراضي .

يتشكل قوائم مخطط شغل الأراضي من لائحة تنظيمية مصحوبة بمجموعة من الوثائق البيانية وهي كالتالي:

1- لائحة التنظيم: تتضمن هذه اللائحة ما يلي:

أ- مذكرة تقديم: يثبت فيها مدى تناسب أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.<sup>3</sup>

ب- تحدد بدقة القواعد المطبقة لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص لها أو المحظورة وكذا وجهتها، وحقوق البناء المتعلقة بملكية الأرض ومقياس الأراضي

<sup>1</sup> أنظر المادة 31 من قانون 90-29 المعدل والمتم.

<sup>2</sup> حسينة غواس ، (دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، مجلة أكاديمية للبحث القانوني)، جامعة قسنطينة ، 2011-2012، ص 27.

<sup>3</sup> رفيقة سنوسي ، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الهندسة، جامعة الحاج لخضر باتنة 2012، ص46.

## الفصل الأول : ..... الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

المعبر عنها بمعامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع كامل الارتفاعات المحتملة.<sup>1</sup>

وكذلك تحديد شروط استخدام الأراضي وتحديد مواقع المنشآت و التجهيزات العمومية والشبكات و الطرق المختلفة.<sup>2</sup>

### 2- الوثائق والمستندات البيانية .

تشمل هذه الوثائق مجموعة من المخططات منها:

مخطط بيان الموقع، مخطط التهيئة العامة، مخطط الطوبوغرافي، مخطط الواقع القائم ومخطط التركيب العمراني إضافة إلى خارطة تبين المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية.<sup>3</sup>

### ثانيا: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي .

يمر مخطط شغل الأراضي عند إعداده على ثلاثة مراحل أساسية وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-178<sup>4</sup> الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به وتتمثل فيما يلي:

<sup>1</sup> عبدالله لعويجي ، المرجع السابق، ص37.

<sup>2</sup> إقلولي صفية ، المرجع السابق، ص 89-90.

<sup>3</sup> شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص32.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج، ج، ج، عدد 26 سنة 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 2005/09/10، ج، ج، ج، عدد 62، سنة 2005.

1- مرحلة الإعداد والتحضير .

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية وتتضمن هذه المداولة:

\* الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقا للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية الهيئات المصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط.

وتبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.<sup>1</sup>

يصدر قرار لترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون 90-29. يجب أن يحدد بموجب قرار:

\* الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

\* الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

أما إذا كان مخطط شغل الأراضي يضم بلديتين أو أكثر يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 02، 03 المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> أنظر المادة 04، 05 المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

## الفصل الأول : ..... الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

غير أن هذه المقررات التي تتخذها هذه الأخيرة غير قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وهذا ما جاء في نص المادة 306 المرسوم التنفيذي 178/91.

بعد ذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بإطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية بالمقرر القاضي بإعداد المشروع وتمنح لهم أجل 15 يوم لإبداء رأيهم في مشاركة إعداد المشروع.<sup>1</sup>

عند انقضاء هذه المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات والهيئات والمصالح العمومية التي طلب استشارتها بشأن المشروع وهذا ما نصت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي 178/91 وينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني.

وبعد إعداد المشروع والمصادقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني يبلغ إلى المصالح والهيئات العمومية والتي لها مهلة 60 يوم لإبداء رأيها وإذا لم تجب خلال هذه المدة عد رأيها بالموافقة.<sup>2</sup>

### 2- مرحلة الاستقصاء العمومي .

في هذه المرحلة يطرح مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي لمدة 60 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بهذا الصدد وينشر لمدة شهر وهذا ما

<sup>1</sup> أنظر المادة 07 المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> أنظر المادة 09 المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

## الفصل الأول : .....الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

نصت عليه المادة 10 من المرسوم 178/91 وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليمياً.<sup>1</sup>

ثم يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء مدة 60 يوم ويوقعه المفوض أو المحقق ويقوم المفوضون المحققون أو المفوض المحقق بإعداد محضر قفل الاستقصاء خلال 15 يوم الموالية ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي مرفقا بالملف الكامل مع استنتاجات الاستقصاء وهذا وفق لما جاء في المادة 13 من المرسوم التنفيذي 178/91.

### 3- مرحلة المصادقة النهائية .

تعد هذه المرحلة النهائية لإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث يتم المصادقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة ثم يتم تبليغه إلى الجهات التي تم تحديدها في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 178/91.

وبعدها يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 178/91.

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا في الحالات التالية:<sup>2</sup>

\* إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية.

\* إذا كان الإطار المبني الموجود قد تعرض لتدهورات الناتجة عن ظواهر طبيعية.

<sup>1</sup> أنظر المادة 11 المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> أنظر المادة 17 المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

## الفصل الأول : ..... الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

\* إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقرير الدولي.

\* إذا طلب المراجعة بعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط (P05) إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو حالة قدم تدعو إلى تجديده.

ثالثا: دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة .

باعتبار مخطط شغل الأراضي مخططا تفصيليا لاستخدام الأراضي والبناء فهو يساهم بدوره في المحافظة على الجانب الجمالي العمراني البيئي ويحرص على جمال الرونق للبيئة العمرانية والمحيط ويتجلى ذلك من خلال حمايته للبيئة بصفة مباشرة من خلال المحافظة على المصادر الطبيعية كالأراضي الفلاحية والزراعية ذات الجودة العالية والأراضي الغابية وكذا المواقع الأثرية المتمثلة في المعالم التاريخية والثقافية وحماية الفراغات العمرانية إضافة إلى حماية المناطق الحساسة<sup>1</sup>. كما أنه يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها والمحافظة عليها ضمانا لحماية البيئة.<sup>2</sup>

ويتجسد دور هذا المخطط من خلال محاولة التحكم في التوسع العمراني ومراقبته ويعمل أيضا على تحديد الاستخدامات المثلى للأرض فيما يتعلق بتنظيم المجال وتسييره.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> حمشة مكي ، المرجع السابق، ص 151.

<sup>2</sup> رفيقة سنوسي ، المرجع السابق، ص 45.

<sup>3</sup> راضية عباس ، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق 2014-2015، ص 133.



## الفصل الأول : ..... الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

كما يبين مخطط شغل الأراضي بالتدقيق وبصفة مفصلة حقوق استعمال الأراضي واستخدامها عن طريق مجموعة من القواعد المتعلقة بإقامة البنايات وشروط شغل الأراضي وذلك من خلال الإرتفاقات التي تنقل العقار كتقيد البناء أو منعه وهذا ما يؤدي إلى تناسق البنايات وانسجامها<sup>1</sup> مع بعضها البعض من ناحية مظهرها الخارجي وشكلها الهندسي وطبيعة البنايات المتمثلة في حجمها وارتفاعها وواجهتها.

ويعمل هذا المخطط على تحديد الأحياء التي يجب أن تعاد هيكلتها وتحديثها وتجديدها وتطويرها<sup>2</sup> كالأحياء القصديرية والفوضوية والبناءات الهشة لتفادي التلوث البصري وذلك من أجل تحقيق صورة عمرانية بيئية متميزة وإنشاء عمران ذو طابع جمالي منسجم مع البيئة.

<sup>1</sup> حسينة غواس ، (دور التخطيط العمراني في حماية البيئة)، مرجع سابق، ص 354.

<sup>2</sup> عبد الله لعويجي ، المرجع السابق، ص 44.

## المبحث الثاني : الآليات الإدارية لتهيئة و التعمير في حماية البيئة .

وضع المشرع الجزائري ضمانات تكرس احترام أدوات التهيئة والتعمير من خلال آليات تضمن فعليا الرقابة على الأنشطة العمرانية ، بحيث تمكن الإدارة بالقيام بمهمتها الرقابية وذلك بالنص على مجموعة من الشهادات و الرخص في قانون التهيئة و التعمير ، لذا من المهم التعرض الى هذه الآليات الإدارية بالتطرق في هذا المبحث إلى الرقابة القبلية ( المطلب الاول ) والرقابة البعدية ( المطلب الثاني) .

### المطلب الأول: الرقابة القبلية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة.

تتمثل هذه الرقابة من خلال قيام السلطات الإدارية المختصة بالرقابة على تسليم هذه الرخص أو الشهادات أو التأكد من قيام الشخص المعني بتوفير جميع متطلبات البدء بعملية البناء ولذلك سوف نتناول من خلال هذا المطلب كل من رخصة البناء ، و التجزئة ، و شهادة التعمير .

### الفرع الأول: رخصة البناء .

تعد رخصة البناء من أهم الضمانات الرئيسية لرقابة وتنظيم حركة البناء وهو ما يتطلب معرفة هذه الرخصة من خلال التعريف بها (أولا) ثم تبيان إجراءات تحضير وتسليم هذه الرخصة ثانيا مبرزين دورها في حماية البيئة ثالثا.

### أولا: تعريف رخصة البناء .

لم يعط المشرع تعريفا دقيقا لرخصة البناء ولكن اكتفى بذكرها فقط على أنها تعد شرطا ضروريا قبل البدء في تشييد أي بناية وهذا طبقا لنص المادة 52 من قانون 90-29 وكذلك أشارت إليها المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد

## الفصل الأول : ..... الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>1</sup> وبالتالي فعرف الفقه رخصة البناء "بأنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص الطبيعي أو المعنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".<sup>2</sup>

### ثانيا: إجراءات الحصول على رخصة البناء .

من أجل الحصول على رخصة البناء يجب إتباع مجموعة من الإجراءات التي تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء.

#### 1- طلب رخصة البناء .

يحق طلب رخصة البناء لكل من المالك أو موكله أو المستأجر المرخص له قانونا أو المصلحة المخصصة لها القطعة الأرضية ويجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كما حددته المادة 42 من المرسوم 19/15، ووثائق إدارية متعلقة برخصة التجزئة ووثائق متعلقة بالهندسة المعمارية متمثلة في مخطط الموقع ومخطط الكتلة بالنسبة للقطع الأرضية والتصاميم المختلفة ومذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال والوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص ووثائق تقنية تتضمن مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن دراسة الهندسة المدنية كل هاته الملفات تحتوي على وثائق تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد العمران ومدى انسجامه مع قواعد حماية البيئة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، تحديد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية ج ج العدد 07 تاريخ الصدور 12 فبراير سنة 2015، ص 4.

<sup>2</sup> الزين عزري ، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر العدد 8 جوان 2005، ص 4.

<sup>3</sup> صفية إقلولي ، المرجع السابق، ص151.

ويرسل ملف طلب رخصة البناء والملفات المرفقة له في 3 نسخ بالنسبة لمشاريع  
البنائات الخاصة بالسكنات الفردية و8 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي  
المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.

## **2- التحقيق في طلب رخصة البناء .**

بعد إيداع الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي يتم التحقيق في الملف من  
مدى مطابقة المشروع لتوجيهات شغل الأراضي أو في غيابه إلى تعليمات المخطط  
التوجيهي أو لتعليمات متعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

تقوم السلطة المختصة بجمع آراء وموافقات الأشخاص العموميين أو المصالح أو  
الجمعيات المهنية عند الاقتضاء وعلى هذا المصالح أن ترد على طلب الاستشارة في  
آجال 8 أيام من استلام طلب الرأي بعد تذكير 48 ساعة وإذا لم يصدر في الآجال المحددة  
عد رأيهم بالموافقة.

تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية إذا كان منح رخصة البناء من  
رئيس المجلس الشعبي البلدي ويتم الفصل في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوم من  
قبل الشباك الوحيد للبلدية.

وفي حين يتم تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف  
بالتعمير يتم إرسال ملف من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي مصحوباً بالرأي  
ومصالح التعمير للبلدية في 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران ويتم تحضير

<sup>1</sup> أنظر المادة 45، 46 المرسوم التنفيذي 19/15.

## الفصل الأول : .....الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

الملف في هذه الحالة من طرف الشباك الوحيد للولاية حيث يفصل في الأخير في الطلب خلال 15 يوم الموالية لإيداع الطلب.<sup>1</sup>

### صدور القرار المتعلق برخصة البناء .

بعد الانتهاء من التحقيق في الطلب من طرف الجهات المختصة يؤدي في النهاية إلى صدور قرار إما بالموافقة على الطلب إذا توافرت الشروط القانونية فيه وقد يكون بالرفض لعدم مطابقته للشروط وقد يكون بالتأجيل البت في الطلب أو عدم رد الإدارة على الطلب.<sup>2</sup>

### ثالثا: دور رخصة البناء في حماية البيئة .

تعتبر رخصة البناء من أهم الرخص الإدارية في مجال الأنشطة العمرانية تهدف للوقاية من ظاهرة البناء العشوائي وتعمل على حماية الأوساط الطبيعية والمحيط من خلال محاربة الكوارث الطبيعية، فهي تساهم بشكل كبير في حماية البيئة من جميع الأخطار الناتجة عن العمران ومن انعكاسات التوسع العمراني.

إذ أنها تقيد الحق في البناء وفق ضوابط بيئية من خلال تقيد مشاريع البناء بمعطيات بيئية بحيث لا يمكن منح رخصة البناء إلا إذا كانت تتوافق مع معطيات حماية البيئة<sup>3</sup>، ولقد أكد المشرع على وجوب مراعاة هذه المعطيات المتمثلة في مقاييس خاصة بموقع البناء من خلال المادة 04 من قانون 04، 05 المتعلق بالتهيئة

<sup>1</sup> أنظر المواد 47، 48، 49، من المرسوم التنفيذي 19/15. السابق ذكره.

<sup>2</sup> عائشة طيب ، (أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية العدد 7، جامعة بليدة 2، ص 224.

<sup>3</sup> سارة مهنوي، (رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والإنسانية)، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة الجزائر، تخصص شريعة القانون، العدد 02 لسنة 2020، ص 83.

## الفصل الأول : ..... الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

والتعمير والتي حددت شروط البناء على القطع الأرضية، نصت على أنه "لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي:

- \* تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.
- \* تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازن البيئي عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية.
- \* تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.
- \* تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للإستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية.
- \* تكون غير معرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية".

وفي حين اختلفت هاته الشروط يعد طلب رخصة البناء مرفوضا رفضا تاما نتيجة لعدم احترام الشروط السابقة الذكر.

كذلك نجد المشرع أقر بضرورة عدم منح رخصة البناء بالنسبة للبناء المراد انجازه من شأنه يؤدي إلى تعميم الغطاء النباتي أو متى كان الإبقاء على المساحات الخضراء غير مضمونا.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة 04 من قانون 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق ل 14 غشت سنة 2004، يعدل ويتم القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج العدد 51، ص4.

## الفصل الأول : ..... الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

كما أن رخصة البناء تتضمن صلاحية المباني وسلامتها ومدى توافقها مع الأصول الفنية ومع قواعد التهيئة والتعمير فوضع المشرع مقاييس خاصة بالبنائية ذاتها<sup>1</sup> من أهمها إذا كانت البناءات بفعل أهميتها ومآلها وموقعها مخالفة للأحكام التي وردت في أدوات التهيئة والتعمير (المخططات) أو لها عواقب ضارة بالبيئة أو بالمحافظة على الآثار والمعالم الثقافية والتاريخية، كذلك بالنسبة لبناء المؤسسات الصناعية على فرض حتمية معالجة ملأمة لتصفية كل أنواع الدخان والغازات والهواء المتبخرة المضرة بالصحة العمومية أو الكائنات الحية الأخرى تتوقف رخصة البناء وهذا ما أكدت عليه المادة 18 من المرسوم 175/91، أعطى المشرع للجهة المختصة بمنح رخصة البناء صلاحية رفض تسليمها إذا كانت البناءات والمنشآت في المناطق السياحية والساحلية تعرض السواحل والشواطئ إلى أخطار التلوث وتؤثر سلباً على الإنسان والحيوان والمنظر الجمالي وكذلك البناءات التي تمس بالمعالم الأثرية والثقافية.<sup>2</sup>

وهذا للحد من الانعكاس السلبي الضار للمشاريع على الجانب البيئي.

كذلك قيد المشرع قبل الحصول على رخصة البناء بدراسة بيئية مسبقة<sup>3</sup> حيث قيد طالب رخصة البناء بإرفاق طلبه بملف يتضمن وثيقة أساسية تتمثل في دراسة مدى التأثير على البيئة وهذا ما نصت عليه المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91

<sup>1</sup> المادة 16 من قانون رقم 07-06 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها ج ر، ج ج العدد 31، ص 6.

<sup>2</sup> سارة مهنوي، مرجع سابق، ص 84.

<sup>3</sup> عفاف حبة، (دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مقال منشور بمجلة المفكر)، العدد السادس، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2010، ص 330.

## الفصل الأول : ..... الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

وتتجلى أهميته بأنه إجراء وقائي هام يسمح بالموازنة بين اختبارات التنمية وبين متطلبات المحافظة على البيئة.<sup>1</sup>

فالمشرع وضع هاته القواعد والضوابط ضمانا لحماية النظام العام البيئي من جهة وحفاظا على النسيج العمراني من جهة أخرى.

### الفرع الثاني: رخصة التجزئة .

باعتبار رخصة التجزئة تخص قطعة أرضية غير مبنية فهي إجراء سابقا على عملية البناء سنتطرق للتعريف بهذه الرخصة (أولا)، ثم تبيان الإجراءات اللازمة للحصول عليها (ثانيا)، وتبيان دورها في حماية البيئة (ثالثا).

### أولا: تعريف رخصة التجزئة .

نص المشرع على رخصة التجزئة في المادة 57 من القانون 90-29 على أنها "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"، كذلك نصت المادة 7 من المرسوم 15-19 على نفس محتوى المادة 57 من القانون 90-29.

فمن خلال ما سبق يتبين لنا بأن رخصة التجزئة هي قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة بطلب المعني بهدف عملية تقسيم قطعة أرض إلى قسمين أو أكثر من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أحمد قدار ، تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة وفق القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في جامعة مستغانم، 2015-2016، ص68.

<sup>2</sup> محمد لعشاش ، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، جامعة مولود معمري، نيزي وزو، 27/01/2016، ص462.



ثانيا: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة .

للحصول على رخصة التجزئة يشترط القانون إتباع إجراءات معينة:

#### 1- تقديم طلب رخصة التجزئة .

يتم منح رخصة التجزئة بطلب من المالك أو الموكل ويجب أن يصحب هذا الطلب بالوثائق الإدارية المتعلقة بالملكية والهوية التي حددتها المادة 08 من المرسوم 19/15 ووثائق تقنية تبين انسجام هذا الطلب مع قواعد العمران المذكورة في المادة 9 من المرسوم 15-19.

#### 2- دراسة الطلب .

يرسل طلب رخصة التجزئة مرفقا بالوثائق في 5 نسخ مقابل وصل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup>، ثم بعد ذلك تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد ويتم التحقيق من مدى مطابقة وثائق الملف لمخطط شغل الأراضي وفي حالة غيابه يكون بتعليمات المخطط التوجيهي أو قواعد التعمير المعمول بها وكذلك الانعكاسات التي تتجر عن انجاز الأراضي المجزأة والتي تتجر على حركة المرور والتجهيزات.

وخلال عملية التحقيق تقوم الجهة المختصة باستشارة المصالح التي يجب أن تبدي رأيها خلال 15 يوم وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمرا بالموافقة.

<sup>1</sup> أنظر المادة 10 من المرسوم 15-19، السابق ذكره.

## الفصل الأول : ..... الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

كما للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي ويكون حسب الإشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة.<sup>1</sup>

### 3- البت في طلب رخصة التجزئة .

لقد حددت الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة في المادة 14 و 15 من المرسوم 19-15.

#### أ- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يكون تسليمه من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة أو البلدية في حالة ما إذا كان العقار في قطاع مغطى بمخطط شغل الأراضي في غضون شهرين.

#### ب- اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير .

بحيث يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات المذكورة في المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19-15.

أما الوزير المكلف بالتعمير فيمنح رخصة التجزئة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية وذلك طبقا لما جاء في نص المادة 15 من المرسوم السابق الذكر.

#### ثالثا: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة .

بما أن التجزئة هي المرحلة الأولى التي يتم القيام بها قبل البدء بعملية البناء والتصرف في العقار واستغلاله فتشكل رخصة التجزئة دورا بارزا في حماية البيئة، وللمحافظة على النظام العام البيئي نظم المشرع مجموعة من القوانين لضمان تحقيق

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا ، منازعات التعمير ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2018 ، 121-122.

## الفصل الأول : ..... الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

التوازن بين المصلحة الخاصة للأفراد وخدمة المصلحة العامة حيث منع المشرع تجزئة العقارات المبنية دون الحصول على رخصة التجزئة وأقر عدم تسليم هذه الرخصة إذا كانت التهيئات المراد إقامتها معرضة للأخطار الطبيعية كالفيزانات والزلازل والانجراف<sup>1</sup>، أو في حالة ما إذا كانت التهيئات بفعل مآلها أو حجمها من طبيعتها لها عواقب ضارة بالبيئة أي بدورها تشكل خطرا على البيئة بما في ذلك المحيط والوسط الطبيعي، أو يتم منحها شريطة القيام بدراسة مدى التأثير على البيئة وموفق الإجراءات المحددة قانونيا طبقا لما جاء في نص المادة 5 من المرسوم 175/91 وعليه قد تم الموافقة على تسليم هذه الرخصة إذا كانت تراعي كامل القواعد المنظمة للتهيئة والتعمير من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي والقواعد العامة ومدى المحافظة على طابع الأماكن المجاورة والنظافة والملائمة الصحية وحماية المواقع والمناظر الطبيعية عند انجاز الأراضي المجزأة وعدم المساس بها.<sup>2</sup>

كذلك أضافت المادة 19 من نفس المرسوم على أنه يجب على صاحب طالب الرخصة القيام بالأشغال التي تجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداثه لمساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه إضافة إلى شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والإنارة العمومية والماء والتطهير وكذا الطاقة والهاتف.

فالمشرع عند وضعه لهذه الشروط والقواعد كان يهدف إلى المحافظة على المجال البيئي العمراني والتحكم في السير الحسن للتعمير.

<sup>1</sup> أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 175/91، السابق ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق ذكره.

## الفصل الأول : .....الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

كما تسعى رخصة التجزئة إلى توفير السكن الحضري المنظم والمتوافق و المنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: شهادة التعمير .

تعتبر شهادة التعمير من بين أدوات الرقابة السابقة على عملية البناء لذلك يتعين التعريف بها (أولا) وبيان إجراءات إعدادها وتسليمها (ثانيا)، إبراز دورها في حماية البيئة (ثالثا).

### أولا-1: تعريف شهادة التعمير .

عرف الفقه العربي شهادة التعمير على أنها "الشهادة التي تحدد حقوق المالك في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال وتوضح أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنشائها".<sup>2</sup>

كذلك عرفها المشرع في المرسوم التنفيذي 19/15 بأنها "الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع أشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية".

### أولا-2: مضمون شهادة التعمير .

يجب على شهادة التعمير أن تبين ما يلي:

\* مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

\* الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والموافقات التقنية الأخرى.

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا ، المرجع سابق، ص 115.

<sup>2</sup> إلهام قارة تركي، المرجع السابق، ص44.

## الفصل الأول : .....الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

- \* خدمة القطعة الأرضية شبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- \* الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو لمنع ذلك.<sup>1</sup>

ثانيا: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير .

يشترط القانون للحصول على شهادة التعمير إتباع إجراءات محددة:

### 1- طلب شهادة التعمير .

- يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني ويكون هذا الطلب يحتوي على مجموعة من البيانات حسب ما ورد في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15: طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.
- \* اسم مالك الأرض.

\* تصميميا حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

\* تصميميا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

- يرسل الطلب والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل.

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا ، المرجع السابق، ص64.

## 2- التحقيق في الطلب .

ففي هذه المرحلة يتم دراسة الطلب من قبل مصالح التعمير بالبلدية حيث يتم التمييز إذا ما تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أم لا من خلال التحقق من مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومدى احترام النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال الأمن والنظافة والبناء ومجال حماية البيئة وكذا المحافظة على الاقتصاد الفلاحي.<sup>1</sup>

## 3- تسليم شهادة التعمير .

تسلم شهادة التعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ويتم تبليغ شهادة التعمير إلى المعني بالأمر خلال 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب.<sup>2</sup>

كما قد يكون التسليم من قبل الوالي أو الوزير المنتدب حسب حالات أخرى.<sup>3</sup>

## ثالثا: دور شهادة التعمير في حماية البيئة .

تعد شهادة التعمير من أهم الوسائل الرقابية القبلية لعملية البناء فهي تعتبر أداة إعلامية يتم بموجبها معرفة حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية بالبناء.

يتضح دور شهادة التعمير من خلال إرفاق طلب شهادة التعمير بمجموعة من المعطيات والبيانات المتمثلة في تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية وتصميمها يوضح حدود القطعة الأرضية الموجودة في حدود المحيط العمراني وكذلك

<sup>1</sup> صفية إقلولي ، المرجع السابق، ص 137.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا ، المرجع السابق، ص 63-64.

<sup>3</sup> عبد الله لعويجي ، المرجع السابق، ص 159.

## الفصل الأول : ..... الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

مواصفات التهيئة التي تطبق على القطعة الأرضية والارتفاعات المدخلة عليها والأخطار الطبيعية التي من الممكن تؤثر سلبا على القطعة الأرضية المراد بناؤها والتمثلة في الصدوع الزلزالية، الفيضانات والأخطار التكنولوجية الأخرى التي تنجم عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة.<sup>1</sup>

فمن خلال ما سبق يتبين لنا بأن شهادة التعمير وسيلة رقابية وقائية حمائية للبيئة تمكن من معرفة وضعية القطعة الأرضية المراد بناؤها وتشبيدها ومن هذا المنطلق أقر المشرع هذه الشهادة التي بدورها تحمي الأشخاص من جميع الأضرار البيئية الناجمة بعد القيام بالبناء فالمعرفة السابقة للأرضية تؤدي إلى تفادي الأشخاص المخاطر التي تنجم عنها أضرار بيئية كبيرة.<sup>2</sup>

ولضمان حماية البيئة من التدهور ترفض منح شهادة التعمير من قبل السلطات المختصة إذا كان المشروع المراد بناؤه يشكل خطرا على الأشخاص ويلحق أضرار بالبيئة ويمس سلبيا بالوسط الطبيعي وكذا المساحات الخضراء والمشروع الذي يؤدي إلى قطع العديد من الأشجار وتجريد الأرض منها يتسبب في التدهور البيئي.<sup>3</sup>

كما أن شهادة التعمير تعمل على ضبط توسع المجال العمراني طبقا للمقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من قبل الإدارة المختصة وكذلك توفير محيط عمراني متجانس عن طريق رقابتها على مشروع البناء.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 3، 4 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق ذكره.

<sup>2</sup> موفق براهمي ، المرجع السابق، ص 174.

<sup>3</sup> عبد القادر يزيد ، (مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سيدي بلعباس، العدد 5 مارس 2018، ص 75.

<sup>4</sup> صفية إقلولي ، المرجع السابق، ص 133.

**المطلب الثاني: الرقابة البعدية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة .**

تتمثل هذه الرقابة في متابعة وفرض احترام قانون العمران أثناء القيام بالعملية التعميرية وهذا من أجل التحكم في التوسع العمراني الحضري والقضاء على البناءات الفوضوية والعشوائية وعليه سوف نتطرق في هذا المطلب إلى شهادة المطابقة، شهادة التقسيم ،رخصة الهدم.

**الفرع الأول: شهادة المطابقة .**

نظرا لأهمية هذه الشهادة في الانتهاء من عملية البناء وضرورتها سوف نتطرق للتعريف بها أولا وتحديد إجراءات الحصول عليها ثانيا ونبرز دورها في حماية البيئة ثالثا .

**أولا: تعريف شهادة المطابقة .**

بالرجوع إلى المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15 ذكرت شهادة المطابقة "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة والتي تتكفل بها إن اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".

وعليه تعرف شهادة المطابقة بأنها قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة تشهد فيه الإدارة بموجب سلطتها الرقابة بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء الصادرة بشأنها.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا ، المرجع السابق، ص 131.



ثانيا: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة .

للحصول على شهادة المطابقة يجب إتباع ثلاث مراحل كتابية وهي:

### 1- التصريح بانتهاء الأشغال .

بعد الانتهاء من الأشغال يودع المستفيد من رخصة البناء تصريح بنهاية الأشغال خلال 30 يوم من انتهاء الأشغال في نسختين على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل، بعدها يرسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

### 2- لجنة مراقبة المطابقة .

تشكل لجنة مراقبة لدراسة مدى مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء طبقا لنص المادة 66 من المرسوم 19/15.

ويخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي المستفيد بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 8 أيام لإعطائه فرصة لتحضير نفسه والحضور لموقع البناء<sup>1</sup> وذلك بموجب إشعار.

بعد ذلك يعد محضر الجرد تبدي اللجنة فيه رأيها حول المطابقة التي تمت معاينتها ثم يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر.<sup>2</sup>

### 3- تسليم شهادة المطابقة .

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة إذا تبين تطابق محضر الجرد مع الأشغال المنجزة لرخصة البناء حسب ما جاء في نص المادة 68 من المرسوم

<sup>1</sup> عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون

العام، جامعة أبو بكر بلقايد 2017 ص317.

<sup>2</sup> أنظر المادة 67 من المرسوم 19/15، السابق ذكره.

19/15. أما إذا حدث العكس فيتم رفض منح الشهادة مع إخطار المعني لجعل البناء مطابقا للتصاميم وتذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام المادة 77 من القانون 90-29 ويحدد له أجل لا يتعدى 3 أشهر.<sup>1</sup>

### ثالثا: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة .

إن شهادة المطابقة شهادة فعالة لحماية البيئة باعتبارها وسيلة رقابية بعدية لمعرفة مدى مراعاة أشغال البناء المنجزة لمخططات وقواعد التهيئة والتعمير فهي تهدف إلى حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي ويتبين ذلك من خلال رفض تسليم هذه الشهادة بالنسبة للمشاريع التي يتم إنجازها بموجبها تمس بالبيئة والمناظر والأوساط الطبيعية أو تمس بأمن وصحة الأفراد<sup>2</sup> ، كما تساهم في محاربة الفوضى المعمارية والقضاء على البنايات الفوضوية التي تسبب في تلوث المحيط والبيئة.

\* تسعى شهادة المطابقة إلى تحقيق مطابقة البنايات التي يتم إنجازها أو البنايات التي هي في طور الانجاز كذلك تساهم في ترقية الإطار المبني وإعطائه مظهر جماليا لائقا ومهيئا بانسجام إضافة إلى ذلك فهي تعمل على وضع حدا لحالات عدم إنهاء البنايات.<sup>3</sup>

ونظرا لانتشار التوسع الفوضوي والعديد من البنايات المبنية عشوائيا بطرق غير شرعية أو تم بناؤها دون رخصة جاء القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات وتسويتها، لتسوية هذه الوضعية حيث نصت المادة 16 من القانون 15/08 على البنايات التي لا تكون قابلة لتحقيق مطابقتها والتي تتمثل في:

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا ، المرجع السابق، ص 136.

<sup>2</sup> زوليكه دردوري ، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، 2013-2014، ص 11.

<sup>3</sup> المادة 1 من القانون 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة ر ج ج العدد 44، 3 غشت سنة 2008، ص 19.

## الفصل الأول : ..... الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

\* البنايات المتواجدة بصيغة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية التي نص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية الأثرية، وحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.

\* البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية والغابية أو ذات الطابع الفلاحي والغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

\* البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها.

\* البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

\* البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.

يتبين لنا من نص المادة المذكورة أعلاه أنه من غير الممكن تسوية ومطابقة هذه البنايات التي بدورها تلحق ضررا بالبيئة، وذلك بعدم البناء عليها وهذا من أجل المحافظة على البيئة ووقايتها عن طريق حماية المناطق المحمية ومناطق التوسع السياحي وكذا المناطق الأثرية والمعالم التاريخية وحماية الساحل وإلا يتم هدمها نظرا لخطورتها طبقا لما جاء في نص المادة 17 من نفس القانون، كما وأنه ترفض هذه الشهادة إذا كان البناء يمس بالمساحات الخضراء والمناظر الطبيعية وبالبيئة بشكل عام وكذلك في حالة عدم الحصول على شهادة المطابقة لا يستطيع صاحب البناية استغلال بنيته أو شغلها.

الفرع الثاني: رخصة الهدم .

تعد رخصة الهدم إجراء إجباريا الذي يخص عمليات الهدم سواء الكلية أو الجزئية. سوف نوضح تعريفها أولا وإجراءات الحصول عليها ثانيا وتحديد دورها في حماية البيئة ثالثا.

أولا: تعريف رخصة الهدم .

لم يرد تعريف رخصة الهدم في التشريع الجزائري ولكن اكتفى المشرع بذكرها فقط في المادة 60 من القانون 90-29 وكذلك إعادة المادة 71 من المرسوم 19/15 وترك التعريف للفقهاء حيث عرفها الدكتور عزري الزين بأنها "القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".<sup>1</sup>

أما بالنسبة لصلاحية رخصة الهدم فتتقضي وفق الحالات التالية المذكورة في المادة 85 من المرسوم 19/15:

- \* إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات.
- \* إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- \* إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

<sup>1</sup> الزين عزري ، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 3، ص22.

ثانيا: إجراءات تحضير وتسليم رخصة الهدم .

للحصول على رخصة الهدم يشترط المشرع إتباع إجراءات معينة:

### 1- تقديم طلب رخصة الهدم .

يتقدم بطلب الحصول على رخصة الهدم ويوقع عليها المالك أو موكله أو الهيئة المختصة لها البناية موضوع الهدم ويجب أن يرفق الطلب بمجموعة من الوثائق المتمثلة في نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو نسخة من عقد إداري وكذلك مرفقة بملف تقني يشمل المخططات وتقرير الهدم وهذا حسب المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15.

بعد ذلك يرسل طلب رخصة الهدم بالوثائق في 3 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية مقابل وصل إيداع مؤرخ في نفس اليوم.

### 2- التحقيق في الطلب .

يتم تحضير الطلب من قبل الشباك الوحيد للبلدية بعد التحقيق من مدى مطابقة المشروع لأدوات وقواعد التعمير<sup>1</sup> وعليه يجب استشارة الأشخاص العموميين والمصالح والهيئات العمومية وتمنح لها أجل 15 يوم لإبداء رأيها من تاريخ استلام الملف<sup>2</sup> ويحدد أجل التحضير بشهر واحد من تاريخ إيداع الملف<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 73،74 المرسوم التنفيذي 19/15. السابق ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المادة 77 المرسوم التنفيذي 19/15، السابق ذكره.

<sup>3</sup> أنظر المادة 75 المرسوم التنفيذي 19/15، السابق ذكره.

### 3- إصدار القرار برخصة الهدم .

بعد التحقيق في الطلب يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا إما بالموافقة إذا كان الطلب يتضمن الشروط المقررة قانونا في مادة التعمير يسلم الرخصة إلى صاحب الطلب من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو يصدر قرارا بالرفض مسبب، حيث لا يمكن رفض الطلب إذا كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حدا لانهايار البناية فيصدر قرارا بالموافقة وجوبا.<sup>1</sup>

كما يحق للمواطن الذي يهمله الأمر الاعتراض على المشروع خلال هذه المدة على أن يكون الاعتراض مبررا وهذا لما جاء في المادة 81 من المرسوم 19/15 وبعد تسلم المعني الرخصة لا يباشر في عملية الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة.<sup>2</sup>

ثالثا: دور رخصة الهدم في حماية البيئة .

تلعب رخصة الهدم دورا هاما في حماية البيئة من الأخطار الناجمة عن عملية هدم البنائيات فهي تقضي على البناء الفوضوي المخالف للتعمير والبنائيات المهدة بالانهايار وتساهم بدورها في المحافظة على الجانب الجمالي العمراني البيئي حيث أكد المشرع على الحصول على الترخيص المسبق قبل القيام بكل عملية هدم بالنسبة للأقاليم ذات المميزات الطبيعية والتاريخية أو الثقافية وهذا ما نصت عليه المادة 61 من المرسوم 176/91<sup>3</sup> "لا يمكن القيام بأي عملية جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا ، المرجع السابق، ص 157-158.

<sup>2</sup> أنظر المادة 83 المرسوم التنفيذي 19/15، السابق ذكره.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28، المتعلق بتحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 26 الصادر بتاريخ 1991/06/01.

## الفصل الأول : ..... الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سند البناية المجاورة".

نرى المشرع حصر رخصة الهدم على المناطق المذكورة في المادة السالفة الذكر نظرا لما لها من ميزات طبيعية ثقافية وكذا تاريخية أو ميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمنافي أو الجيولوجي.<sup>1</sup>

ويتجلى دور رخصة الهدم في حماية البنايات المجاورة بالنسبة للبناءات المراد هدمها تمثل سندا للبنايات المجاورة، فالصاحب الطلب أن يقدم تصميمًا للموقع ومخطط الكتلة من البناية الآيلة للانهييار وفي حين تواجد البناية على بعد أقل من 3 أمتار من البنايات المجاورة يجب عليه إرفاق الملف بمحضر خبرة يكون مؤشرا عليه من قبل مهندس مدني يبين فيه الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم وذلك قصد ضمان استقرار المباني المجاورة وأمنها وسلامتها.<sup>2</sup>

فالمشرع عند وضعه لهاته الرخصة كان يهدف إلى حماية البيئة والمحافظة على المناطق التاريخية والمعمارية الثقافية إضافة وكذا المناطق السياحية من الأضرار التي تنعكس سلبيا على البيئة.

### الفرع الثالث: شهادة التقسيم .

تعد شهادة التقسيم شهادة ضرورية لعمليات تقسيم العقارات المبنية وعليه سوف نتناول في هذا الفرع التعريف بها أولا وتوضيح إجراءات الحصول عليها ثانيا وإبراز دورها في حماية البيئة ثالثا.

<sup>1</sup> المادة 46 من القانون 90-29، السابق ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المادة 72 المرسوم التنفيذي 15/19، السابق ذكره.

أولاً: تعريف شهادة التقسيم .

تعرف شهادة التقسيم بأنها وثيقة عمرانية تسلم لطالبيها في إطار تنظيم عمليات البناء تخوله القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية.<sup>1</sup>  
وكما وأنها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام وهذا ما نصت عليه المادة 33 من المرسوم 15-19.

وتجدر الإشارة إلى أنه يوجد فرق بين شهادة التقسيم وشهادة التجزئة حيث أن شهادة التقسيم تشترط لعمليات تقسيم العقارات المبنية أي تهتم بما هو مبني بينما رخصة التجزئة تعد ضرورية ولازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر.<sup>2</sup>

ثانياً: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم .

يشترط قانون التعمير للحصول على شهادة التقسيم إتباع إجراءات معينة:

#### 1- طلب شهادة التقسيم .

تتم عن طريق طلب يقدمه المالك أو الموكل ويكون موقعا عليه ويبين فيه هذه الصفة بنسخة من عقد الملكية أو التوكيل أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنوياً<sup>3</sup> ويرفق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق التقنية وتتمثل هذه الوثائق بمقتضى المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15/19.

<sup>1</sup> عبد الغاني عيان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، جامعة باتنة 1، 2017-2018، ص 112.

<sup>2</sup> سلسبيل كحيل ، آليات الرقابة على عملية البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل درجة ماجستير في القانون العام، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015-2016، ص 68.

<sup>3</sup> أنظر المادة 34 المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.



## 2- دراسة طلب شهادة التقسيم .

يتم إرسال الملف في 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود العقار<sup>1</sup> ويتم تحضير الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس إجراءات تحضير رخصة البناء.<sup>2</sup>

## 3- تسليم شهادة التقسيم .

يتم تسليم شهادة التقسيم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثل للبلدية أو الدولة عند وجود مخطط شغل الأراضي.<sup>3</sup>

ثم يبلغ القرار شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي للإيداع.<sup>4</sup>

## ثالثا: دور شهادة التقسيم في حماية البيئة .

تساهم شهادة التقسيم في المحافظة على النظام العام العمراني البيئي إذ أنها تعد وسيلة رقابية بعدية تنظم عملية تقسيم الأراضي المبنية.

كما يكمن دورها في حماية البيئة من خلال القضاء على التقسيم العشوائي للأراضي المبنية والحد من الفوضى العمرانية التي يقوم بها الأفراد كذلك تهدف إلى حماية النسيج العمراني وتعمل على تنظيمه وهذا لعدم المساس بالمصلحة العامة العمرانية.

<sup>1</sup> أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

<sup>2</sup> عبد الله لعويجي ، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق، ص313.

<sup>3</sup> صافية إقلولي ، المرجع السابق، ص214.

<sup>4</sup> أنظر المادة 38 المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

## الفصل الأول : ..... الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

إن شهادة التقسيم أداة قانونية أساسية بدورها تهدف إلى ضمان حماية العقارات المبنية واستخدامها وبالتالي الانتفاع بها بحيث لا بد أن تكون مطابقة للتوجيهات الأساسية لأدوات التهيئة والتعمير المحلية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي خاصة في ترشيد استعمال المساحات الخضراء والموازنة بين وظيفة السكن والصناعة والفلاحة والمحافظة على الوسائط الطبيعية.<sup>1</sup>

وحفاظا على البيئة فرض المشرع على صاحب الطلب إرفاق ملفه بوثائق تقنية تتضمن حدود القطعة الأرضية، وبيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية واقتراح تقييم المساحة الأرضية.<sup>2</sup> وهذا من أجل تفادي التجاوزات التي يقوم بها المواطنين للإخلال بالبيئة وتشويه المحيط.


<sup>1</sup> أحمد قدار ، المرجع السابق، ص81.

<sup>2</sup> المادة 35 المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

### خلاصة الفصل الأول :

بناء على ما تم استعراضه في الفصل تبين أن هناك العديد من الآليات التي اعتمدها السلطات الجزائرية في مجال العمران لحماية البيئة من أي خطر يحدق بها هناك آليات قانونية جاءت على شكل قواعد عامة ومخططات إذ ساهمت من خلالها في تحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة كوظيفة السكن ، الفلاحة ، الصناعة ، ووقاية البيئة والمحافظة على الأمن العمومي والصحة العمومية للأفراد والجانب الجمالي العمراني البيئي .

وهناك آليات رقابة إدارية تمثلت في كل من الشهادات والرخص وتجلى دورها في التصدي للمخالفات العمرانية والبيئية و التلوثات البصرية والصورة الجمالية .



# الفصل الثاني

## الفصل الثاني: مراقبة الأشغال والبناء المخالفة للتشريع العمراني الجزائري.

إن هدف أي سياسة ناجحة هو التحكم بشكل فعلي في تأطير المجال العمراني وتوجيهه وذلك قصد إنجاح المشاريع العمرانية عن طريق إرساء أدوات قانونية تهدف أساسا إلى منع وقوع المخالفات التي تتخلل عمليات البناء<sup>1</sup> التي تستلزم التدخل المباشر من السلطات المختصة (كمبحث أول). حيث أنه بعد الانتهاء من المعاينة واكتشاف المخالفات يتم اتخاذ التدابير اللازمة من أجل ردع المخالفات وإيقاع العقوبات (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: معاينة جرائم التعمير المخالفة للتشريع الجزائري .

إن الجرائم المتعلقة بالعمران تتطلب المعاينة والإثبات ومتابعة مرتكبها وذلك عن طريق هيئات تتولى مهمة الحفاظ على النظام العمراني (مطلب أول). وأعوان مؤهلون لتقصي المخالفات. (مطلب ثاني). وهذا ما نص عليه في م 73 من القانون رقم 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم للقانون 05/04 على أنه "يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المكلفين المفوضين في كل وقت لزيارة البناءات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> قدور جدي ، البناء غير المطابق لمواصفات رخيصة البناء، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،

كلية الحقوق والعلوم السياسية (جامعة عبد الحميد بن باديس)، 2017-2018 ، ص53.

<sup>2</sup> أنظر المادة (73) من القانون رقم 90 - 29، السابق ذكره.

المطلب الأول: الهيئات والأجهزة الإدارية المكلفة بالمراقبة .

هي أجهزة الضبط الإداري المكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني بكل جوانبه للتأكد من مدى احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها في المجال العمراني.

الفرع الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي .

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة البناءات المرخص بها أثناء وبعد تشييدها وهذا من حرص المشرع على تحميل رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية تنظيم حركة العمران وفق ما ينص عليه القانون<sup>1</sup> ، وذلك ما نص عليه في م 05 من قانون - 55 على ما يلي "يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونيا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية في البناءات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة بطلب الوثائق، التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>2</sup> ، كما يتمتع بعدة أدوات لمواجهة المخالفات المسجلة في ميدان التعمير سواء كان ذلك أثناء إنجاز والأشغال (أولا) أو بعد انتهائها (ثانيا).

<sup>1</sup> الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية تخصص: قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية (جامعة الحاج لخضر- باتنة) ، 2011 - 2012م، ص 141.

<sup>2</sup> المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم (06 - 55)، المؤرخ في 30 يناير 2006، المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال العمران ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر، رقم 06.

أولاً: متابعة الأشغال أثناء التنفيذ .

إن أول التزام يقع على عاتق المرخص له صاحب المشروع حتى يمكن للجهة الإدارية المختصة من ممارسة اختصاصها لمراقبة الأشغال أثناء التنفيذ.<sup>1</sup>

### 1- الإعلان عن افتتاح الورشة :

نصت المادة 56 من قانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بمطابقة البناءات يشترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي والمختص إقليمياً من طرف المالك أو صاحب المشروع لاستئناف الأشغال لإتمام إنجاز البناءة وفي حالة قبول الطلب تسلم رخصة فتح الورشة في أجل مدته ثمانية (8) أيام.<sup>2</sup> ومن جهة أخرى التزمت المادة (60) من قانون (15-19)، بوضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم.

خلال فترة عمل الورشة توضح ما يلي: - مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض.- تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المترقب لإنهاء الأشغال. - رسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيراً رسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال<sup>3</sup> وما يزيد أهمية وصل افتتاح الورشة التي يقوم باستخراجه صاحب المشروع ما سيستفيد منه من امتيازات مصاحبة للبناء والمذكور في الرخصة مقابل تمكين الجهة الإدارية من ممارسته الرقابية أثناء التنفيذ، ويمكنه (صاحب) المشروع للاستفادة من خدمات التجهيز الجماعي والتهيئة كما مرتبط بشبكات توزيع الكهرباء والغاز حيث نصت المادة (52) من المرسوم التنفيذي (91. 176) على "أن لا يتوصل

<sup>1</sup> عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر، كلية الحقوق والعلوم

السياسية (جامعة قاصدي مرباح) ورقلة، 2013-2014، ص34.

<sup>2</sup> المادة 56 من قانون رقم (08 - 15)، السابق ذكره.

<sup>3</sup> المادة (60) من المرسوم التنفيذي رقم (15 - 19)، السابق ذكره.

فروع البناءات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة.<sup>1</sup>

ومن هنا يتضح لنا أن هذه المادة جاءت لإرغام المستفيد على الاستجابة للاشتراطات والالتزامات المنصوص عليها قانونا ذلك أن الإدارة لا تتجزر شبكات مختلف الخدمات إلا للبنائيات التي يشرع في انجازها فعلا. كما أن هذه المادة المنصوص عليه في المادة (60) من المرسوم (15-19)، فكل هذا يؤدي بنا إلا القول أن صاحب المشروع محل مراقبة مستمرة من قبل السلطة الإدارية سواء كان ذلك قبل أو أثناء وحتى بعد إنجاز أعمال البناء.<sup>2</sup>

## 2- القيام بالزيارات الميدانية .

نصت م (73) من ق 90-29 على أنه يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المخلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنائيات الجاري تشيدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء".<sup>3</sup>

وهذا بعد أن كانت المادة 73 قبل التعديل بصيغة جوازية مستعملة حكمها بكلمة حيث تجعل هذه الزيارات التفقدية اختيارية فجاءت المادة (06) من ق (04-05) تعدل م (73) من ق (90-29). حيث نص على "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونيا بزيارة كل بنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات

<sup>1</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص142.

<sup>2</sup> عادل عميرة، المرجع السابق، ص35.

<sup>3</sup> أنظر المادة 73 من قانون رقم (90 - 29)، السابق ذكره.



التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت".<sup>1</sup>

وبعد التعديل أصبحت الزيارات إلزامية ضمن واجبات رئيس المجلس الشعبي البلدي واختصاصه بعد أن كان يمارس هذه المهام بالاشتراك مع الوالي مما يدعم مركزه أكثر فأكثر في مجال الرقابة العمرانية باعتباره سلطة محلية مستقلة في تصرفاتها وأعمالها الإدارية.<sup>2</sup> لكن يتبين أن هذا الوجوب منقوص من الناحية القانونية، لأنه ينقصه الخبراء فالوجوب يقتضي الأمر والأمر يتطلب المتابعة من قبل السلطة الأمرة، لأنه في حالة عدم قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمهمة المنوطة له، ما هو جزاء الإخلاف بهذه النصوص وهو ما يجب على المشرع إعادة النظر فيه مستقبلا<sup>3</sup> أما عن العقوبة المقررة عن عرقلة حتى الزيارة تتمثل وفقا للمادة (12-460) من تقنين التعمير الفرنسي في الغرامة تقدر ب 3750 أورو والحبس من 11 يوم إلى شهرين في حالة العود، وهو الأمر الذي ينص عليه المشرع الجزائري، ولا مؤخرا في مشروع القانون المجدد القواعد مطابقة للبيانات وإتمام انجازها حيث قرر في المادة 94 من المشرع الغرامة من خمسة آلاف دينار (5000) دج إلى عشرة آلاف (10000) دج على كل من يمنع قيام الأعوان المؤهلين بمهامهم الرقابية بأي شكل من الأشكال، ويعاقب نفس الغرامة أيضا من يرفض تقديم الوثائق والمعلومات المتعلقة بالنيابة لهؤلاء الأعوان، غير انه بعد المصادقة على المشروع لم يتم النص على هذه الغرامة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة (06) من قانون رقم (04 - 05)، المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، رقم 51.

<sup>2</sup> ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2007-2008، ص70.

<sup>3</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص143.

<sup>4</sup> عادل عميرة، المرجع السابق، ص37.

### 3- الحق في طلب الوثائق التقنية المتعلقة بالبناء .

يترتب عند القيام بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري انجازها طلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول به وهذا ما نص عليه م (05) من المرسوم التنفيذي رقم (06-55)<sup>1</sup>، وجاءت المادة (06) من المرسوم بنفس المرسوم المذكور سابقا، تفصيلا للوثائق حيث ذكرت الوثائق التي يمكن طلبها من المالك او موكله او من ممثل صاحب المشروع الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة:

- التصريح بفتح ورشة.

- رخصة البناء يمكن للهيئات الرقابية طلب رخصة البناء للتحقق من:

1- التأكد من أن الأشغال والإنجازات التي يقوم بها صاحب المشروع مرخصة قانونيا وبناءا على رخصة البناء المطلوبة وهذا من اجل تفادي مراقبة و معاينة البنائات الفوضوية أو بناءات بدون رخصة.

2- في حالة ما إذا شرع في تنفيذ الأشغال بناءا على رخصة بناء يجب التأكد من مدى احترام المرخص له لأحكام ومواصفات هذه الأخيرة هذا و يجدر الإشارة إلى انه يمكن للسلطة الإدارية من مراقبة انجاز مشاريع وفقا لمواصفاتها التقنية وآجالها القانونية باعتبارها سلطة رقابية وضبط إداري.

- رخصة الهدم عند الاقتضاء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> انظر المادة (05) من المرسوم التنفيذي (06 - 55)، رقم 06، السابق ذكره.

<sup>2</sup> انظر المادة (06) من المرسوم التنفيذي (06-55)، رقم 26، السابق ذكره.

ثانيا: مراقبة الأشغال عند انتهائها .

لقد ألزم المشرع صاحب المشروع أن يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء وعليه سنتناول التصريح بانتهاء الأشغال (أولا) وإصدار شهادة المطابقة (ثانيا).

ثانيا-1: التصريح بانتهاء الأشغال .

نصت م 57 من المرسوم التنفيذي (91-176) على "يودع المستفيدين من رخصة البناء خلال اجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحا يعد في شخصين ويشهد على الانتهاء من هذه الاشغال، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع.<sup>1</sup>

ويمكن الغرض في هذا التصريح في تمكين الجهة الإدارية المختصة من القيام بالمعاينة الدقيقة للأشغال المذكورة ومنحه شهادة المطابقة في الأجل القانوني المرغوب فيه. حتى يتمكن من استعمال المبني في العرض أو النشاط الذي أنجز من اجله، إعمالا لحرية استعمال حق الملكية.<sup>2</sup> وعليه يمكن اعتبار التصريح بانتهاء الأشغال بمثابة طلب من اجل م (57) المرسوم التنفيذي (92-176) استصدار شهادة المطابقة.<sup>3</sup> وفي حال عدم الالتزام بالآجال المحددة للإعلان عن تاريخ الانتهاء من الأشغال، أو عدم إيداع التصريح تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي او من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وهذا ما نصت عليه م (57) الفقرة (3-57).<sup>4</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة (57) من المرسوم التنفيذي رقم (91-176)، السابق ذكره .

<sup>2</sup> فطيمة حمادة ، (الرقابة الادارية على أعوان البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير)، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، سنة 2017.

<sup>3</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 148.

<sup>4</sup> انظر المادة (57) الفقرة 3، من المرسوم التنفيذي (91-176)، السابق ذكره.

هذه الفقرة أوردت استثناء في حالة ما إذا لم يقدم صاحب المشروع المنتهي من الأشغال طلب لاستصدار شهادة المطابقة، يقوم وجوبا رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بالحل محل المرخص له .

وهذا الالتزام تتحمله السلطة الإدارية ما دامت هي المسؤولة في مجال التعمير والبناء باعتبارها سلطة الضبط الإداري، حيث يكون عملها الرقابي مستمر إما وقائيا أو ردعيا.<sup>1</sup>

## 2- استصدار شهادة المطابقة .

تعتبر شهادة المطابقة أهم وسيلة رقابية بعدية وهي الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، لذلك استصدارها ملزم على المالك او صاحب المشروع وليست اختيارية بنص (56) من ق (90-29) ونصت م (75) من نص القانوني على انه عند الانتهاء من أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة".

ونظرا لأهمية استصدار هذه الشهادة نظمت المواد من (54-66) من المرسوم التنفيذي (91-176) يحدد كليات تحضير الشهادات والرخص وتسليمها. فبينت المادة(56) ضرورة الشهادة حيث من جهة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور... "ومن جهة أخرى إرغام المستفيد من الترخيص بالبناء وفقا لما تنص عليه القوانين و التنظيمات.

<sup>1</sup> ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص72.

## الفصل الثاني..... مراقبة الأشغال والبناء المخالفة للتشريع العمراني الجزائري

\* أما عن كيفية التحقق في مدة مطابقة الأشغال المنتهية مع مواصفات رخصة البناء تجتمع جهة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

بعد إشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها وذلك في اجل (3) أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يتخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل.

يعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر.<sup>1</sup>

نلاحظ أن المادة 58 يشوبها عيب وهو إخطار المستفيد بتاريخ إجراء المقابلة حيث يفقد هنا عنصر جوهري وهو زيارة المفاجئة وغياب معاينة حقيقية للأشغال.

### الفرع الثاني: لجنة الهندسة المعمارية .

نصت م (35) من المرسوم التشريعي (94-07) المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهمة المهندس المعماري" تنشأ في كل ولاية هيئة تدعى لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني".

حيث تكون اللجنة بنص م (36):

- ممثلي الدولة في حدود الثلث (1/3) .

<sup>1</sup> أنظر المادة (54 إلى 60)، من المرسوم التنفيذي (91-176)، السابق ذكره.

## الفصل الثاني..... مراقبة الأشغال والبناء المخالفة للتشريع العمراني الجزائري

- ممثلي الجمعيات المهنية أو الأشخاص مؤهلين في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني في حدود مثلث (1/3).<sup>1</sup>

وقد صدر نص المرسوم التشريعي رقم (94-07) المرسوم التنفيذي رقم (95-370) المؤرخ في 1995/11/5 يتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها إلا أنه غير من تسمية هذه اللجنة من لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط إلى لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية وبذلك فقد عارض نص أسمى منه.<sup>2</sup>

وقد حددت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم (95-370) تنفيذ لذلك تشكيلة هذه اللجنة.

- المدير الولائي المكلف بالهندسة المعمارية والتعمير.
- المدير الولائي المكلف بالفلاحة.
- المدير الولائي المكلف بالثقافة.
- ثلاثة منتخبين محليين يعينهما الوالي.
- ممثل محلي لمجلس نقابة المهندسين المعماريين.
- ممثلين اثنين ينتخبهما الجمعيات التي تهتم بالحفاظ على التراث المعماري وحماية البيئة المبنية ورفع قيمتها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة (35)، من المرسوم التشريعي رقم (94-07)، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المرسوم التشريعي رقم (95-370)، المؤرخ في 1995/11/05، المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة، ج ر، رقم 70.

<sup>3</sup> انظر المادة (05)، من المرسوم التشريعي (95-370)، السابق ذكره.

وأعطى المشرع هذه اللجنة الصفة الاستشارية حيث أن تستشار في كل مسألة متعلقة بالبناء والتعمير والهندسة المعمارية.

حيث نصت م (37) من المرسوم (07-94) "تحدد القوانين الأساسية للجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني ومواردها وتكوينها وكيفية تعيين عن طريق التنظيم".<sup>1</sup>

- مهام لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني:

1- حماية التراث الثقافي حيث تتولى الأعمال الآتية:

- تعريف التراث الثقافي حسب العناصر والمواقع وجرده.

- القيام بالتعاون مع المصالح الخارجية للوزارات المكلفة بالهندسة المعمارية والثقافة والجماعات المحلية بإعداد دفاتر التعليمات الخاصة لحماية التراث المعماري والحفاظ عليه.

- مساعدة الهيئات المكلفة بالمحافظة على التراث المعماري.

- ترقية الخصائص المعمارية المحلية.

- إعلام المتعاملين في الترقية العقارية ومعيديها والجمهور وتوعيمهم.

- مساعدة الجماعات في تكوين ملفات الاقتراحات المتعلقة بتصنيف المواقع.

- مساعدة الإدارات والجماعات المتدخلة في الميدان البناء وإعلامها.<sup>2</sup>

2- حماية المحيط المبني والحفاظ عليه حيث تتولى الأعمال الآتية:

<sup>1</sup> انظر المادة (37)، من المرسوم التشريعي (07-94)، السابق ذكره.

<sup>2</sup> انظر المادة (38)، من المرسوم التشريعي (95-370)، السابق ذكره.

- تحسين توجيه عمليات تجديد النسيج العمراني ورد الاعتبار لها وتأطير ذلك.
- تعبئة عمليات الإدماج العمراني للجمعيات الكبرى وتأطيرها.
- تشجيع عمليات تهيئة الإطار المبني لنسيج التلقائية وتحسينها.
- إرشاد السلطات المحلية من مواقع النشاطات المصغرة بإزالتها وإعادة هيكلة مناطق النشاطات.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: الأعدوان المؤهلين بالبحث عن المخالفات في مجال التهيئة والتعمير

طبقا لأحكام المادة 76 التكرار من القانون رقم 90-29 يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على أعدوان الشرطة والضباط القضائية.<sup>2</sup>

### الفرع الأول: شروط وكيفيات تعيين الأعدوان المؤهلين .

#### أولاً: مفتشو التعمير:

إذ يعتبر مضمون التعمير من الأعدوان الهامين في معاينة جرائم المبني الخاصة بمجال التعمير إذ خول لهم المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 09-24 صيغة الطبطة القضائية، حيث يقوم مهندسي التعمير تحت السلطة السلمية بالبحث عن المخالفات للتشريع والتنظيم في ميدان التعمير ومعاينتها إذ يمكنهم بالقوة العمرانية في مجال عرقلة ممارسة مهامهم<sup>3</sup>، و ثم التعيين طبق الأحكام المادة 44 من مرسوم تنفيذي

<sup>1</sup> انظر المادة (41)، من المرسوم التشريعي (95-370)، السابق ذكره.

<sup>2</sup> انظر المادة (02)، من المرسوم التنفيذي (06-55)، السابق ذكره.

<sup>3</sup> أحمد قدار ، تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة وفق القانون الجزائري، للحصول على شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 15 جوان 2016، ص59.



44-255 يتضمن القانون الأسباب الخاصة بالعمال المختصين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن حيث يعتبرون من بين:

1- المهندسين المعماريين ومهندسي الدولة الذين لديهم خبرة 3 سنوات خدمة بهذه الصفة.

2- التقنيين الساميين والتقنيين الذين لهم 5 و7 سنوات من الأقدمية بهذه الصفة.<sup>1</sup>

ثانيا: المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعيشون من بين:

1- رؤساء المهندسين المعماريين بين رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.  
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.  
- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.

- التقنيين الساميين في البناء ذوي خبرة 5 سنوات على الأقل في ميدان التعمير .

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

- رؤساء المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية.  
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.

<sup>1</sup> الفارس بن حميدة ، مصطفى بن الشيخ ، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة (محمد بوضياف)- المسيلة، 2016-2017، ص47.

## الفصل الثاني..... مراقبة الأشغال والبناء المخالفة للتشريع العمراني الجزائري

- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.

\* يعين الأعوان المذكورين أعلاه على قائمة إسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير.<sup>1</sup>

\* نلاحظ أن المشرع حذف فئة المتصرفين الإداريين من قائمة الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات التشريعية والتنظيم الواردة في المادة الثانية من المرسوم 45-318.

### 4: فرق المتابعة والتحقيق .

علاوة على الأعوان المذكورين سابقا أضاف قانون 08-75 فرق من الأعوان المكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئة أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البناءات نصت عليها المادة 68 من القانون 08-15 حيث يمكن أن تشكل هذا الفرق من (3) إلى (4) أعوان كما يؤهل هؤلاء الأعوان للقيام بالمهام التالية:

1- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات.

2- القيام بالفحص والتحقيقات.

3- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية الخاصة منها.

4- غلق الورشات غير القانونية.

<sup>1</sup> انظر المادة (02)، من المرسوم التنفيذي، رقم (06-55)، السابق ذكره.

5- يمكن للأعوان المؤهلين بتسخير القوة العمومية في حالة عرقلة اداء مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها.<sup>1</sup>

## 5- شرطة العمران:

شرطة العمران هي شرطة قضائية تم استحداثها في إطار الإصلاحات الجديدة بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بالشروط للإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

وقد منحت الشرطة التعمير سلطة توضيح العقوبات على المخالفين ففي حالة عدم استجابة صاحب المشروع للأمر بالتوقف عن الأشغال فإن للشرطة صلاحية تكليف من يقوم بهدم القسم من الأشغال موضوع الأمر بالتوقف، وذلك دون اللجوء إلى القضاء وهذا من أجل تخفيف العبء عليه<sup>2</sup>، ولشرطة العمران اختصاص محلي اي في حدود البلدية أو البلديات التي تتبع إقليم فرقته، والاختصاص من النظام العام، أي مخالفة قواعده تجعل الإجراء باطلا فالاختصاص المحلي لضباط الشرطة القضائية مرتبط بالتقييم القضائي ولا يخضع للتنظيم الداخلي وكذا الاختصاص النوعي، ومنه مهام وحدات شرطة العمران وحماية البيئة تتجسد في السهر بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية على تطبيق القوانين والخدمات في مجال العمران وحماية البيئة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> اسماعيل لقلطي ، دور مخططات التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الاكاديمي كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة (محمد بوضياف)- المسيلة، 2018-2019، ص48.

<sup>2</sup> آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في الحقوق (فرع عقود ومسؤولية)، كلية الحقوق - بن عكنون، (جامعة الجزائر)، 2003-2004، ص115.

<sup>3</sup> لقلطي اسماعيل، المرجع نفسه، ص49.

ومن المهام الموكلة لشرطة العمران:

- تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في المجال العمراني ومنع كل أشكال البناء الفوضوي.

- جولات ميدانية لمراقبة أشغال البناء والتجزئة والتأكد من احترامها للتراخيص والضوابط المعمول بها.

- ضبط الورشات الخاصة كما يقوم بالوقوف على المخالفات ويضبطها.

- حجز مواد البناء والآليات المستعملة في الأشغال غير المرخص بها وإيداعها في المستودع البلدي مقابل الوصل.

- معاينة المخالفات وتحرير محاضر توجيه للعدالة.

- توجيه إنذارات لتوقيف الأشغال.

\* نلاحظ أن الواقع الذي تعيشه البيئة العمرانية يدل على أن هذا الجهاز لا يمارس مهامه وفقا لما حددت له ولا يقوم بالبعد الرقابي الفعلي المرجو منه فغالبا ما يكون هناك تساهل أو تسامح في متابعة المخالفات المتعلقة بأشغال البناء.<sup>1</sup>

ولإضفاء اكبر حماية للبيئة العمرانية امتد عمل الشرطة العمرانية ليشمل المناطق السياحية والساحلية لتشمل الشرطة العمرانية بذلك مفتشي السياحة، مفتشي البيئة، وفي

---

<sup>1</sup> مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في اطار مدرسة دكتوراه، كلية الحقوق (جامعة الجزائر 1) بن يوسف بن خدة، 2015-2016، ص130-ص131.

## الفصل الثاني..... مراقبة الأشغال والبناء المخالفة للتشريع العمراني الجزائري

مجال حماية البيئة العمرانية فلشرطة العمران محاربة المظاهر المؤثرة على الإطار المعيشي للمواطن وراحته وصحته وكل ما يشكل مساسا ببيئته.<sup>1</sup>

ولقد رصدت شرطة العمران وحماية البيئة عبر كامل التراب الوطني العديد من المخالفات:<sup>2</sup>

الشهر	السنة	عدد المخالفات المتعلقة بالعمران	عدد المخالفات المتعلقة بالبيئة
فيفري	2013	1664 مخالفة	1986 مخالفة
خلال الأربيع أشهر الأولى	2013	7196 مخالفة	7129 مخالفة
ماي	2014	1472 مخالفة	1804 مخالفة
ماي	2015	1379 مخالفة	2369 مخالفة
ديسمبر	2016	1197 مخالفة	1331 مخالفة
الفترة الممتدة بين جانفي وأكتوبر	201	12879 مخالفة	19125 مخالفة

<sup>1</sup> محمد معيفي، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق (جامعة الجزائر 1) بن يوسف بن خدة، 2013-2014، ص192.

<sup>2</sup> علي عثمان، (دور الأجهزة الأمنية في مجال حماية البيئة الطبيعية في الجزائر)، مجلة الاجتهاد والدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 01، مجلد 09، سنة 2020.

### الفرع الثاني: الحماية القانونية .

إن العمل الميداني وتتبع وتعقب مخالفات البناء الفوضوي فيه الكثير من الصعوبة والمشاق وخاصة مواجهة المخالفين والتصدي لهم لجبرهم على احترام القانون ومن أجل ذلك يتطلب هذا العمل توفير حماية ثانوية لهؤلاء الأعوان وبالرجوع إلى مختلف القوانين التي تحكم وتنظم مسالة الرقابة الإدارية لأشغال البناء والقائمين بها، نجد أن كلها تذكر أن الدولة تحمي أعوانها المكلفين بهذه المهمة أثناء ممارسة مهامهم.<sup>1</sup>

وهذه الحماية القانونية تكون بتكليف مهني يسلمه الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي لمفتشوا التعمير وموظفو إدارة التعمير وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير لمراقبة مخالفات التعمير.<sup>2</sup>

وبالرجوع إلى القانون رقم 04-05 في المادة 76 مكرر 1، نجدها نصت على انه يمكن للأعوان المؤهلين قانونيا الاستعانة بالقوة العمومية وفي حالة عرقلة ممارسة مهامهم أو نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أن الأعوان المؤهلين يمكنهم تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة الأداء مهمتهم في مراقبة المخالفات، والبحث عنها ومعاينتها.<sup>3</sup>

\* نص المرسوم التنفيذي 06-55 بالإضافة للتكليف المهني إلى المادة 13 وبذلك بنصها الصريح على أن تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهامهم من كل

<sup>1</sup> فارس بن حميدة ، بن الشيخ مصطفى، المرجع السابق، ص 49.

<sup>2</sup> انظر المادة (11)، من المرسوم التنفيذي رقم (06-55)، السابق ذكره.

<sup>3</sup> رمزي عز الدين ، يوسف قيراطي، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة 8 ماي 1945-قائمة، 2016-2017، ص58.

أشكال الضغوط والتدخل مهما كانت طبيعتها التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضرر لنزاهتهم.<sup>1</sup>

\* ولضمان الحفاظ على نزاهة الأعوان، لقد منعوا من دراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالداتهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم بهم صلة من الدرجة الأولى.<sup>2</sup>

وذلك لضمان عدم انحياز الأعوان واخذ الاحتياطات لنزاهة الأعوان بمهامهم حتى لا يتساهلون لجهة الأقارب بما يمس بمصداقية عملهم.

\* ولزيادة الحماية نصت المادة (12) على انه يمكن للأعوان المؤهلين بتحيز القوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات ومعاينتها.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث: إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال التعمير والصناعة

تتجسد هذه الإجراءات في محاضر في إطار الرقابة الإدارية التي تمارس من طرف لكل بلدية وهؤلاء الأعوان المحلفين أثناء انجاز الأشغال وبعد انتهائها وعليه فإن دخول مواقع الأشغال واثبات ما يقع عليها من مخالفات وهو حق مكفول لهذه الأجهزة الرقابية في أي وقت.

ويتم إثبات مخالفات التعمير بنص م (15) من المرسوم التنفيذي 06-55 على أنه:  
« تحرر المحاضرة على استمارات تحمل الأختام - الأرقام التسلسلية وتسجيل في

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة الحاج لخضر - باتنة، 2014-2015، ص285.

<sup>2</sup> انظر المادة (14) من المرسوم التنفيذي رقم (06-55)، السابق ذكره.

<sup>3</sup> عربي باي يزيد، المرجع نفسه، ص295.

السجل المفتوح لهذا العرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا.<sup>1</sup>

\* فعند القيام بالزيارات والمعاینات الميدانية مع رئيس المجلس البلدي يقوم بتحرير محضر يتضمن:

- وقائع المخالفة، نوع المخالفة، مكانها، تاريخ القيام بها، المسؤول عنها.

- التصريحات التي يتلقاها العون من قبل المخالف.

- يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل المخلف.<sup>2</sup>

وترتب هذه المحاضر عقوبات مالية كما تأمر بتحقيق مطابقة البناء أو تأمر بتوقيف الأشغال وأهم ما يمكن ملاحظته في هذا هو أن المشرع الجزائري وضع من نطاق الأشخاص الذين لهم صفة شرطة التعمير والعمران.

كان الأنسب أن تتضمن هذه الصفة أشخاص مختصين في الميدان وذلك قصد إعطاء فعالية المحاضر التي يدونونها لمساعدة العدالة في تطبيق القانون.<sup>3</sup>

- الحجية القانونية للمحاضر:

من خلال المادة 36 من الأمر رقم 75-67 فانه يمكن لأي ضابط أو عون مصلحة شرطة، أو موظف أو عون دولة، أو مجموعة عمومية محلف أو مكلف بهذا الغرض من طرف الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي

<sup>1</sup> - أنظر المادة (15)، من مرسوم تنفيذي (06-55) السابق ذكره.

<sup>2</sup> فارس بن حميدة ، مصطفى بن الشيخ ، المرجع السابق، ص52.

<sup>3</sup> ساجية حماني ، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، حقوق- فرع: الدولة والمؤسسات العمومية كلية الحقوق بن عكنون (جامعة الجزائر)، 2007-2008، ص72.



البلدي، حسب السلطة التي يتبعونها، أن يحزر محاضر المخالفات وهذه المحاضر تكون بمثابة حجة ما لم يثبت العكس.

وعليه فإن المحاضر التي يحزرها الأعوان المؤهلون المذكورون تبقى صحيحة إلى أن يطعن فيها بالتزوير كونها مثبتة لوقائع مادية وتقنية، باستثناء المحاضر التي يحزرها ضباط الشرطة الفضائية أصحاب الاختصاص العام المحددين في قانون الإجراءات الجزائية فإن لها حجية نسبية ويأخذ بها على سبيل الاستدلال.<sup>1</sup>

أي لا بد أن تتوفر في المحضر عناصر صحته من حيث الشكل لأن عدم احترام الشكليات التي يتطلبها يفقد المحضر قيمته القانونية، فلا يكون للمحضر أو التقرير قوة الإثبات إلا إذا كان صحيحا في الشكل ويكون قد حرره واضعه أثناء مباشرة أعمال وظيفته وأورد فيه عن موضوع داخل في نطاق اختصاصه ما قد رآه سمعه أو عاينه بنفسه.<sup>2</sup>

من خلال النظر لهذا النص، فالمحاضر المحررة لغرض إثبات معاينة المخالفة الخاصة بالبناء الفوضوي تعد المحاضر ذات حجية بقوة القانون، ما لم يثبت المخالف أو أي طرف مصلحة في ذلك العكس فيما جاء بهذا المحضر.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - كمال محمد الأمين، (التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مختلفة قواعد البناء والتعمير) (مجلة الفكر)، جامعة

ابن خلدون - تيارت - العدد (13)، ص 521.

<sup>2</sup> - عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 195.

<sup>2</sup> عز الدين رمزي، يوسف قيراطي، المرجع السابق، ص 63.

<sup>3</sup> أحمد قدار، المرجع السابق، ص 63.

### المبحث الثاني: المتابعة القضائية لجرائم التعمير.

لم يكتفي المشرع بمراقبة النشاط المعماري قبل منح رخصة البناء بل جعل أي عملية بناء تتم محل رقابة سواء تمت بناء على رخصة البناء أو كانت بدون رخصة حيث يمكن لكل عون مختص إجراء عملية معاينة لأعمال البناء ومطابقتها للقواعد المعمول بها في التهيئة والتعمير والمحافظة على الوسط البيئي.<sup>1</sup>

لذلك فإن المشرع كفل للإدارة التجريم غير المباشر للمخالفات الإدارية عند عدم إحترام الرخص، وذلك ما يعبر عنه بالتبعية الإدارية وهي بذلك تفرض تراخيص تحترم قواعد قانون العمران سواء في عمليات البناء أو الهدم وذلك عملا بالقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

لذلك سوف نتطرق لجرائم التعمير والعقوبات المقررة لها (المطلب الأول) وحق القضاء في حماية البيئة العمرانية (المطلب الثاني).

**المطلب الأول: جرائم التعمير والعقوبات المقررة**

نلاحظ في هذا المجال أن قانون 90-29 قد أوكل إلى القضاء كل الإجراءات الخاصة باتخاذ العقوبات المترتبة على مخالفة أحكامه سواء كانت مطابقة أو هدم، أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليه دون الإخلال بالعقوبات الجزائية. وعليه فإن انتهاك قواعد التهيئة والتعمير يولد المسؤولية الجنائية للمخالفين.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أحمد قدار ، المرجع السابق، ص118.

<sup>2</sup> محمد معيفي، المرجع السابق، ص155.

<sup>3</sup> عز الدين رمزي، يوسف قيراطي ، المرجع السابق، ص65.

لكن المشرع لم يحدد الأفعال المجرمة بشكل عميق في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، واقتصر على جريمة البناء دون رخصة "الفرع الأول" الفرع الثاني والأشخاص المسؤولين عن ارتكاب هذه الجرائم (فرع ثالث).

### الفرع الأول: النظام القانوني لجريمة البناء بدون رخصة

لقد اخضع المشرع أي عملية مشروع بناء لترخيص مسبق بمنع انتشار البناء الفوضوي وغير منسجم مع النسيج العمراني والذي يشكل خطر على البيئة في المنطقة وقد نصت المادة 76 من القانون رقم 04/05 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه يمنع الشروع في أي أعمال البناء بدون الحصول على ترخيص مسبق بذلك من السلطة المختصة بإتباع الإجراءات المعمول بها في الأحكام التشريعية والتنظيمية ولقد مكن المشرع من الإدارة من سلطة مباشرة عملية هدم كل بناية أنشئت دون رخصة بناء دون اللجوء إلى القضاء ولكن بإتباع إجراءات معينة.<sup>1</sup>

ونلاحظ أن المادة 76 جاءت عامة وغير واضحة حيث نصت على جريمة البناء بدون رخصة دون التفصيل فيها.

### أولاً: جريمة البناء بدون رخصة .

تعتبر رخصة البناء من أهم الرخص العمرانية التي جاء بها المشرع قانوناً التهيئة والتعمير وهذا لما لها من دور كبير في تنظيم حركة العمران وحماية البيئة.<sup>2</sup>

حيث يمكن تعريف البناء دون ترخيص " بأنها الجريمة التي يقوم بموجبها الشخص بإنشاء مباني جديدة أو تحويل البناية قائمة تتضمن أشغالها. تعتبر من مشتملات: الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الكامل للبناية

<sup>1</sup> أحمد قدار ، المرجع السابق، ص118.

<sup>2</sup> مريم عزيزي ، المرجع السابق، ص113.

والشبكات المشتركة العابرة الملكية وقبل الحصول على رخصة بذلك من جهة الإدارة المختصة في مجال يستلزم الحصول على ترخيص البناء قبل البدء في تنفيذه وفقا لما يمليه قانون التهيئة والتعمير وكذا مرسومه التنفيذي.<sup>1</sup>

ويستوجب هذه الجريمة قيام عدة عناصر هي:

#### 1- أن يكون هناك بناء .

البناء هو العنصر المادي الإيجابي لهذه المخالفة وهو " كل شيء متماسك من صنع الإنسان متصل بالأرض اتصالا قاررا، فمجرد رصف طوب أو حجارة على هيئة سور أو جدار دون تماسك لا يعتبر بناء " وهو بهذه الصفة له وجود مادي ملموس لهذا يثبت بوجود محضر معاينة ولا فرق بين الشروع في البناء أو إتمام إنجازه وهو الأمر المستخلص من نص المادتين 76 و 76 مكرر 1 من قانون 90-29 نصت الأولى (بمنع الشروع في أشغال البناء) ونصت الثانية (عندما ينجز البناء دون رخصة).<sup>2</sup>

وجاءت المادة 52 من قانون (20-29) تجدد المقصود بالبناء قانونا " البناء بدون ترخيص يشمل على تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها، وتمديد البنايات القائمة أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية أو إنجاز جدار صلب للتدعيم والنسيج ".<sup>3</sup>

وتنقسم الجرائم بحسب جسامتها أو خطورتها إلى جنائيات وجنح ومخالفات وتطبق عليها العقوبات المقررة حسب نص المادة 27 من الأمر 156/66 المؤرخ في

<sup>1</sup> نور الهدى موهوبي ، المرجع السابق ، ص83.

<sup>2</sup> سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم

السياسية (جامعة العربي بن مهيدي- أم البواقي)، 2013-2014، ص10.

<sup>3</sup> أنظر المادة (52)، من القانون 90-29، السابق ذكره.

1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم ولكل نوع من هذه الجرائم عقوبات خاصة وعليه فإن جريمة التعمير بدون رخصة حسب العقوبات المقررة لها في المادة 77 من القانون 29/20 فهي تكييف جنحة، ومن الجرائم الإيجابية، لأن الجاني يقوم بأفعال وأشغال البناء دون رخصة أو يخالف ما يقتضيه قانون العمران.<sup>1</sup>

## 2- عدم وجود رخصة بناء .

يرجع عدم رخصة البناء إلى:

- عدم طلب رخصة البناء من طرف الجهة الإدارية المختصة.
- م يقابل الطلب الذي قدمه طالب الرخصة برد معين.
- طلب الحصول على رخصة البناء ورفض الجهة الإدارية المختصة.
- إقامة البناء قبل الحصول على رخصة من الجهة الإدارية المختصة ذلك أنه لا يكفي مجرد التقدم بطلب الحصول على رخصة البناء بل لابد من الحصول عليها فعلا.
- لم يكن الترخيص ساريا زمانيا بالنسبة للأعمال التي تم تنفيذها بإقامة الأعمال بعد انتهاء مدة صلاحيتها أو عدم تجديدها أو إقامة البناء برغم من سحب الرخصة.<sup>2</sup>

## 3- أن يكون البناء خاضعا لرخصة البناء .

ويكمن هذا الشرط أن يقع البناء في مجال تطبيق رخصة البناء وهو شرط تم استنتاجه من نص المادة 55 من قانون 20-29 والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فيما يتعلق بالبنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني كما تتعلق كذلك الهياكل

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص273.

<sup>2</sup> مريم عزيزي ، المرجع السابق، ص115.

القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى، ك بعض الدوائر الوزارية، والهيئات والمؤسسات إلا أن إعفاءها من رخصة البناء لا يعني صاحب المشروع من السهر على توافيقها من الأحكام القانونية في مجال التعمير والبناء.<sup>1</sup>

### ثانيا: العقوبات المقررة لجريمة البناء بدون رخصة.

لقد نص المشرع على الجزاء الذي يترتب على القيام بأعمال البناء بدون رخصة في الفقرة الثانية من المادة 76 مكرر 4 من قانون التعمير على يتم في هذه الحالة وضع مراعاة المتابعة الجزائية إصدار قرار بهدم البناء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في أجل (8) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة وتتم عملية الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها تنفذ الأشغال بالوسائل المسخرة من طرف الوالي وذلك على نفقة المخالف يتم تحصيل هذه النفقات بكل الطرق القانونية من رئيس المجلس الشعبي البلدي.<sup>2</sup>

ولقد نص المشرع في م 78 ق 08-15 يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50,000) إلى مائة ألف دينار (100,000) كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء.

ونصت م 79 من نص القانون " يعاقب بغرامة خمسين ألف دينار (50,000) إلى مائة ألف دينار (100,000) كل من يشيد أو يحاول تشييد البناية دون رخصة بناء ".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عبد الوهاب قبائلية ، مراد شرايطية ، دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية (جامعة 08 ماي 1945 قالمه)، 2015-2016 ، ص40.

<sup>2</sup> أحمد حميدي ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية (جامعة الطاهر مولاي، سعيدة)، 2015-2016، ص59.

<sup>3</sup> أنظر المادة (78 و 79) من قانون رقم (08-15)، السابق ذكره.

وفي حالة العدد يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى سنة (1) وتضاعف الغرامة وتحدد أنواع المخالفات موضوع العقوبة المالية ومبالغ الغرامات الجزائية.

- تشيد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملك العمومية الوطنية ألفا دينار (2000).

- تشيد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملك الخاصة الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير ألف وخمسمائة دينار (1500) دج.

- تشيد بناية دون رخصة بناء على أرض خاصة ألف دينار (1000) دج.<sup>1</sup>

نلاحظ في هذا النص:

أنه أقتصر في تجريمه للبناء بدون رخصة على أعمال التشيد فحسب ولم يمتد ليشمل باقي الأشغال كالتمديد والتسييج بدون رخصة.

**الفرع الثاني: النظام القانوني الجريمة عدم مطابقة البناء .**

لم يكتفي المشرع باشتراط الرخصة للقيام بالبناء بل أوجب بأن يكون البناء مطابقا للرخصة المفتوحة من السلطة المختصة وقد تم النص بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أو المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها في المادة 90 على أنه تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران، الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي لجنة تراقب عقود

<sup>1</sup> أنظر المادة (50) من المرسوم التشريعي رقم (94-07)، السابق ذكره.

التعمير ومن بين الصلاحيات ما نصت عليه المادة 91 في مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة.<sup>1</sup>

### أولا: البناء غير المطابق للرخصة .

إن جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء تحدث عندما يكون هنالك رخصة بناء لكن مع مخالفة أحكامها، لذلك كان لزاما على المستفيد من الرخصة احترام مضمون الرخصة وهذا ما نصت عليه المادة 76 من قانون 04-05. يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البنائية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء.

وعليه فإن الإخلال بهذا الالتزام يعد جريمة طبقا للمادة 77 من قانون 90-29 نستنتج عناصر هذه المخالفة تقسم إلى ثلاث عناصر:

### 1- حيازة صاحب المشروع رخصة البناء .

وهو عنصر سيتوجب المنطق، لأن التصاميم والمخططات التي يستوجب أن يكون الأشغال المنجزة طبقا لها إنما هي تلك العناصر المرفقة بطلب الرخصة وإلا كنا أمام جريمة تعميم أخرى وهي البناء بدون رخصة.<sup>2</sup>

### 2- الشروع في تنفيذ أشغال البناء أو إتمام إنجازها بشكل مخالف لمخططات رخصة البناء .

الشروع في تنفيذ أشغال البناء أو إتمام إنجازها عنصر مستخلص من نص المادة 76 من قانون 90-29 " يمنع الشروع في أشغال البناء أو إنجازها دون احترام

<sup>1</sup> قدور جدي ، المرجع السابق، ص23.

<sup>2</sup> عبد الوهاب قبائلية ، مراد شرايطية ، المرجع السابق، ص41.



المخططات البنائية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء " وهو واقعة مادية محضة تثبت بالمعاينة من طرف الأشخاص المخولين لبحث ومعاينة مخالفات التعمير بمناسبة أعمال الرقابة أو بمناسبة فحص المطابقة عند طلب صاحب المشروع لشهادة المطابقة.<sup>1</sup>

### 3- تحقق عدم مطابقة أشغال البناء والتهيئة مع رخصة البناء المسلمة .

وهذا يمكن الكشف عنه في حالتين هما:

- عند الشروع في أشغال البناء والتهيئة أو أثناءها.

- عند الانتهاء من الأشغال.<sup>2</sup>

ومن خلال ما سبق يظهر أن الركن المادي لهذه الجريمة هو مخالفة القائم بالأشغال لما ورد في رخصة البناء ولم نحدد الشخص الذي يكون مسؤولا عن هذه المخالفة فهي لم تحدد الجاني لأنه قد يكون القائم بالبناء طالب الرخصة أو شخص آخر مقاول أو مهندس معماري المكلف بالإشراف والتنفيذ.<sup>3</sup>

### ثانيا: العقوبات المقررة لجريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء .

يترتب على معاينة مخالفة البناء غير المطابق للرخصة المسلمة طبقا لنص المادة 3/24 أن يقوم صاحب التصريح بوقف الأشغال ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك حتى يسلم له شهادة وقف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة. وإذا لم يلتزم

<sup>1</sup> سعاد بوزيدي، المرجع السابق، ص19.

<sup>2</sup> أنظر المواد (56-73)، من القانون رقم (90-29)، السابق ذكره.

<sup>3</sup> زايدي مدوري، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص مسؤولية مدينة، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، 2011، ص64 وما يليها.

صاحب الرخصة بوقف الأشغال فإنه يقوم الأعوان المعنيون بغلق الورشة وتحرير محضر المطابقة.<sup>1</sup>

\* ونصت المادة 77 من القانون 90-29 على ما يلي:

" يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و300000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها " .

يمكن الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة.<sup>2</sup>

ونصت المادة 81 من قانون 15/08 على أن يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000) إلى عشرين ألف دينار (20,000) كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحددة.<sup>3</sup>

نلاحظ أن العقوبات والجزاءات المترتبة على جريمة البناء بدون رخصة وعلى جريمة البناء الغير مطابق غير جازرة وغير رادعة وذلك لعدم فرض عقوبات زاجرة تردع فعلا.

<sup>1</sup> أحمد قدار ، المرجع السابق، ص120.

<sup>2</sup> أنظر المادة (77)، من القانون رقم (90-29)، السابق ذكره.

<sup>3</sup> أنظر المادة (81)، من القانون رقم (08-15)، السابق ذكره.

الفرع الثالث: المسؤولين عن جرائم التعمير .

مبدئيا واجب الحصول على الرخصة يقع على عاتق مالك الأرض أو من في حكمه وليس على المقاول أو المهندس المعماري، فالمقاول والمهندس ليسوا فاعلين أصليين بهذه الجرائم إلا أنهما يساعدان الفاعل الأصلي على تحقيق الركن المادي للجريمة أي التشييد المخالف لأحكام رخصة البناء وبدونها قد لا يمكن للمعني القيام بذلك، حيث تنص المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه " يمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال " <sup>1</sup>.

وهكذا نستنتج من نص المادة أن المشرع قد وسع دائرة الأشخاص الذي تشملهم المساءلة الجزائية لتشمل حتى المقاول والمهندس إلا أنهما يعتبران شريكين في الجريمة وليس فاعلين أصليين وذلك طبقا لنص المادة 41 من قانون العقوبات.

ولقد أكمل قانون 90-29 المعدل والمتمم المراسيم التطبيقية له لفرض المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي. <sup>2</sup>

ونلاحظ أن هناك مسؤولية مدنية حيث أن جرائم التعمير يترتب عليها أضرار تمس أساسا بالحق العام وعليه فالأشخاص العامة (البلدية، الولاية، الدولة) المتضررة من الجريمة لهم الحق في المطالبة بالتعويض عن هذه الجرائم طبقا للقواعد العامة. <sup>3</sup>

<sup>1</sup> قدور جدي ، المرجع السابق، ص67.

<sup>2</sup> حسينة غواس ، المرجع السابق، ص114.

<sup>3</sup> سعاد بوزيدي، المرجع السابق، ص36.

**المطلب الثاني: دور القضاء في حماية البيئة العمرانية .**

برغم حجم الاهتمام التشريعي الذي أولى لميدان العقار والعمران، إلا أنه لم يكن كافيا للحد من الجرائم العمرانية، مما يستوجب تفعيل الجهاز القضائي في الاتجاه الذي يضمن تحقيق آليات الرقابة والردع لمنع تنامي الجرائم العمرانية في أشكالها المنظمة والفردية، إذ يشكل قطاع التعمير مجالا خصبا للمنازعات، وذلك نظرا لتعدد القواعد الموضوعية والشكلية لهذا النظام القانوني وبالتالي اللجوء للقاضي ضمن إيجاد السبل الكفيلة لإيجاد حل لمثل هذه النزاعات<sup>1</sup>، فالقرارات التي تصدرها الإدارة تخضع لرقابة القضاء الإداري في مجال التهيئة والتعمير (الفرع الأول).

**الفرع الأول: الدعاوى التي ترفع على مستوى القضاء .**

وبعد معاينة الأشغال المتعلقة بالتهيئة والتعمير وللكشف عن وجود مخالفات يتم اتخاذ التدابير اللازمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتم تبليغ وكيل الجمهورية بالمحاضر المحددة، ومن خلال ذلك تحرك الدعوى العمومية ضد المخالف وقد تلحق أضرار للغير مما يؤدي إلى المطالبة بالتعويض عن طريق الدعوى المدنية كما قد تصدر السلطة الإدارية المختصة قرارات قد تمس بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الخاصة بالأفراد ثم اللجوء إلى دعوى لإلغاء القرار الإداري.<sup>2</sup>

- وسنتناول لذلك كل من الدعوى الإدارية، الدعوى المدنية، والدعوى الجزائية.

<sup>1</sup> محمد بورحلة، آليات الرقابة لحماية نظام التهيئة والتعمير في الجزائر، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية (جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي، 2016-2017، ص47.

<sup>2</sup> محمد معيفي، المرجع السابق، ص157.

أولاً: الدعوى الإدارية .

يمكن تعريف الدعوى الإدارية حق الشخص الطبيعي أو المعنوي والوسيلة النظامية في أن يلجأ للقضاء الإداري في المنازعة التي تكون جهة الإدارة طرف فيها للمطالبة بالاعتراف بحق أو حمايته نتيجة الأضرار به من قبل الإدارة لإزالة الضرر أو التعويض عنه في نطاق إجراءات نظامية خاصة لا تخضع لقواعد المرافعات المدنية إلا فيما لم يرد فيه نص نظامي ولا يتعارض مع طبيعتها.<sup>1</sup>

وعليه فإن شروط رفع الدعوى الإدارية إما تكون بشروط عامة وشروط خاصة لرفع الإدارية والشروط العامة لرفع الدعوة كالصفة والأهلية ومنها ما يتعلق بالاختصاص القضائي كالاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي ومنها ما يتعلق بعريضة افتتاح الدعوى الإدارية أما فيما يخص الشروط الخاصة لرفع الدعوى الإدارية منها ما يتعلق بشرط القرار الإداري المسبق وكذلك شرط النظام الإداري المسبق بالإضافة إلى شرط الميعاد.<sup>2</sup>

لذلك حاول القضاء الإداري بمختلف درجاته التصدي لمختلف النزاعات في مجال التهيئة والتعمير بمناسبة منح وتسليم مختلف الرخص والشهادات في هذا المجال حيث يمنح بموجب قرار اداري من الجهة الإدارية المختصة والذي يمكن أن يكون محلاً لإلغائه كما يمكن للمتضرر منه رفع دعوى التعويض وذلك في حالات معينة وذلك عن طريق دعوى الإلغاء ودعوى التعويض.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> شاكر علي عبد الرحمان الشهري ، الدعوى الإدارية (معناها، خصائصها، أنواعها)، العدد 47، ص137.

<sup>2</sup> ديهية غول ، خديجة دوسن ، إجراءات رفع الدعوى الإدارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية

الحقوق والعلوم السياسية (أكلي محند أولحاج- البويرة)، 2016-2017، ص7.

<sup>3</sup> الصادق بن عزة، (دور الإدارة المحلية والقضاء الإداري في الرقابة على منازعات التعمير والبناء) (مجلة البدر) جامعة بشار، ص124.

## 1- دعوى الإلغاء .

نظرا لطبيعة قرار القاضي في الفصل في المنازعات المطروحة عليه حالة بحالة فإنه عادة ما ينصرف عن تقديم واضح لدعوى الإلغاء حيث يكتفي بتبيان العيوب التي تشوب القرار الذي تم المضي فيه من طرف المتقاضي ويقوم إما بإلغاء القرار الإداري المطعون فيه أو يرفض الدعوى لعدم تأسيس وهذا ما اتصف به القضاء الإداري الجزائري سواء في عهد الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا أو مجلس الدولة حاليا.<sup>1</sup>

ويشترط لقبول دعوى الإلغاءات تكون هناك مصلحة من قبل الشخص الذي أصابه الحيف من القرار الإداري المعنى أن يكون القرار قائما ومنتجا لآثاره وقت إقامة الدعوى وإلا فلا تسمع دعوى الإلغاء دون توافر المصلحة الشخصية فيها.<sup>2</sup>

### - أوجه دعوى الإلغاء في مجال العمران.

و يقصد بأوجه دعوى الإلغاء في مجال العمران الحالات التي يتم الاستناد إليها للإلغاء ذلك القرار الإداري المتعلق بالعمران لعدم مشروعية المتعلق بالعمران لعدم مشروعيته بعد قبول القاضي العريضة شكلا بناء على أوجه عدم المشروعية سواء كانت هذه الأخيرة خارجية وتضم:

- عيب عدم الاختصاص.

- عيب الشكل والإجراءات.

<sup>1</sup> وفاء بو الشعور ، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، عنابة، 2010-2011، ص11.

<sup>2</sup> م. م أبو ذر شاكر عبد الشريم ، (دعوى إلغاء القرار الإداري)، مجلة الإدارة والاقتصاد، عدد (93)، سنة 2012 ص149.

أو داخلية والتي تضم بدورها:

- عيب السبب.
- عيب مخالفة القانون.
- عيب الانحراف في استعمال السلطة.<sup>1</sup>

### آثار دعوى الإلغاء

أثر دعوى الإلغاء يرجع على كل من:

- أثر الإلغاء على الإدارة المصدرة لعقود التعمير: إذا تأكد القاضي الإداري من عدم مشروعية قرار الإدارة في مواد البناء والتعمير حكم بإلغائه.

- أثر الإلغاء على المستفيد من عقود التعمير: إذا تأكد القاضي الإداري مخالفة قرار الإدارة المشروعية ومقتضيات حماية البيئة والممتلكات الثقافية، حسب ما هو وارد في قانون التهيئة والتعمير الجزائري وتنظيماته يحكم بإلغائه مما يعيد المستفيد من هذا القرار إلى وضعيته السابقة على إصدار العقد أو القرار الإداري ويعتبر كأنه لم يكن.<sup>2</sup>

### 2- دعوى التعويض .

يمكن تعريف دعوى التعويض في مجال عقود التعمير على أنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها الأشخاص أصحاب المصلحة لطالب عقود التعمير والغير ضد الجهة الإدارية المصدرة لهذه العقود أمام المحكمة الإدارية طبقا للشكليات

<sup>1</sup> أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على عمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية (جامعة العربي تيسي - تبسة-الجزائر)، 2015-2016، ص55.

<sup>2</sup> ريمة بلجودي، المنازعات الإدارية في مجال العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية (جامعة محمد بوضياف-المسيلة)، 2016-2017، ص15.

والإجراءات المحددة في القانون للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل القرار الإداري المتضمن عقود التعمير من جانب الإدارة المختصة كنشاط اداري ضار.<sup>1</sup>

- وكشروط من شروط قيام دعوى التعويض يجب أن يحصل ضرر من عمل الإدارة في مجال العمران:

سواء كان المر يتعلق بدعوى التعويض عن المسؤولية بخطأ أو بدونه فلا بد من أن يلحق ضرر عن تصرف الإدارة ويشترط القضاء في إطار المسؤولية بمجال العمران أن يكون الضرر حقيقا وثباتا وماديا ومباشرا عند التعويض عن المسؤولية على أساس الخطأ كما يكون الضرر خاص وغير عادي في إطار التعويض عن المسؤولية بدون خطأ.

أ- الضرر القابل للتعويض في المسؤولية على أساس الخطأ .

و لقيام دعوى التعويض على أساس الخطأ في مجال عقود التعمير، لابد من تواجد ثلاث أركان، وهي الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما وأن يتضمن شروط معينة (ضرر محققا، ماديا ثابتا مؤكدا مباشرا، أن يقر ضرر على حق مقرر ومشروع).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أميمة بومحذاف، المرجع السابق، ص 69.

<sup>2</sup> ريمة بلجودي، المرجع السابق، ص 38.



وكمبدأ عام يكون التعويض المقتضى به في الدعاوي الناتجة عن خطأ الإدارة نقدياً، حيث يمكن أن يعطى هذا التعويض دفعة واحدة كما يمكن دفعة على أقسام وذلك حيث تقرير القاضي مدى حجم الضرر.<sup>1</sup>

#### ب- الضرر القابل للتعويض في المسؤولية دون خطأ .

إن حالات المسؤولية دون خطأ يرجع أساسها في بعض الأحيان إلى فكرة المخاطر ويرجع في أحيان أخرى إلى فكرة لمساواة أمام الأعباء العامة.<sup>2</sup>

حيث أن بعض القرارات الإدارية التنظيمية قد تصدر مشروعة لكنها تحدث أضراراً ببعض الأفراد أو فئة محدودة منهم، وعملاً بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة يحق للمتضررين من تطبيق تلك القرارات الحصول على تعويضات من الإدارة حتى وجود حق من قبل هذه الأخيرة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> محمد حملاوي ، هنده عز الدين، سلطات الإدارة في مجال رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر/ تخصص قانون تسيير وإدارة الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية (جامعة الجبالي بونعامة خميس مليانة) 2018-2019، ص43.

<sup>2</sup> زهير عمور، تطور نظام مسؤولية الإدارة العمومية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون العام/ تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية (جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي)، 2008-2009 ص64.

<sup>3</sup> زينب الشرقاوي، عبد الحكيم لحميدي، وإثنين آخرين، المسؤولية الإدارية بدون خطأ، ماستر القانون العام الداخلي وتنظيم الجماعات الترابية، جامعة القاضي عياض، 2018-2019، ص18.

## ثانيا: دعوى جنائية .

يتولد عن انتهاك الأشخاص لقواعد التهيئة والتعمير متابعة قضائية والتي تتم بتحريك الدعوى الجزائرية أمام القاضي الجزائري والتي تكون إما من طرف النيابة العامة أو من طرف الادعاء المدني.<sup>1</sup>

### 1- تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة.

للنيابة العامة الحق أن تحرك الدعوى العمومية في حالة مخالفة قرار التعمير والبناء مهما كان نوعها طبقا للقانون وذلك بمجرد علمها بأي وسيلة وتعتبر محاضر نوعية المخالفات التي ينص عليها القانون والتنظيم أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الفرنسي يلزم الإدارة عند معاينتها للمخالفة أن يرسل نسخة من محضر معاينة للنيابة العامة في حين أن المشرع الجزائري لم يلزمها بذلك إلا مؤخرا طبقا لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 06-55.<sup>2</sup>

### 2- تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المباشر .

هو تحويل الشخص المتضرر من الجريمة لادعاء مباشرة بطلب التعويض عما أصابه من ضرر، وذلك عن طريق التكليف مباشرة بالحضور والمثول أمام المحكمة

<sup>1</sup> إيديري أديلية، مجدوب حدة، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في

الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية، 2016-2017، ص45.

<sup>2</sup> قدور جدي ، المرجع السابق، ص68.

الجزائية ويتضح من هذا أن الادعاء المباشر هو أسلوب لتحريك الدعوى العمومية وينطوي على تحويل سلطة تحريك هذه الدعوى لغير النيابة العامة.<sup>1</sup>

### ثالثا: الدعوى المدنية .

تكون الدعوى المدنية في المجال العمراني حالما يكون النزاع بين أشخاص القانون الخاص على أساس تجاوز إحداهما للحدود المقررة في الرخصة الممنوحة له، أولا الاعتداء على الملكية وغالبا ما يتعلق بنزاعات الحوار المتعلقة بالمنافذ والمطلب ولل قضاء أن يحكم بإعادة الحال إلى ما كان عليه أو الحكم بالتعويض.<sup>2</sup>

و بالرجوع إلى أحكام قانون الإجراءات الجزائية فإنه يجوز لأي شخص متضرر من جريمة التعمير أن يحرك بدعوى وله الحق كذلك في المطالبة بالتعويض عن الضرر الناجم عن الجريمة متى كان هذا الضرر شخصا ومباشرا. إلا ان القضاء الفرنسي ذهب عكس هذا ولم يسمح لغير الأشخاص العامة بتحريك الدعوى أو التأسيس كطرف مدني للمطالبة بالتعويضات عن الأضرار الناجمة عن مخالفة التعمير.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> مفيدة قراني ، حقوق المجنى عليه في الدعوى العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام/ فرع قانون العقوبات والعلوم الجنائية، جامعة منتوري قسنطينة، 2008-2009، ص40.

<sup>2</sup> محمد معيفي، المرجع السابق، ص159.

<sup>3</sup> عبد الوهاب قبائلية ، مراد شرايطية ، المرجع السابق، ص65.

ولقيام الدعوى المدنية يستوجب إثبات الصلة بين الفعل الضار والضرر اللاحق من خلال علاقة السببية.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: سلطة القاضي في مواجهه الإدارة .

تتمتع الإدارة العامة اتجاه القضاة بنوع من الاستقلالية التي تفسر دور القاضي الإداري في مواجهة الإدارة العامة، وهذه الاستقلالية تعد جزء من الامتيازات التي تتمتع بها مقارنة بالأفراد العاديين أمام القضاء، ولذلك فإن القاضي الإداري لا يملك أن يصدر في مواجهة الإدارة جميع أنواع الأحكام التي يملك إصدارها في مواجهة الأفراد الأمر الذي يجعل الإدارة طرفا ليس على قدم المساواة مع الأفراد أو ليس كباقي أطراف الدعوة الإدارية.<sup>2</sup>

لذلك ليس للقاضي الإداري باستثناء سلطة إلغاء القرار الإداري المشوب بإحدى العيوب الخمسة أن يصدر أوامر صريحة للإدارة القيام بعمل أو الامتناع عن عمل كما ليس له أن يعدل في قراراتها بما يلغي العيب المشوب به ولا أن يحل محلها في ممارسة سلطة إصدار القرارات الإدارية الصحيحة بدل المعيبة الملغاة، أي أن سلطة القاضي الإداري تنحصر في الحكم بالإلغاء أو برفض الدعوى فقط، والسبب في ذلك لمبدأ حظر توجيه أوامر من القاضي الإداري للإدارة.

<sup>1</sup> عربي بايزيد، المرجع السابق، ص 323.

<sup>2</sup> لعلام محمد مهدي، نطاق سلطة القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة - دراسة مقارنة -، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم وتخصص قانون عام كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة أبو بكر بلقايد - تلمسان -، 2017-2018، ص 16.

إن القاعدة العامة هي عدم جواز إجبار الإدارة على التنفيذ والخضوع لحكم القانون، فإن هذا التقيد لسلطة القاضي الإداري بشأن التزامها بذلك جعلها تتخلل من التزامها بالتقيد، والخضوع لحكم القانون لاقتصار دوره على تقدير المشروعية من عدمها دون أن يتعداها إلى مسألة إجبارها على الخضوع لمبدأ المشروعية، وهذا نتيجة الحظر الذي فرضه على نفسه لعدم جواز استخدام التقيد الجبري أو توجيه أوامر لها في منطوق حكمه أو الحصول محلها أو اتخاذ ما يعقب الإلغاء من إجراءات بعد تنفيذ الحكم.<sup>1</sup>

أولاً: مبدأ حظر توجيه أوامر من القاضي الإداري للإدارة .

يقصد بمبدأ حظر توجيه أوامر من القاضي الإداري للإدارة، أنه لا يجوز للقاضي الإداري، وهو بصدد الفصل في المنازعات المفروضة عليه أن يوجه أوامر للإدارة من أجل حثها على القيام بعمل أو الامتناع عن عمل معين أو إكراهها على القيام بذلك عن طريق التعهدات المالية والتي تتضمن في طياتها أمر بالتنفيذ سواء كان ذلك بمناسبة نظرة في دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض أو الدعوى الاستعجالية.<sup>2</sup>

لذلك سنحاول التطرق إلى سلطات القاضي الإداري على قرارات الإدارية المتعلقة بالعمران، ثم سلطات القاضي الإداري في مواجهة الإدارة في إطار دعوى الإلغاء.

<sup>1</sup> أمال يعيش تمام، سلطات القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية (جامعة محمد خيضر بسكرة)، 2011-2012، ص17.

<sup>2</sup> لعلام محمد مهدي، المرجع السابق، ص 20.

- طبيعة الرقابة التي يمارسها القاضي الإداري على قرارات الإدارة المتعلقة بالعمران.

يعتبر هذا الموضوع من بين أهم وأخطر ما يواجه العمل القضائي من صعوبات بل ويضع استقلالية القضاء الإداري ومصادقيته وفعاليته على المحن من حيث موقفه من رفض السلطة الإدارية غير القانوني لمنح رخصة أو إلغائها لها تغير وجه حق ومدى صلاحيته وقدرته على التأثير في موقفها من الناحية القانونية المجردة وفي التطبيق وقد تكون تلك الرقابة واسعة رقابة عادية، وقد تكون ضيقة (الرقابة المحدودة)<sup>1</sup>.

### 1- الرقابة العادية:

وهي الحالة التي تكون فيها سلطة القاضي واسعة، حيث يقوم بالتكليف القانوني الوقائع التي استند عليها القرار الذي أصدرته الإدارة ولقد اعترف مجلس الدولة الفرنسي بهذا المبدأ بمناسبة منازعة عمرانية في قرار يسمى Gomel على أن رقابة القاضي الإداري هنا تكون واسعة وذلك في حالتين:

#### أ- اختصاص الإدارة مفيد .

هذا يعني أن الإدارة لا تتمتع بسلطة تقديرية لتمنح رخصة البناء أو ترفضها، ذلك لأن الأمر يتعلق هنا (سلطة مقيدة)، فلإدارة وفي هذه الحالة ملزمة بأن توافق على

<sup>1</sup> إلهام قارة تركي ، المرجع السابق، ص 86.

طلب الترخيص بالبناء إذا كان لا يخرق أو لا يخالف أي نص قانوني ينظم البناء، وفي الحالة العكسية فإنه يجب عليها رفضه.<sup>1</sup>

وذلك ما نص عليه في المادة (62) من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير تقضي في فقرتها الأولى بأنه «لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون».

أما الفقرة الثانية من ذات المادة فتقضي بأنه "في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً".<sup>2</sup>

#### ب- الإدارة تتمتع بسلطة خاضعة لشروط قانونية:

متى استجمع الوثائق والمستندات المطلوبة بموجب القوانين والتنظيمات المضمون بها لا تملك الإدارة حق السلطة رفضها، وإلا كان القرار بالرفض غير مشروع حري بالطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء.

وحتى في حالة إمكان رفض الطلب بالترخيص بالبناء فإن قرارها الراض هذا يجب أن يكون معللاً ومستخلصاً استخلاصاً قانونياً صحيحاً من الترتيبات المنصوص عليها في أحكام قانون التهيئة والتعمير والنصوص الأخرى المكملة والمطبقة له.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عبد الرحمن عزاوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 367.

<sup>2</sup> أنظر المادة 62، من القانون 90-29، السابق ذكره.

<sup>3</sup> عزاوي عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 624.

## 2- الرقابة المحدودة:

وهي الحالة التي تتمتع الإدارة فيها بسلطة تقديرية في منح الرخص والشهادات أو رفضها.

ويتحقق ذلك عندما لا يوجد أي شرط قانوني يوطر السلطة التقديرية للإدارة، ففي هذه الحالة يأخذ القاضي الإداري بالتكليف، إذا تحقق الخطأ الجسيم وكان واضحا وخطيرا، يلغي القاضي القرار.<sup>1</sup>

### ثانيا: جواز توجيه الأوامر للإدارة من القاضي:

يرى أصحاب هذا الرأي من الفقهاء وعلى غرارهم المشرع الجزائري، حيث منح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري الحالي للقاضي في المواد الإدارية ولاسيما فيما يتعلق بالمنازعات في مجال العمران سلطة إصدار الأوامر للإدارة، وذلك بصدد تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الإدارية.

بناء على حكم القرار القضائي الصادر من الجهات القضائية الإدارية والمتضمن إلغاء قرار الإدارة المتعلق برخصة أو شهادة في مجال العمران، والذي يحوي في طياته أمرا للإدارة، يتقدم صاحب الطلب والمصلحة بتقديم طلب جديد للإدارة، والذي على أساسه يتقدم برفع دعوى القضاء الكامل للحصول على التعويض في حال صدور رفض ثان من الإدارة، أو له مقاضاة الموظف الإداري شخصا على أساس جريمة الامتناع عن تنفيذ حكم قضائي.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - إلهام قارة تركي ، المرجع السابق، ص 87.

<sup>2</sup> - ريمة بالجودي، مرجع السابق، ص 19.



### خلاصة الفصل الثاني:

إن المشرع الجزائري من أجل تجسيد عملية المراقبة على أعمال البناء وضمان تحقيق الهدف منها أوجد مجموعة من الأجهزة والهيئات المخولة بالمراقبة ومعاينة المخالفات والجرائم المرتكبة في عملية البناء والمخالفة للقانون، ولذلك من أجل فرض احترام القوانين والتشريعات المنظمة، حيث أوجد مجموعة من العقوبات والجزاءات الرادعة في حال ارتكابها وبيين الأشخاص المسؤولين عن ارتكابها لإيقاع العقوبات عليهم سواء أكان فاعل أو شريك بالجريمة وبيين دور الفضاء في المتابعة على أساس تطبيقها على أمر الواقع في حال ارتكاب المخالفات أو إلغاء القرارات في حالة عدم شرعيتها أو تعسفها، ورفع مجموعة من الدعاوى على مستوى الفضاء للمطالبة بالحقوق، وذلك كله في إطار حماية النظام البيئي. وخلق تجانس بين النظام البيئي ونظام التعمير، وبيين أيضا دور القاضي الإداري في مواجهة الإدارة وتحديد سلطاته الممنوحة له من أجل معرفة مدى فاعلية دوره عند مواجهة الإدارة وذلك بسبب مبدأ الفصل بين السلطات.



# الخاتمة

## خاتمة :

مما تقدم تبين لنا أن حياة الفرد تتوقف على البيئة والمحيط الذي يعيش فيه إذ لا يمكن تحقيق حياة مستقرة في ظل بيئة متدهورة لأن ذلك سينعكس على جميع النواحي اللصيقة بهذه الحياة ومن هنا تظهر معادلة بين متغيرين إثنين هما العمران والبيئة بحيث كلما تدهور العمران كان لذلك نتيجة تبعية هي تدهور البيئة لذلك أوجد المشرع الجزائري مجموعة من الآليات الرقابية التي تهدف إلى تنظيم وضبط حركة العمران حيث قام بتنظيمها في مجموعة من القوانين والتشريعات المنظمة لعمليات البناء .

حيث أصدر المشرع الجزائري قوانين تعمل على حماية البيئة ويظهر ذلك من خلال الأهمية الخاصة التي أعطاها القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب قانون 05/04 المتضمن أدوات التهيئة والتعمير وعلى تراخيص البناء .

أما على مستوى الرقابة الإدارية للتهيئة والتعمير تتمثل في الرخص الإدارية .

رخصة البناء ورخصة الهدم ورخصة التجزئة أما الشهادات تتمثل في شهادة المطابقة شهادة التعمير وشهادة التقسيم والتي عالجه المرسوم التنفيذي الجديد 19/15 المحدد لكيفيات عقود التعمير وتسليمها إلا أن المخططات العمرانية والقواعد العامة للتهيئة والتعمير لم تحقق الأهداف المرجوة منها على أرض الواقع ، فبالرجوع للمخططات أصبح دورا منعدم لأن إجراءات إعداد هذه المخططات تفتقر للضبط المحكم وعدم الدقة لعدم مراعات خصوصيات بعض المناطق وزيادة التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية وبالتالي غياب استراتيجية تسيير وتنظيم التطوير الحضري وتهيئة المواقع العمرانية .

وبالنسبة للقواعد العامة فإن السبب الرئيسي لمخالفة المواطن لهذه القواعد يعود لإنعدام الثقة بينه وبين الإدارة وانتشار المحسوبية والرشاوي في المجال الإداري وعدم احترامها آجال الرد على طلبات الرخص مما يدفع المواطن لمخالفة قانون التعمير وقواعد البناء وبالنسبة للرخص والشهادات الإدارية ومالها أهمية في المحافظة على الجانب الجمالي العمراني وحماية البيئة إلا أن هذه التراخيص والشهادات لا تقوم بدورها على أرض الواقع هذا راجع لضعف الجهة الإدارية والمحلية المختصة لإعداد وتسليم هذه الشهادات وعدم كفاءتها بذل المشرع جهدا كبيرا لمكافحة المخالفات في مجال العمران مستخدما وسائل شتى أهمها إجراءات معاينة والجهاز البشري لتطبيق إجراءاتها إلا أن الرقابة السابقة وحدها غير كافية لضمان مطابقة الأشغال فلا بد من وجود الرقابة ميدانية للكشف عن التجاوزات وتطبيق العقوبات وأحكام قضائية صادرة في الدعاوي المتعلقة بها سواء الإدارية أو المدنية أو الجزائية

إن شرطة العمراني بكل أجهزتها وآلياتها خلال عملية المراقبة القبلية والبعدية قد قامت بدورهم للحفاظ على البيئة العمرانية وذلك من خلال توقيع محاضر للجرائم ووقع عقوبات لها إلا أن ذلك لم يجعلها تخلو من العيوب سواء كان في ضعف عمليات الرقابة والمعاينات الميدانية أو في عدم وضع قواعد تلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي والأجهزة الأخرى بضرورة تنفيذ الإجراءات المتطلبة منهم والتزامهم بتنفيذها .

وفي الأخير فإن القضاء هو أنجع وسيلة للفرد للحفاظ على حقوقه في كل المجالات بما فيها مجال عقود التعمير ويعتبر أيضا الحامي لدولة القانون بسهره على تطبيق التنظيمات وفرض احترامها .

### في نهاية الدراسة نستخلص لأهم النتائج المتوصل إليها :

فيما يخص القواعد العامة للتهيئة والتعمير تهدف إلى المحافظة على الأمن والصحة العموميين وجمال الرونق والرواء للمدينة من خلال تضمنها لعدة شروط وضوابط في مشاريع البناء إذ أن هذه القواعد جاءت وطنية تطبق على كافة التراب الوطني والملاحظ أنه لكل منطقة لها خصوصيات تمتاز بها لذا أوجب الاعتماد على لا مركزية التخطيط كسبيل للإعطاء على منطقة حرية الاختيار بما يتماشى مع تطلعاتهم وعاداتهم.

أما بالنسبة للمخططات العمرانية تهدف إلى التسيير الاقتصادي للأراضي وتحقيق التوازنات بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية البيئة والمحافظة عليها لم تتجسد على أرض الواقع نظرا لانتشار ظاهرة الزحف العمراني على الأراضي الفلاحية واستغلال المساحات الخضراء للبناء عليها وانتشار مختلف صور التلوث لاسيما السمعي والبصري .


- بالنسبة للتراخيص الإدارية قيدها المشرع بمجموعة من الإجراءات ضمانا لحماية البيئة باعتبارها آليات رقابية على عمليات البناء والتهيئة إذ تساهم في المحافظة على نظام العام الجمالي العمراني وحماية المحيط والأوساط الطبيعية من الكوارث والأخطار الناجمة عن العمران ولكن بالرغم من الدور إلا أن دورهما يبقى مجرد نصوص قانونية غير معمول بها في ميدان التعمير ولا تطبق على أرض الواقع وهذا ما شهدته الجزائر حاليا بسبب انتشار الفوضى العمرانية والبناءات العشوائية غير منظمة والتجمعات السكانية الفوضوية التي تقام بدون رخص ودون توفر التهيئة العمرانية الضرورية .

- إن سلطة القاضي الإداري هي سلطة مقيدة حيث لا يمكنه إخضاع الإدارة لحكمه حيث فتح للإدارة المجال في التعسف عند إصدار قراراتها أو إصدارها بطريقة غير مشروعة مما يؤثر سلبا على حقوق الأفراد .
- عدم تناسب الغرامات المقررة مع المخالفة المرتكبة وقد يكون ذلك راجع لإغفال المشرع مما فتح المجال لزيادة أعداد المخالفات المرتكبة .
- ضعف الأجهزة المخولة للرقابة وذلك يمكن أن يكون راجع لعدم توفر إمكانيات لديهم أو عدم كفاءة الجهاز نفسه .

**ومن خلال ما تقدم نقترح مجموعة من التوصيات المتمثلة في :**

- على المشرع إعادة النظر في القواعد العامة للتهيئة والتعمير ومراجعتة لفكرة مركزية القرار في التخطيط والاعتماد على لا المركزية لإعطاء كل منطقة حرية الاختيار بما يتماشى مع مواظنيها.
- نشر الوعي البيئي لدى الأفراد من خلال احترامهم للنصوص والتشريعات القانونية ومراعاتهم للجانب البيئي أثناء القيام بالأنشطة العمرانية.
- ضرورة تبسيط إجراءات الحصول على التراخيص الإدارية مما يدفع بالمواظنين لطلبها أكثر لأجل تسهيل عملية البناء الشرعي .
- تعزيز دور المخططات العمرانية من خلال الرقابة على مخالفات التعمير والتحكم في التنمية الحضارية والتطبيق الصارم للقوانين والتشريعات وضرورة مشاركة الهيئات الإدارية والمصالح في إعداد مخططات التهيئة العمرانية نظرا لنقص كفاءة الهيئة المنتخبة في الإعداد والإشراف على المخططات.
- العمل على نشر حملات تحسيسية للمحافظة على المناظر الطبيعية لعمال المدينة ورونقها .

- تعزيز دور القضاء الإداري الجزائري في مجال العمران والحد من العراقيل التي تنقص من فعاليتها.
- منح استقلالية أكبر للقاضي الإداري لمواجهة الإدارة
- توفير إمكانية مادية ومالية للأجهزة المكلفة بالمراقبة للقيام بنشاطها بشكل صحيح.
- زيادة الغرامات ومطابقتها للفعل أو المخالفة المرتكبة لتكون زاجرة ورادعة بشكل فعال.
- يجب على المشرع التطرق لجميع الجرائم وعدم حصرها على جريمة معينة.



# قائمة المراجع



## المصادر والمراجع :

### أولا : المصادر

#### 1- القوانين :

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير عدد 52 المعدل والمتمم بموجب القانون 04/05 المؤرخ في 14/08/2004 الجريدة الرسمية، عدد 51.
- القانون رقم 04/20 المؤرخ في 25/11/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية ، عدد 48 الصادر بتاريخ 29/12/2004.
- القانون رقم 07/06 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428 الموافق لـ 13 مايو 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها الجريدة الرسمية العدد 31.
- القانون رقم 08/15 مؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44.

#### 2- المراسيم :

- المرسوم التشريعي رقم 94/07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية ، عدد 32 المعدل والمتمم بموجب القانون 04/06 المؤرخ في 14/08/2004 ، الجريدة الرسمية، عدد 51.
- المرسوم التشريعي رقم 95/370 المؤرخ في 05/11/1995 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة ، الجريدة الرسمية ، رقم 70.

- المرسوم التنفيذي رقم 175/09 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 26.
- المرسوم التنفيذي رقم 176/09 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء والتجزئة وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليمها، الجريدة الرسمية، عدد 26.
- المرسوم التنفيذي رقم، 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، عدد 26.
- المرسوم التنفيذي رقم 178/09 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها الجريدة الرسمية، عدد 26.
- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين بالبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال العمران ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية، رقم 06.
- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07.

#### ثانيا المراجع باللغة العربية :

- صفية إقلولي ولد رابح، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2017/2016.
- عمر حمدي باشا منازلات التعمير، دار هومة للنشر، الجزائر، 2018.

الأطروحات :

- أمال تعيش تمام، سلطات القاضي الإداري في توجيه أوامر الإدارة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام محمد غيوض بسكرة ، 2012/2011.
- بلقاسم دايم، القطاع العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2004/2003.
- راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة الجزائر، 1، 2015/2014.
- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه جامعة الحاج لخضر باتنة، 2016.
- عبد الغني عيان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، العلوم القانونية، جامعة باتنة، 2018/2017.
- عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الخدمة ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد 2017.
- عبد الرحمان عزاوي الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، 2007.
- عربي بايزيد إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2015/2014.
- مكي حشمة، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة في التشريع الجزائري أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2018/2017.

- محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2016.
- محمد مهدي لعلام، نطاق سلطة القاضي الإداري في توجيه أوامر الإدارة دراسة مقارنة، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، علوم تخصص قانون عام جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2018/2017.
- الرسائل: (ماجستير) .
- آسيا جرو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري ، بحث مقدم لنيل شهادة ماجستير في الحقوق فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، ابن عكنون، 2004/2003.
- أحمد قدار، تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة وفق القانون الجزائري مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة مستغانم، 2016.
- إلهام قارة تركي آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2013/2012.
- الصادق بن عزة، دوار الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011.
- حماني ساحية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية ، جامعة الجزائر بن عكنون، 2008/2007.
- حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة منتوري قسنطينة، 2012/2011.
- رفيق سنونسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، دراسة حالة مدنية باتنة مذكرة ماجستير في الهندسة جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012.

- زهير عمور، تطور نظام مسؤولية الإدارة العمومية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون الأسرة العامة، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي ، 2009/2008.
- زايدي مدوري، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص، مسؤولية مدنية جامعة ود معمر تيزي وزو.
- سلسبيل كحيل آليات الرقابة على عملية البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل درجة ماجستير في القانون العام، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة 2015-2016.
- عبد الله لعويجي قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير قانون إداري، جامعة لخضر باتنة ، 2011-2012.
- موفق براهيم، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2016-2017.
- مونية شوك، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف 2015-2016.
- مفيدة قرافي، حقوق المجني عليه في الدعوى العمومية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام فرع قانون العقوبات والعلوم الجنائية، جامعة منتوري قسنطينة 2008-2009.
- مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه ، جامعة الجزائر 01، بن يوسف بن خدة، 2013-2014.

- محمد معيفي ، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة 2013-2014.
- ياسمين شريدي ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر يوسف بن خدة ، 2017-2018.

#### ماستر:

- أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران مذكرة لنيل شهادة ماستر جامعة العربي التبسي تبسة ، 2015-2016.
- أدبيلة إيديري محذوب حدة، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ، 2016-2017.
- أحمد حميدي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر جامعة الطاهر مولاي ، سعيدة 2015-2016.
- الفارس بن حميدة، بن شيخ مصطفى ، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة ماستر، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2016-2017.
- إسماعيل القيطي دور المخططات التهيئة والتعمير في حماية البيئة مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر جامعة محمد بوضياف ، المسيلة، 2018-2019.
- دهية غول ، دوسن خديجة ، إجراءات رفع الدعوى الإدارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة أوكلي محمد الحاج ، البويرة 2016-2017.
- ريمة بلجودي ، المنازعات الإدارية في مجال العمران في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، 2016-2017.

- رمزي عز الدين ، قيطري يوسف ، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية جامعة 8 ماي 1945 ، قالمة 2016-2017.
- زينب الشرقاوي، عبد الحكيم لحميدي واثنين آخرين، المسؤولية الإدارية بدون خطأ ماستر القانون العام الداخلي وتنظم الجماعات، جامعة القاضي عياض، 2018-2019.
- زليخة دردوري النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة لاستكمال شهادة ماستر ، 2013-2014.
- سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية، مذكرة تأهيلية لنيل شهادة ماستر جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي 2013-2014.
- عبد السلام حلوفي، رقابة القضاء الإداري في مجال التعمير في الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر جامعة زياني عاشور، الجلفة، 2017-2018.
- عبد الوهاب قبايلية ، شرايطية مراد، دور شرطة العمران في حماية البيئة ، في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون 08 ماي 1945، قالمة 2015-2016.
- عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر جامعة قاصدي مرباح ورقلة 2013-2014.
- قدور جدي ، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة عبد الحميد بن باديس 2017-2018.
- محمد بورجلة ، كآليات الرقابة لحماية نظام التهيئة والتعمير في الجزائر مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق جامعة الشهيد دحمانه لخضر الوادي ، 2016-2017.

- محمد حملاوي ، هنده عز الدين ، سلطات الإدارة في مجال رخصة البناء  
مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص قانون تسيير وإدارة بونعامة خميس مليانة  
، 2018-2019.

#### المقالات :

- أوبالذر عبد الكريم شاكر دعوى إلغاء القرار الإداري مجلة الإدارة والاقتصاد  
عدد93.
- أمال قداري، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة  
واعتباراتها للتنمية المستدامة، مجلة التشريعات والتعمير والبناء، جامعة أدرار،  
العدد، 2 جوان 2017.
- الصادق بن عزة، دولر الإدارة المحلية والقضاء الإداري في الرقابة على  
منازعات التعمير والبناء ، مجلة البدر، جامعة بشار.
- الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة  
العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر، العدد 8 جوان 2005.
- بئينة رزقي، الحماية القانونية للبيئة من أضرار التوسع العمراني، مجلة التشريع  
والبناء جامعة باتنة 1، العدد 04 ، المجلة 3، 2019.
- تركية سايح، حرم عبة، نظام دراسة التأثير ودوره في تكريس حماية فعالة للبيئة  
مجلة الندوة للدراسة القانونية ، جامعة محمد خيضر العدد الأول، بسكرة .
- حسينة غواس، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، مجلة الأكاديمية للبحث  
القانوني ، جامعة قسنطينة ، الجزائر، عدد خاص، 2017.
- حمادو فطيمة، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير  
مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، سنة 2017.



- رابح هزيلي، إستراتيجية التهيئة المستدامة في تخطيط المدن الجديدة الجزائر نموذجاً ، مجلة العلوم الاجتماعية، العدد، 21ديسمبر 2015.
- سارة مهناوي رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والإنسانية جامعة الأمير عبد القادر، للعلوم الإسلامية، قسنطينة الجزائر تخصص شريعة قانون، العدد 02-2020.
- عبد القادر يزيد، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، مجلة التشريعات التعمير والبناء، جامعة سيدس بلعباس، العدد، 05- مارس 2018.
- عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة غرداية ، العدد السابع ، سبتمبر ، 2018.
- علي عثمانى، دور الأجهزة الأمنية في مجال حماية البيئة الطبيعية في الجزائر مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية العدد 01 المجلد 09.
- عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر العدد6 جامعة محمد خيضر بسكرة، 2010.
- عائشة طيب، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية جامعة بليدة 02 العدد 07.
- محمد الأمين كمال التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير مجلة الفكر، جامعة بن خلدون، تيارت العدد13.

المواقع :

- Gaque leger , " les pouvoire dinjanction, et d'astreinte du juge administratif " censeil d'etat , séminaire international sure le deroit administrative international sur le deroit administratif , 1920 novembre, 2005,p01.



# فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

الصفحة	العنوان
4-1	مقدمة:.....
6	الفصل الأول: الآليات القانونية والإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة... ..
6	المبحث الأول: الآليات القانونية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة.....
6	المطلب الأول: مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.
7	الفرع الأول : القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة.....
9	الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بمظهر البنايات.....
12	الفرع الثالث: القواعد المتعلقة بالعمارات ذات الاستعمال السكني.....
14	المطلب الثاني: أدوات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.....
14	الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
20	الفرع الثاني: مفهوم مخطط شغل الأراضي.....
28	المبحث الثاني: الآليات الإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة.....
28	المطلب الأول: الرقابة القبليّة للتهيئة والتعمير في حماية البيئة.....
28	الفرع الأول: رخصة البناء.....
34	الفرع الثاني: رخصة التجزئة.....
38	الفرع الثالث: شهادة التعمير.....
42	المطلب الثاني : الرقابة البعديّة للتهيئة والتعمير في حماية البيئة.....
42	الفرع الأول: شهادة المطابقة.....
46	الفرع الثاني: رخصة الهدم.....
49	الفرع الثالث: شهادة التقسيم.....
55	الفصل الثاني : مراقبة الأشغال والبناء المخالفة للتشريع العمراني الجزائري.
55	المبحث الأول : معاينة جرائم التعمير المخالفة للتشريع الجزائري.....
56	المطلب الأول : الهيئات والأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة.....

56	الفرع الأول : رئيس المجلس الشعبي البلدي.....
63	الفرع الثاني: لجنة الهندسة المعمارية.....
66	المطلب الثاني: الأعدان المؤهلين بالبحث عن المخالفات في مجال التهيئة والتعمير
66	الفرع الأول : شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين.....
72	الفرع الثاني: الحماية القانونية.....
73	الفرع الثالث : إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال التعمير والبناء
76	المبحث الثاني: المتابعة القضائية لجرائم التعمير.....
76	المطلب الأول: جرائم التعمير والعقوبات المقررة.....
77	الفرع الأول: النظام القانوني لجريمة البناء بدون رخصة.....
81	الفرع الثاني: النظام القانوني لجريمة عدم مطابقة البناء.....
85	الفرع الثالث : المسؤولون عن جرائم التعمير.....
86	المطلب الثاني: دور القضاء في حماية البيئة.....
86	الفرع الأول: الدعاوي التي ترفع على مستوى القضاء.....
94	الفرع الثاني: سلطة القاضي الإداري في مواجهة الإدارة.....
101	خاتمة:.....
107	قائمة المصادر والمراجع.....
	فهرس المحتويات.....
	ملخص.....

## ملخص:

إن الوقاية البيئية تعتبر مطلباً هاماً في التنمية العمرانية والبناء حيث أن أي تجاوزات في قطاع التعمير يؤثر سلباً على التوازنات البيئية وتلحق أضراراً بها فمن أجل التحكم في التوسع العمراني الحضري والريفي والقضاء على البناء الفوضوي والعشوائي يكون عن طريق آليات رقابية إدارية وقانونية في مجال التهيئة والتعمير إضافة إلى مراقبة البناء والأشغال المخالفة للتشريع الجزائري ومتابعة الجرائم التعميرية قضائياً وتوقيع عقوبات ردعية عليها .

الكلمات المفتاحية : البيئة والتعمير ، الحماية الوقائية ، رقابة البناء.

## Résumé:

La protection de l'environnement est considérée comme une exigence importante du développement et de la construction urbains, car tout excès dans le secteur de la construction affecte négativement l'équilibre environnemental et lui nuit. Afin de contrôler l'expansion urbaine et rurale et d'éliminer les constructions chaotiques et aléatoires, il faut recourir à des mécanismes de contrôle administratif et juridique dans le domaine de la préparation et de la reconstruction en plus de Surveiller les constructions et les travaux en violation de la législation algérienne, suivre les délits de construction et appliquer des sanctions dissuasives

Mots clés: environnement et reconstruction, protection préventive, surveillance des bâtiments.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ