



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد البشير الإبراهيمي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

تخصص: تهيئة وتعمير



مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر أكاديمي في التهيئة والتعمير

دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة

تحت إشراف الأستاذ:

بلهامل محمد عبد الفتاح

إعداد الطلبة:

- زغاد حسين
- بن حاج أسامة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
حمزة عياش	أستاذ محاضر ب	رئيسا
لفقيه بولنوار	أستاذ مساعد أ	ممتحنا
بلهامل محمد عبد الفتاح	أستاذ مساعد ب	مشرفا

السنة الجامعية: 2019-2020 م

1441-1442 هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ

الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

إن الحمد لله نحمده ونستعين به على أن وفقنا وأعاننا على إتمام هذا العمل.

قال عليه الصلاة والسلام : { من لم يشكر الناس لم يشكر الله } واقتداء بالمصطفى أزكي النبيين نتقدم بأسمى آيات الشكر وعظيم الامتتان للأستاذ المشرف بلهامل محمد عبدالفتاح على ما بذله من مجهودات وما قدمه من نصائح رشيدة وقيمة من أجل إخراج هذا البحث. كما لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر الجزيل إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة الموقرة على قبولهم قراءة عملنا هذا ومناقشته، كما نتقدم بجزيل الشكر إلى أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية الأفاضل بجامعة محمد البشير الابراهيمي الذين لم يبخلوا علينا بالنصح والتشجيع. وأخيرا نتقدم بالشكر إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد من أجل إنجاز هذا العمل المتواضع.

وشكرا

الإهداء

إلى الوالدين الكريمين...

إلى كل أخواتي...

إلى من شجعني و بث في نفسي روح التفائل...

إلى كل من يجتهد في سبيل العلم

إليهم جميعا أهدي لهم ثمرة جهدي

مقدمة

يعد العمران أحد مقومات الحضارة التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور والتي أدت إلى اهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسات عمرانية تهدف إلى تهيئة المدن والتمدن في مختلف جوانبها، آخذة بعين الاعتبار مظاهرها السياسية والاجتماعية والاقتصادية والإدارية فالعمران يبقى مستمرا ما بقي الإنسان يعمر الأرض ويستكشف خباياها.

يعتبر العمران مرآة عاكسة للدولة، فمقياس تطور ورقي أي مجتمع ينعكس على طريقة بناء المنشآت والبنائيات، وعلى الطابع الجمالي والمعماري لكيفية تأسيس مدنه على قواعد تهيئة معمارية بالغة الدقة والإتقان. ونظرا لأثر العمران على المحيط والبيئة، فإن سير حركة التعمير يكون وفقا لقواعد وأصول مرسومة ومحددة من طرف السلطات المعنية ولا تترك فيها الحرية للأفراد. لذلك كان لا بد من تدخل الدولة لتنظيم عمليات التعمير ومراقبتها، من أجل ضمان ممارستها في إطار المحافظة على المصلحة العامة والعمرانية.

تعتبر العلاقة بين العمران والبيئة علاقة وثيقة الصلة متداخلة ومتراصة فيما بينها، حيث يتوجب عند الاتجاه نحو التنمية مهما كان شكلها الأخذ بعين الاعتبار الظروف البيئية. لذا يعد التخطيط العمراني أسلوب علمي يتبع لمواجهة مقتضيات العمران الحديث، لاسيما من حيث ضمان الكثافة السكانية المتجانسة وتوفير المرافق والمساكن بكافة أنواعها، وانسجام المباني من حيث مظهرها وحجمها، وحماية الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء.

تتجسد فكرة التخطيط العمراني في الجزائر من خلال أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في العديد من القوانين أهمها القانون رقم 29/90 المؤرخ في ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي.

عمدت السلطات العمومية إلى إنشاء أجهزة إدارية تتكفل بمراقبة مدى مطابقة النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعمران، ولتحقيق هذه السياسة العمرانية أنشأت

الدولة أجهزة مختصة لذلك، تتمثل في مديريات ومصالح تقنية على مستوى البلديات والولايات، وتحت وزارة السكن والتعمير، وكذلك انشاء وزارة البيئة وتهيئة الإقليم.

أهمية الموضوع:

تبرز أهمية البحث في موضوع أدوات التهيئة والتعمير في الأهمية العملية والعلمية:

• فمن الناحية العلمية:

تولي السلطات العمومية في الآونة الأخيرة أهمية كبيرة لأدوات التهيئة والتعمير من خلال فرض الاجراءات المنظمة للنشاط العمراني، بمعنى ضبط المخالفات العمرانية وملاحقة المخالفين مما يوجب البحث في مدى فعالية هذه الإجراءات والأدوات.

- وجود التدهور العمراني البيئي رغم الترسنة القانونية من قواعد وآليات وقائية وتقنية متعلقة بالتهيئة والعمران، وهو ما تؤكد التقارير الوطنية حول العمران، الأمر الذي يدفع الباحثين للبحث في أسباب هذا التدهور وكيفية الوقاية منه.

• أما من الناحية العملية:

تسليط الضوء حول مدى تحكم الجهات الإدارية المختصة في تطبيق نصوص التهيئة والتعمير، وتجسيدها على أرض الواقع، لما يستجيب لاستراتيجية البناء التي وضعها المشرع في التقنين العمراني، للحد قدر الإمكان من النشاط العمراني غير القانوني، والذي ينعكس سلبا على المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية.

أسباب اختيار الموضوع:

لاشك أن دواعي تناول موضوع دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة متنوعة، فهناك دوافع ذاتية وأخرى موضوعية.

• الدوافع الذاتية:

- الرغبة الشخصية في البحث في مجال التهيئة والتعمير، والرغبة في التعمق فيها يتعلق بالتشريعات المنظمة للعمران والبناء، والإحاطة بها، ودورها في حماية البيئة.

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

• الدوافع الموضوعية:

- يكمن أساسا اختيارنا لهذا الموضوع في كونه واقع اجتماعي معاش يفرض نفسه لاسيما في ظل نمو الظاهرة العمرانية بشكل كبير وتقلص العقار الحضري والانتشار المتزايد للبناء الفوضوي في معظم ولايات الوطن وخاصة في السنوات الأخيرة وظهور أحياء بكاملها تفتقر إلى أدنى قواعد التهيئة والتعمير. وذلك بالاعتماد على أدوات التعمير وانتهاج سياسة التخطيط العمراني المتمثلة في المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي للحد من هذه الظاهرة بإضافة إلى الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي وحماية البيئة.

- اضافة إلى غياب رقابة صارمة وأنية لمخالفة التعمير ومعالجتها وتماطل الجهات الإدارية المختصة.

الأهداف المتوخاة من الدراسة:

تهدف الدراسة إلى :

التعرف على أدوات التهيئة والتعمير ومدى نجاعتها في حماية البيئة، وذلك من خلال البحث في تنظيم النشاط العمراني، وفي بناء النظام القانوني للوقاية من مخاطر هذا النشاط، إلى جانب تباين المساعي التشريعية في مجال العمران، ومدى فعاليتها.

تحديد مواطن القوة والضعف، بشأن دور النصوص القانونية والأدوات المختصة بالعمران في الوقاية من مخاطر النشاط العمراني.

توضيح الاستراتيجية الموضوعية من طرف المشرع الجزائري في تنظيم النشاط العمراني، لتجنب الغموض الذي يشوبها، والتعرف على كيفية تنظيمها من الناحية القانونية وتحديد اجراءاتها، ومدى فعاليتها في الواقع.

إشكالية الدراسة:

إن أغلب الدراسات والبحوث حول دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة لم تحظى بالاهتمام الفعلي واللازم، تتمثل إشكالية البحث في:

- إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في حمايته للبيئة من خلال الأدوات المتعلقة بالتهيئة والتعمير؟

المناهج القانونية المعتمدة

للإجابة عن إشكالية موضوع البحث، والالمام بأبعاد ومضامين الدراسة تم اعتماد: منهجين: المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، حيث يتجلى المنهج الوصفي بصورة واضحة من خلال عرض الإطار القانوني لأدوات التهيئة والتعمير التي حددها المشرع، فضلا عن الاستعانة بالمنهج التحليلي الذي يظهر من خلال تحليل النصوص القانونية التي تتعلق بتنظيم النشاطات العمرانية وبحماية البيئة.

وللإجابة على الإشكالية وقصد الإلمام بحيثيات ومتطلبات البحث، تم تقسيم البحث إلى فصلين:

حيث يعرض الفصل الأول التخطيط العمراني في التشريع الجزائري ودوره في حماية البيئة، وذلك ضمن مبحثين تناولنا في الأول أدوات التخطيط العمراني في الجزائر، وفي المبحث الثاني أدوات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.

أما الفصل الثاني فقد عرض الرقابة الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة وفق مبحثين أيضا، حيث تناول الأول الرخص الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، بينما تناول الثاني الشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.

المفصل الأول

أدوات التخطيط العمراني في الجزائر ودورها

في حماية البيئة

عمد المشرع إلى إصدار عدة نصوص قانونية وتنظيمية في ميدان التهيئة والتعمير للتوفيق والإنسجام بين النسق العمراني من جهة ، ولحماية البيئة من جهة ثانية، والتي تظهر من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

ولدراسة هذا الفصل سوف نقسمه إلى مبحثين:

المبحث الأول: أدوات التخطيط العمراني في الجزائر.

المبحث الثاني: أدوات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.

المبحث الأول

أدوات التخطيط العمراني في الجزائر

يتجسد التخطيط العمراني في الجزائر من خلال أدوات التهيئة والتعمير، أو بما يصطلح عليه بالتعمير التنظيمي، وقد عرفت الجزائر هذه الأدوات منذ الاحتلال الفرنسي، فوجد مثل: "المخطط التوجيهي العام" و"المخطط التوجيهي للتعمير" الواردين في القانون 14 مارس 1919 كمحاولة من السلطات الفرنسية لجلب انتباه الجزائر بأنها تسعى لحل كافة المشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي كان يعاني منها الجزائري، لاسيما فيما يتعلق بقطاع السكن، ويتجلى هذا بوضوح في إطار مخطط قسنطينة.

وتجدر الإشارة إلى أننا سنقتصر في حديثنا عن أدوات التخطيط العمراني في الجزائر، المتمثلة في أدوات التهيئة والتعمير التي عرفها القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والنصوص المنظمة له، باعتباره القانون المطبق حاليا في الجزائر، بحيث تتمثل هذه الأدوات في كل من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي.

وهو ما سنوضحه من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول)، ومخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تحدث المشرع الجزائري عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة عامة في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، باعتباره القانون المتضمن المبادئ العامة للتعمير في الجزائر وعلى وجه التحديد في القسم الثاني من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان: "أدوات التعمير" وهذا من المادة 16 حتى المادة 130¹، أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات

¹ منصور مجاجي، النظام القانوني للتخصيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2001، ص26.

إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه¹، المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005².

وسنحاول تعريف هذا المخطط، ثم بيان الأهداف التي يرمي إلى تحقيقها.

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المادة 16 من القانون رقم 29/90 إذ تنص هذه المادة على ما يلي: "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

فمن خلال هذه المادة نستنتج بأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن أداة لتخطيط الفضاء والتسيير العمراني على ضوء مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، وكذلك تحديد التوجيهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية في بلدية أو مجموعة من البلديات، واضما بعين الاعتبار ضرورة الموازنة ما بين قطاع الفلاحة والصناعة، وأيضا حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، مع الأخذ بعين الاعتبار مخططات التنمية والنمو الديموغرافي والتوزيع السكاني، وارتفاع معدلات الهجرة من الريف إلى المدنية، وحتى الظروف الاجتماعية والاحتياجات الاقتصادية... الخ³.

يتجلى مما ذكر أعلاه أن تقسيم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمنطقة التي تناولها يقسم إلى أربع قطاعات محددة حسب المادة 19 من القانون رقم 29/90 وهي كما

1- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 1991.

2- المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، الجريدة الرسمية، العدد 62، لسنة 2005.

3- منصور مجاجي، المرجع السابق، ص 28.

يلي: القطاع المعمر، القطاع المبرمج للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات الغير قابلة للتعمير.

- فأما بالنسبة للقطاع المعمر: فحسب المادة 20 من القانون 29/90، فإن هذا القطاع يشمل كل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة والمساحات الفاصلة بين هذه البنايات كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية.
- أما بالنسبة للقطاع المبرمج للتعمير: يقصد به القطاع القابل للتعمير، وحسب المادة 20 من القانون 29/90 فإن هذا القطاع يشمل الأراضي المبرمجة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات.
- أما بخصوص قطاعات التعمير المستقبلية: فحسب المادة 22 من قانون 29/90 فإن هذا القطاع يشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة.
- أما بالنسبة للقطاعات الغير قابلة للتعمير: فحسب المادة 23 من قانون 29/90 فإن هذا القطاع يشمل الأراضي غير قابلة للتعمير مع إمكانية وجود حقوق البناء بشرط أن تكون محددة بدقة وبنسب تتناسب مع الاقتصاد العام لهذه المناطق¹.

الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

من خلال تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يمكن القول بأن هذا المخطط يهدف إلى تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، كما نجده في المقابل يهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها، ومن أمثلة ذلك: حماية الأراضي الفلاحية التي تقرر حمايتها انطلاقا من أن الجزائر تواجه ضرورة رفع انتاجها الفلاحي لتلبية حاجيات سكانها المتزايدة باستمرار، وبالتالي ضمان أمنها الغذائي، الأمر الذي يحتم علينا ضرورة حماية هذا النوع من الأراضي².

¹ - المادة 19 إلى 23، من القانون 29/90، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

الجريدة الرسمية رقم: 52، سنة 1990، ص 1658 إلى 1664.

² - منصور مجاجي، المرجع السابق، ص 30.

ونجد في هذا الصدد التعليمية الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 أوت 1995، التي تنص على ضرورة حماية الأراضي الفلاحية، التي لازالت للأسف الشديد تتعرض لتقلص كبير مرتبط بأعمال تنمية أخرى، منها على وجه الخصوص التعمير¹.

كما نجد في هذا الصدد التعليمية الصادرة عن رئيس الحكومة في 13 جويلية 1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي والأراضي ذات الطابع الغابي²، التي تلتزم بضرورة التطبيق الصارم للمواد 76،77،78 من القانون رقم 29/90 بما يتضمنه من إجراءات عقابية على كل المسؤولين الذين تثبت تهمتهم في الشروع في أي أعمال البناء على أراضي فلاحية محمية من طرف المادتين 35 و36 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري³.

- **حماية الأراضي الغابية:** باعتبارها ثروة وطنية لا بد من الحفاظ عليها واحترام الشجرة واجب على الجميع، بحيث نجد في هذا الصدد التعليمية الرئاسية المؤرخة في 14-08-1995 وهي نفس التعليمية التي أشرنا إليها سابقا بخصوص حماية الأراضي الفلاحية، إذا تنص على ضرورة الحفاظ على الثروة الغابية كتنمية أساسية وكنصر ثابت لكل سياسة يتم إعدادها أو تطبيقها في مجال التهيئة العمرانية والتجهيز والبناء والتعمير⁴.

- كما يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي، كالحضاريات والآثار التاريخية باعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية.

- يهدف أيضا هذا المخطط إلى حماية البيئة والموارد الطبيعية، وهذا عن طريق الحد من أشكال التلوث والمضار ومكافحته، لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على إطار

¹- التعليمية الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14/8/1995، المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية والغابية.

²- التعليمية الصادرة عن رئيس الحكومة، المؤرخة في 13/07/1996، المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي والأراضي ذات الطابع الغابي.

³- المادة 35، 36 من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية، العدد 49، لسنة 1990، ص26.

⁴- المادة 31 من القانون رقم 12/84، المؤرخ في 23/07/1984، المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتهم، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 1984، ص20.

معيشة السكان ويتجلى هذا بوضوح من خلال أخذ المشرع الجزائري بمبدأ الترخيص المسبق، ومبدأ دراسة التأثير على البيئة كلما تعلق الأمر بالتهيئة العمرانية¹.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي (pos)

باعتبار قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل وامتهم، القانون الذي تضمن المبادئ العامة للتعمير في الجزائر، أما التفصيل فقد جاء في نصوص لاحقة له، فقد تحدث عن مخطط شغل الأراضي بصفة عامة أيضا على وجه التحديد في القسم الثاني من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان أدوات التعمير، وهذا من المادة 31 حتى المادة 38، أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/5/28، الذي يحدد اجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه² المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005³.

وسنحاول تعريف هذا المخطط ثم بيان الأهداف التي يرمي إلى تحقيقها.

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي.

يمكن تعريف مخطط شغل الأراضي (pos) من خلال المادة 31 من القانون رقم 29-90 على أنه ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، قوام استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لتوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁴.

¹ - تريكة سايح حرم عبه، "نظام دراسته التأثير ودوره في تكريس حماية فعالة للبيئة"، مجلة الندوة للدراسات القانونية، العدد الأول، جامعة محمد خيضر بسكرة (الجزائر)، 2013، ص 126.

² - المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/5/28، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 1991.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/5/28، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه، الجريدة الرسمية، العدد 62، لسنة 2005.

⁴ - منصور مجاجي، المرجع السابق، ص 36.

والمقصود بما ورد في هذا التعريف هو أن مخطط شغل الأراضي عبارة عن أداة يمكن خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة، من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي وكذا تبيان كيفية استعمالها، لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، والإرتفاقات المقررة عليها، والنشاطات المسموح بها، إلى غيرها من التوجيهات الأساسية، علما أن هذه التوجيهات لا بد أن تتطابق مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.

الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي.

بطبيعة الحال لا بد أن يرمي مخطط شغل الأراضي إلى تحقيق أهداف معنية مستوحاة من على تقريره، ومن خلال الفقرة الثانية للمادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم نكتشف بأن أهداف هذا المخطط هي كما يلي:

- تحديد أنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها مع ضبط القواعد المتعلقة بالمنظر الخارجي للبناءات.
- تعيين الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به، والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية أو بالمتر المكعب من الأحجام، مع ضرورة تحديد المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات طرق المرور ومميزاتها.
- تحديد الارتفاعات.
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع، والمناطق الواجب حمايتها وتجسيدها وإصلاحها.
- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها².

¹ - سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير في العقود والمسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر سنة 1990، ص 122.

² - المادة 31 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، المرجع السابق، ص 1670.

كما أن هناك أهداف أخرى يمكن استخلاصها من المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الذي يحدد اجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه بحيث يمكن تحديد هذه الأهداف فيما يلي:

- تبين المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها.
- تبين خصائص القطع الأرضية.
- تبين موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، وموقع المباني بالنسبة للحدود الخاصة.
- تحديد ارتفاع المباني ومظهرها الخارجي.
- تبين موقع السيارات والمساحات الفارغة والمغارس.
- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها، وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي وكذلك آجال انجازها.
- تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات البيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس ¹pos.

المبحث الثاني

أدوات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

من خلال القانون رقم: 29 / 90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجده أعطى هذه التسمية والمتمثلة في أدوات التهيئة والتعمير، وتتشكل هذه الأدوات من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي.

وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة أمام الغير.

¹ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المؤرخ في 1991/05/28، الذي يحدد اجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 1991.

كما أنه لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون.¹

وتحدد هذه الأدوات التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، وتضبط توقعات التعمير والشروط التي تسمح بترشيد المساحات ووقاية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر.

يتميز كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية وتعرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي، وعليه سميت بالقرارات القبلية لأن للإدارة الحق في مراقبة إستغلال استعمال الأراضي العمرانية بقصد حماية هذه الأراضي من التلاعب، وبالتالي القضاء على البناءات الغير قانونية والتحكم في العمران.²

مع العلم أن المشرع أدخل تعديلات على المادة 11 من القانون رقم: 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير من خلال التعديل الوارد في القانون رقم: 04/05 المؤرخ في: 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم: 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.³

وقد أضاف المشرع في القانون رقم: 04/ 05 الأخطار الصناعية، بينما كانت في القانون رقم: 90 / 29 مقتصرة على الأخطار الطبيعية، مع النص على الأراضي المعرضة للإنزلاقات وتحديد المناطق المعرضة للزلازل وتحديد درجة خطورتها، كذلك الحال بالنسبة للأخطار الصناعية.

كانت كارثتي باب الواد 2001 وزلزال بومرداس 2003 المحفز الرئيس للمشرع لإدخال تعديلات بهذا الخصوص، وهو ما سنعالجه من خلال المطلبين التاليين:

¹ - المادة 10، من القانون رقم: 90/ 29، المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتضمن التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم. المرجع السابق، ص.1654.

² - مقلد سعاد، "اقرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون إداري، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، (الجزائر)، 2013 / 2014، ص.04

³ - حجري فؤاد، العقار. الأملاك العمومية وأملاك الدولة. ديوان المطبوعات الجامعية، بدون تاريخ، الجزائر، ص.545.

المطلب الأول: أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي ودورها في حماية البيئة

المطلب الثاني: أدوات التهيئة والتعمير على المستوى الوطني

المطلب الأول: أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي ودورها في حماية

البيئة

يتجسد التخطيط العمراني في الجزائر من خلال أدوات التهيئة والتعمير، أو ما يصطلح عليه بالتعمير التنظيمي وقد عرفت الجزائر هذه الأدوات منذ الإحتلال الفرنسي.¹

تتمثل أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي، في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، " يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات ... أو بلدية وبالنسبة لمخطط شغل الأراضي جزءا من بلدية".²

" يحدد الوالي المختص إقليميا في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه وباقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بعد مداولة من المجالس الشعبية المذكورة، مخطط تدخل...شغل الأراضي".

" وفي حالة أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة ... المكلف بالجماعات الإقليمية"، وهو ما سنوضحه من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة

منذ الإحتلال الفرنسي عرفت الجزائر فكرة المخططات العمرانية، لاسيما مع القانون 14 مارس 1914 الذي جاء بفكرة المخطط التوجيهي العام، والمخطط التوجيهي للتعمير محاولة من السلطات الفرنسية بإيهاهم الجزائريين أنها تعمل على إيجاد الحلول للمشاكل

¹ - مجاجي منصور، " أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري". مجلة البحوث والدراسات العلمية، ن : ب. ع، 2007، ص.6.

² - المادة 12 من القانون رقم : 29 / 90، المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتضمن التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم. المرجع السابق، ص.1656.

الاقتصادية والاجتماعية، وخاصة مشكل السكن الذي يعاني منه الجزائريين وهو ما أكده مخطط قسنطينة وبعد الاستقلال اعتمدت الجزائر على نفس المخططات الموروثة عن الاستعمار الفرنسي إلى غاية سنة 1974، لتظهر بعدها فكرة المخطط العمراني الموجه PUD والمخطط العمراني المؤقت PUP، مع العلم أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو مخطط كلاسيكي من الجيل الثاني من أدوات التهيئة والتعمير¹.

وهو عبارة عن أداة تخطيط وتسيير العمران تحدد فيه التوجهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية ويشمل عدة بلديات².

أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

1. الإطار القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نص المشرع على هذا النوع من المخططات في القانون رقم: 90 / 29 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية له، والمتمثل في المرسوم التنفيذي رقم: 91 / 177 المؤرخ في: 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 317 / 05 المؤرخ في: 10 سبتمبر 2005 المتعلق الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

2. إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- تتمثل اجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المحدد لإجراءات إعداده، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 فيما يلي:

¹ - لعوجي عبدالله، "القرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، قانون إداري وإدارة عامة، غير منشورة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، (الجزائر)، 2011/2012، ص.08.

² - المرسوم التنفيذي، رقم: 317 / 05 المؤرخ في: 10 سبتمبر 2005، المتعلق بتحديد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 91/177 . الجريدة الرسمية رقم : 62 لسنة 2005، ص.9.

- أ: إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

- ب: تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها، وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية.

- ج: إصدار قرار إداري يحدد المحيط المعني بالمخطط: تختلف الجهة المخولة بهذا القرار حسب الملف الكامل والمتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

إما من طرف الوالي أو وزير التعمير مع وزير الداخلية أو بقرار مشترك، ثم ابلاغ المؤسسات العمومية المعنية.

كما تحدد مهنة 15 يوم ابتداء من تاريخ استلام الرسالة للإعلان عن إرادتهم المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعين ممثلهم.¹

كما أكد المرسوم التنفيذي المعدل والمتهم رقم: 317/05، بعد تنهيم المادة 8 والفقرة (أ) من المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 وأصبح يستشار وجوبيا بعد انقضاء مهلة 15 يوم الممنوحة بإضافة لما جاء في المادة المذكورة.²

- ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس البلدية المعنية، ويبلغ للإدارات العمومية والمصالح والهيئات التابعة للدولة.
- يبلغ مشروع المخطط التوجيهي إلى المصالح والهيئات المذكورة، ولها مهلة 60 يوم لإبداء آرائها، أو ملاحظاتها وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها تعتبر موافقة.³

¹- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص19.

²- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 317/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 177/91، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية رقم:62، لسنة 2005، ص10.

³- لعويجي عب الله، المرجع السابق، ص20.

• يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه لاستقصاء العمومي مدة 45 يوم.

• وينشر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس البلدية المعنية خلال مدة الاستقصاء العمومي كما تبلغ نسخة إلى الوالي المختص إقليميا.¹

لا يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص موقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعبر عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.²

بانقضاء المهلة القانونية يقفل سجل الاستقصاء، وبعد توقيعه من طرف المفوض المحقق، أو المفوضين المحققين يقوم هؤلاء خلال 15 يوم الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء، ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل لاستقصاء مع استنتاجاته.³

3. المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتم المصادقة عليه إما بقرار من الوالي، أو بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير، ووزير الجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين.

- بمرسم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، وبناء على تقرير عن الوزير المكلف بالتعمير.

¹ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 177/91، المعدل والمتمم، المؤرخ في 18 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية رقم: 26، لسنة 1991، ص 976.

² - المادة 12، المرجع نفسه، ص 977.

³ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 21.

وبعد المصادقة بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف المصالح
الوزارية المعنية، مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرف التجارية
والغرف الفلاحية.¹

4. محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يشتمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقا للنصوص القانونية على المكونات
التالية:

- أ: تقرير توجيهي: يحدد التوجيهات العامة للسياسة العمرانية، بعد تقديم شرح
للوضع التالي وآفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه.²
- ب: تقسيم الأراضي حسب تنظيم وفق للقواعد العامة المطبقة: (القطاع
المعمر، المبرمج للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات الغير قابلة للتعمير).³
- ج: تنظيم يحدد القواعد المطبقة لكل منطقة مشمولة بإعداد المخطط
التوجيهي منها:
- التخصيص العام للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى
إجراءات مثل خاصة لاسيما تلك المقررة مخطط تهيئة الساحل.
- الارتفاقات، المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
- المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود العمرانية
القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

5. مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

لا يمكن مراجعته أو تعديله إلا إذا كانت القطاعات المراد تعميمها والمتمثلة في
القطاعات المعمرة والقطاعات المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية في طريق

¹ - المواد 14، 15، 16، من المرسوم التنفيذي رقم: 177/91، المرجع السابق، ص 977.

² - مقياد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 07.

³ - المادة 23 من القانون رقم: 29/90، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، المرجع
السابق، ص 30.

الاشباع، أو إذا كان تطور الأوضاع، أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبادية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا لأهداف المعنية لها.

6. حالات مخالفة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتمثل أساسا في مخالفة تغير المشروع، والإخلال بالإرتفاقات.¹

ثانيا: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة

يساهم المخطط التوجيهي للتهيئة في الحفاظ على البيئة من خلال المحافظة على الجانب الجمالي والعمراني من جهة، وكذلك حماية المواد الطبيعية بالوقاية من أخطار التلوث ومكافحتها من جهة أخرى.²

لتحقيق عادل بين متطلبات السكان الاقتصادية والاجتماعية في إطار التنمية المستدامة والحفاظ على البيئة، يعمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تحقيق ذلك التوازن بفرض عدة أطر وميكانيزمات لتحقيق هذه الأهداف والمتطلبات.

زيادة على ما تقدم فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يلعب دور مهم في حماية البيئة من خلال تقسيم الأراضي إلى قطاعات مما يسمح بتحديد كل قطاع على حدة ومدى أهميته مما يتيح أكبر قدر في التميز بين مختلف الأراضي، مما يقلل من التأثير على البيئة وخاصة المنشآت. وهذا ما أضافه المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 317\05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 177\91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة به، وأكد مجلس الدولة بالقرار رقم: 032758 بتاريخ 2007\05\23 حيث إعتبر إنشاء مفرغة عمومية في وسط سكاني مساسا بسلامة المحيط والأشخاص، وله سلبيات وأضرار، وبالتالي إذا ما تم تحديد استعمال

¹ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 30.

² - حليني بلخير، دور فواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، الجزائر، ص 21.

كل قطعة أرضية مراعات الجانب البيئي في ذلك سيساهم بشكل كبير في الحد من الأثار السلبية للعمران على البيئة.¹

بالقضاء على الطابع التقني لهذا المخطط، من خلال وجود تنسيق بين مختلف القطاعات قصد الوصول إلى تحقيق المصلحة العامة المبتغات من هذا القانون وبالتالي انعكاس إيجابي على حماية البيئة في إطار تنمية مستدامة.²

يطلع المخطط التوجيهي بتحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات، وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، كما يعمل على تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، التي ترجع بالإيجاب على حماية البيئة.³ بالإضافة إلى تصحيح بعض الوضعيات منها إدماج بعض الأحياء الفوضوية في النسيج العمراني، والقيام ببعض العمليات الخاصة لحماية بعض الأماكن ذات القيمة التاريخية أو المعمارية التي تشكل قطاعات ذات خصوصية معينة تتطلب المصلحة العامة حمايتها.

تعتبر هذه القطاعات حساسة جدا، على الإدارة العناية بها من خلال المراقبة لأشغال البناء والذي تسهر على أدائه شرطة العمران والموظفين المختصون بذلك.

والهدف من هذه العملية وقائي بعدم السماح للبناء الفوضوي بمختلف أنواعه الصلب والقصديري في خنق المدن وعم السماح لها بالتوسع العمراني العادي، ويهدف المخالفون بالاستفادة من مزايا المدينة والريف معا من تربية للمواشي والدواجن ورعايتها في المينة والساحات الخضراء والغابات الحضرية.

من الأدوار التي يلعب عليها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة عندما يمنع إستغلال قطاعات من الأقاليم العمرانية البلدية غير مخصصة للتعمير بسبب معوقات خاصة، كالمناطق المحمية في صورة أراضي ذات خصوصية عالية جدا أو محاجر

¹ - مهري أميرة، دور رخصة البناء في حماية البيئة بالتشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، (الجزائر)، السنة الجامعية 2014-2015، ص 18.

² - المادة 13 من القانون رقم: 29\90 المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص1654.

³-المادة 18، المرجع نفسه، ص1654.

ذات إستغلال منجمي أو مناطق طبيعية ذات نوعية بارزة عمومية أو أماكن ساحلية حساسة أو قد تكون هذه القطاعات في صورة مناطق ذات خطورة بسبب تعرضها للفيضانات مثلا.

فهي تشكل خطورة عالية على الأرواح والممتلكات، يمنع ولا يرخص فيها بالبناء مهما كانت المبررات¹.

كما يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بتخصيص بعض الأراضي لإستقبال بعض المشاريع ذات الأهمية بتوطين التجهيزات الجماعية الكبرى والبنى التحتية لاسيما تلك المتعلقة بالنقل وشبكات التهيئة المختلفة، قد تكون قاعدتها محل نزاع الملكية أو ممارسة حق الشفعة الإدارية لصالح الجماعات المحلية لتعلقها بالمصلحة العامة.

ومن ضمن المشاريع المخصصة للمنفعة العامة ويجوز نزع الملكية لأجلها، مشروعات المياه والصرف الصحي والمقصود منها المرافق المنو بها تكرير المياه، وما هذا إلا تأكيدا من المشرع على ضرورة التوفيق بين متطلبات السكان المختلفة وحماية البيئة في إطار معيشي متوازن.²

الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي ودوره في حماية البيئة

لم يكن موجود هذا المخطط قبل سنة 1990، وإنما صر مع القانون رقم: 29\90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم³، ثم صدر المرسوم التنفيذي الخاص به رقم: 178\91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوي الوثائق المتعلقة بها، والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 318\05 المؤرخ في: 10\09\2005.⁴

¹ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 27.

² - أنور طلبية، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية (مصر)، 2006، ص 50.

³ - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة (الجزائر)، 2014\2015، ص 104.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم: 318\05 المؤرخ في: 10 سبتمبر 2005، المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوي الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 178\91، الجريدة الرسمية رقم: 62، لسنة 2005 ص 11.

وهو الأداة الثانية للتعمير ولا يكون إلا بوجود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يحدد بصفة دقيقة حدود إستعمال الأرض والبناء، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار إحترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹

يتضمن مخطط شغل الأراضي أيضا المبادئ والأدوات للتخطيط الحضري على المستوي المحلي، دوره تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لإستعمال الأراضي.²

تصبح أدوات التهيئة والتعمير بمجرد المصادقة ملزمة للجميع بما فيها الإدارة التي أعدتها وصادقت عليها.

أولا: مخطط شغل الأراضي ودوره في حماية البيئة

(1) الإطار القانوني لمخطط شغل الأراضي

جاء النص على مخطط شغل الأراضي من خلال القانون رقم: 29\90 المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية له من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 318\05، المتضمن تحديد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوي الوثائق المتعلقة بها.

(2) اجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس البلدية المعنية، ويجب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي:

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

ب: بيان لكيفية مشاركة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.¹

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص99.

² - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص85.

• تبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً، وتنتشر مدة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني المجالس البلدية المعنية.²

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، تسند مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات في إطار ما حدده قانون البلدية.

ولا تكون قابلة للتنفيذ، إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني.³

- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإبلاغ المؤسسات العمومية المعنية وإطلاع رؤساء الغرف التجارية ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المعنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابياً بإعداد مخطط شغل الأراضي.

كما تحدد مهلة 15 يوم ابتداءً من تاريخ استلام الرسالة للإعلان عن إرادتهم المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي وتعيين ممثليهم.⁴

كما أكد المرسوم التنفيذي رقم: 318/05، بعد تتميم المادة 08 والفقرة أ- من المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 وأصبح يستشار وجوبياً بعد انقضاء مهلة 15 يوماً الممنوحة (البيئة التهيئة العمرانية السياحة).⁵

• ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والمصالح والهيئات التابعة للدولة المعنية.

- يبلغ هذا المشروع إلى المصالح والهيئات المذكورة، ولها مهلة 60 يوم لإبداء آرائها أو ملاحظاتها وإذا لم تجب خلال هذه المهلة تعتبر موافقة.

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 178/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية رقم 26، لسنة 1991.

² - المادة 02، المرجع نفسه، ص 979.

³ - المادة 06، المرجع نفسه، ص 980.

⁴ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 36.

⁵ - المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم: 318/05، المرجع السابق، ص 11.

- يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه لاستقصاء العمومي مدة 45 يوم وتكون فيه نفس إجراءات المخطط التوجيهي.¹

(3) المصادقة النهائية على مخطط شغل الأراضي.

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الاقتضاء، مصحوبا بسجل الاستقاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا، والذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوم ابتداء من تاريخ استلام الملف وإذا انقضت المدة اعتبر موافقا.²

- بعدما يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة عليه إذا كان معدلا عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي.
- بعد المصادقة عليه يبلغ للجهات التالية: [الوالي المختص، أو الولاية المختصين اقليميا المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، الغرفة التجارية والفلاحية].
- يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي.³

(4) محتوى مخطط شغل الأراضي:

يتكون مخطط شغل الأراضي من:

أ: لائحة تنظيم تتضمن:

- (1) مذكرة تقديم يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي وكذلك البرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.

¹ - المادة 10، من المرسوم التنفيذي رقم: 178/91، المؤرخ في: 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل

الأراضي والمصادقة عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة بها، المرجع السابق، ص 980.

² - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 39.

³ - المادة 14، 16، المرجع نفسه، ص 981.

(2) جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة، ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل 4 من القانون 29/90.

ب: وثائق بيانية تتكون مما يأتي:

- مخطط بيان الموقع، مخطط طبوغرافي، خارطة، مخطط المواقع القائم، مخطط تهيئة عامة.¹

(5) مراجعة مخطط شغل الأراضي

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا الأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون 29/90.

تطبيقا لأحكام المادتين 33 و 37 من القانون 29/90، تتم كل مراجعة أو تعديل لمخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المختصة إقليميا وبعد استشارة الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا.²

(6) حالات خاصة تطبق على أجزاء من التراب الوطني

يخضع الساحل والأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو تاريخية بارزة، وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.³

ثانيا: مخطط شغل الأراضي ودوره في حماية البيئة:

يتمثل دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة من خلال الاهتمام بوضع آليات وأطر قانونية مما تسمح بخلق توازن بين متطلبات السكان من جهة والمحافظة على البيئة من جهة أخرى.

¹ - مقيلد سعاد، المرجع السابق، ص 21.

² - المادة 19، 20، من المرسوم التنفيذي رقم: 178/91، المرجع السابق، ص 982.

³ - المادة 43، من المرسوم التنفيذي رقم: 29/90، المرجع السابق، ص 1657.

من خلال تحديد مخطط شغل الأراضي وبالتفصيل المناطق السكنية الفردية أو الجماعية أو المناطق الصناعية ومناطق الخدمات والتجارة ومناطق التخزين والمناطق الطبيعية والغابية والأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء، فهذه الاجراءات الهدف منها حماية البيئة، وكذلك الفضاءات وأماكن الراحة والترفيه لما لها من تأثير إيجابي على الراحة والسكنية العامة، حيث يحدد لكل منطقة الاستخدام الرئيسي ويضع لها المعادلة المناسبة لاستعمال الأرض من حيث بيان موقع المباني بالنسبة للطرق العامة وما يتصل بها من حيث الارتفاع.

عندما يحدد مخطط شغل الأراضي باقي شبكات الهياكل الأساسية من المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي، والغاز الطبيعي وأماكن التخلص من النفايات كلها إجراءات تهدف إلى حماية البيئة.

- يهدد الأحياء التي يعاد هيكلتها وإجراء تحديثها وتطويرها، ويعد هذا التدخل العمراني كإجراء جديد لم يكن يأخذ به على مستوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويدخل ضمن هذه الدائرة الأحياء الشعبية والسكنات الهشة والأحياء الفوضوية الصلبة الغير مخططة، وبعض الأحياء القصديرية التي تتواجد على أراضي يمنع فيها البناء نتيجة لخطورة كامنة أو مباشرة طبيعية أو تكنولوجية، والقابلة لإعادة الهيكلة والادماج.

عندما يعين مساحات الأراضي الفلاحية والغابية الواجب حمايتها من اشكال التعدي والاستيلاء الغير الشرعي للبناء الفوضوي وغيره، الهدف من هذا خلق توازن بين حاجيات السكان والفلاحة والصناعة والحفاظ على البيئة.¹

ضبط المظهر الخارجي للبنائيات من حيث تحديد نمط الواجهات والشكل الهندسي، باعتماد على مواصفات مطابقة لأحكام وقواعد الهندسة المعمارية والتي هي مجموعة من المعارف والمهارات في فن البناء كما هي تعبير عن ثقافة وروح البلد وترجمة لها.

¹- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص41.

يظهر هذا الجانب من خلال تكريس المشرع لآلية إصباغ مختلف البناءات التابعة للقطاع العام أو الخاص بلمسة فنية، لذا ربط منح رخصة البناء بتوفر شروط منها إرفاق طلب رخصة البناء بملف تقني يتضمن مخططات الهندسة المعمارية.

- كذلك يظهر دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة من خلال إنجاز تهيئات خاصة للدخول ضمن احترام شروط الأمن المطلوبة.¹

المطلب الثاني: أدوات التهيئة والتعمير على المستوى الوطني ودورها في حماية البيئة

تتمثل هاته الأداة على المستوى الوطني في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة² وكنتيجة لقصور المخططات المحلية في أداء وظيفتها اضطر المشرع للبحث عن حلول أخرى؛ تمثلت في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وهو ما سنوضحه من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

جاء النص على هذا المخطط بالقانون الذي أصدره المشرع الجزائري تحت رقم: 20 / 01 المؤرخ في: 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة:

يعكس المخطط الوطني لتهيئة الإقليم التوجهات والأدوات التي من شأنها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة، بالنسبة لمجموع التراب الوطني بالتوافق مع كل من :

¹ - مقياد سعاد، المرجع السابق، ص 20.

² - القانون رقم: 20 / 01 المؤرخ في: 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية رقم: 77 السنة 2001، ص 18.

المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل، والمخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر أيضا مخططات تهيئة الإقليم الولائية، والمخططات التهيئة لفضاءات الحواضر الكبرى.¹

أولا : أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

تكمن توجهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى الإستغلال العقلاني للفضاء الوطني وللموارد الطبيعية وتثمينها، والتوزيع الفضائي الملائم للمدن والمستوطنات البشرية وحماية.

التراث الإيكولوجي الوطني وتثمينه وتماسك الإختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الوطنية² وبالتالي تهدف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتثمينه المستدامة إلى :

1. تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي، كذلك خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية والتشغيل، مع تساوي الحظوظ في الترقية والإزدهار بين جميع المواطنين.

2. تخفيف الضغط على الساحل والحواضر والمدن الكبرى، وترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب من خلال التوزيع المناسب بين المناطق والأقاليم، بالإضافة إلى دعم الأوساط الريفية والجهات التي تعاني من صعوبات قصد إستقرار سكانها، المحافظة على الفضاءات والمجموعات الهشة إيكولوجيا واقتصاديا وتثمينها.

3. حماية الأقاليم والسكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية، بالإضافة إلى الحماية والتثمين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة).³

¹ - حلومي بلخير، المرجع السابق، ص.27.

² - وناس يحي، "الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر"، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد .
تلمسان (الجزائر)، 2007 ص.45.

³ - المادة 4 من القانون رقم: 20 / 01، المرجع السابق، ص 19.

4. بالإضافة إلى الأهداف التنموية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية إرساء دعائم الوحدة الوطنية، فضلا عن متطلبات السيادة الوطنية والدفاع عن الإقليم).

5. الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني، وخاصة توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية على كافة الإقليم الوطني، تامين الموارد الطبيعية واستغلالها العقلاني¹

ثانيا : الأقاليم الإستراتيجية لتهيئة الإقليم

تتمثل الأقاليم الإستراتيجية في الفضاءات الحساسة، الساحل والمرتفعات الجبلية والسهوب والجنوب والمناطق الحدودية وتثمينها².

1. **أقاليم الساحل** : تكمن في إحترام شروط تمدن المناطق الساحلية وشغلها، كما تعمل على تنمية أنشطة الصيد البحري بما فيها حماية المناطق الساحلية والجرف القاري ومياه البحر من أخطار التلوث، فضلا عن حماية المناطق الرطبة.³

2. **أقاليم المرتفعات الجبلية** : مرتبطة بحشد الموارد المائية بواسطة التقنيات المناسبة، مع تطوير للزراعة وتربية المواشي بالمناطق الجبلية، مع إيجاد المساحات المسقية الموائمة وتحسينها، بالإضافة إلى إعادة تشجير الغابات والحفاظ على التراث الغابي واستغلاله العقلاني، حماية التنوع البيولوجي مع فك العزلة بتحسين شبكات المواصلات والاتصالات السلكية واللاسلكية، توفير الخدمات الضرورية للعيش في هذه المناطق، ترقية الصناعة الصغيرة والمتوسطة الملائمة للإقتصاد الجبلي.⁴

3. **أقاليم الهضاب العليا والسهوب** : تركز على موائمة نظام الإستغلال الريفي للخصوصيات السهبية، الإستغلال العقلاني لكل الموارد المائية السطحية والباطنية المحلية وتحقيق التحويلات الضرورية لها إنطلاقا من الشمال والجنوب، فضلا عن مكافحة التصحر والإستغلال الفوضوي للأراضي، زيادة عن حماية المساحات الرعوية وتجهيزها، حث سكان

¹ - المادة 5 من القانون رقم: 20 / 01، المرجع السابق ، ص.20.

² - المادة 9 المرجع نفسه، ص.21.

³ - المادة 13 المرجع نفسه، ص.21.

⁴ - المادة 14 المرجع نفسه ص22

السهوب على المشاركة في التنمية، الترقية الإجتماعية في مجالي التربية والصحة، كما تعمل على رصد ومتابعة تطور المجال السهبي بإستمرار¹.

4. **أقاليم الجنوب** : تعتمد إلى ترقية الموارد الطبيعية خاصة المائية الباطنية منها والحفرية والسطحية، زيادة على حماية المنظومات البيئية في الواحات والصحاري وترقية الزراعة عن

طريق إعداد برنامج عقلائي لإستغلال الموارد المائية الباطنية إستغلالا طويل الأمد، حماية المناطق الرعوية وتجهيزها مع تطوير أنشطة إقتصادية توائم ظروف هذه المناطق وخاصة الصناعات المرتبطة بإحتياجات السكان وتثمين المحروقات والموارد المنجمية، فضلا عن مكافحة التصحر والترمل وصعود المياه والحفاظ على التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي في

هذه المناطق وتثمين التراث السياحي الصحراوي، مع رصد حالة موارد حقول الماء الجوفية ومتابعتها بإستمرار².

5. **أقاليم المناطق الحدودية** : ترقية مراكز للحياة وإمتصاص الاختلالات فيما يخص التجهيزات المرتبطة بالإطار المعيشي للسكان المعنيين والمحافظة على ثروتهم الطبيعية والحيوانية، مع فك العزلة وتنمية شبكات المواصلات والإتصالات السلكية واللاسلكية، بالإضافة إلى تثمين الموارد المحلية وتكوير أنشطة تكميلية في إطار الإندماج المغاربي وما يترتب عليه من مبادلات وتعاون حدودي وتنمية مشتركة مع المناطق والبلدان المجاورة³.

6. **أقاليم المناطق الواجب ترقيتها** : وتتمثل في الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الإقتصادية وبعدم كفاية نسيجها الصناعي والخدماتي، والأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الإقتصادية وتواجه صعوبات خاصة، بما فيها المناطق

¹ - المادة 15 من القانون، رقم: 20 / 01 المؤرخ في: 12 ديسمبر 2001، المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، المرجع السابق ، ص.22.

² - المادة 16 المرجع نفسه، ص.22.

³ - المادة 17 المرجع نفسه ص .23.

الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة وبإختلال توازن حاد بين السكن والشغل، وكل إقليم آخر يتطلب أعمالا ترقيوه خاصة من طرف الدولة).¹

الفرع الثاني: دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة

يظهر دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة جليا من خلال حماية الفضاءات الحساسة التي نص عليها المشرع في القانون رقم: 01 / 20 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة حصرا في المناطق الساحلية والمرتفعات الجبلية والسهوب فضلا عن الجنوب والمناطق الحدودية وتنميتها.

تتمثل فعالية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ودوره في حماية البيئة من خلال الحفاظ على المناطق الساحلية والجرف القاري، ومياه البحر من أخطار التلوث مما يعكس مدى إهتمام المشرع بهذا النوع من الإقليم، خاصة بالنسبة للجزائر لديها شريط ساحلي يقدر بألف ومئتي 1200 كيلومتر وما يحتويه هذا الشريط الساحلي من كثافة سكانية، كلما كان الإهتمام بهذا الشريط الساحلي اكثر كانت مردوديته على البيئة أنجع وبالتالي على الإنسان، كذلك الإهتمام بالمناطق الرطبة ومالها من دور في حماية البيئة كونها تحتوي على مخزون نباتي وحيواني متنوع.

تظهر فعالية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ودوره في حماية البيئة بالنسبة للمناطق الجبلية فيما يخص بالإهتمام بالزراعة وتربية المواشي بما يتلائم والمنطقة، كذلك إعادة تشجير الغابات المرتبطة بالمنطقة، أيضا المحافظة على التنوع البيولوجي بما تحمل الكلمة من معنى سوى في الجانب النباتي أو الحيواني.²

هذا التنوع يعتبر من مقتضيات حماية البيئة وجاء النص عليه أيضا في المادة 39 والمواد 40 إلى غاية 43 من قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة والتي تظهر الحفاظ على الفصائل الحيوانية غير الأليفة أو الفصائل النباتية الغير مزروعة.

¹ - المادة 18 من القانون، رقم: 01 / 20 المؤرخ في: 12 ديسمبر 2001، المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، المرجع السابق، ص.23.

² - حليمي بلخير، المرجع السابق، ص. 31

نص المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة بالنسبة لمناطق الهضاب العليا والسهوب من خلال مكافحة التصحر بالدرجة الأولى وماله من مخاطر وتأثيرات بيئية على الإنسان والحيوان، أيضا نص على حماية الأراضي الرعوية كذلك الإستغلال، العقلاني لكل الموارد، رصد ومتابعة تطور المجال السهبي بإستمرار.

فيما يخص مناطق الجنوب، فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يأخذ بعين الإعتبار المميزات والخصوصيات الطبيعية والإقتصادية المناطق الجنوب من أجل الحفاظ على البيئة وتأمينها وحمايتها؛ ويظهر ذلك من خلال ترقية الموارد الطبيعية وخاصة الموارد المائية الباطنية الحفرية والسطحية وحماية المنظومة البيئية في الواحات والصحاري، بالإضافة إلى تامين الطاقة الزراعية واستصلاح أراضي جديدة عن طريق إعداد برنامج عقلاني لإستغلال الموارد المائية الباطنية إستغلال طويل المدى، كما يسعى هذا المخطط إلى حماية المناطق الرعوية ومكافحة التصحر في الجنوب، والترمل وصعود المياه والحفاظ على التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي، وتأمين التراث السياحي الصحراوي.

قام المشرع بإحداث مخططات توجيهية للبنى الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية، لتدعيم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مجال حماية البيئة، وترجمة التوجهات

خلاصة الفصل

لقد غير المشرع الجزائري الأدوات المستخدمة لتخطيط المجال، وتنظيم التهيئة والتعمير في الجزائر نتيجة مجموعة من العوامل والمستجدات أهمها: عدم فعالية السياسة العمرانية قبل سنة 1990، خاصة بوجود أزمة عقارية سببها الاستعمار الفرنسي، وزاد من حدتها عدم الوعي المتفشي بين المواطنين، استبدالها ب: القواعد العامة للتهيئة والتعمير وأدوات التهيئة والتعمير.

لكن هل الأدوات والوسائل والآليات التي أحدثها المشرع الجزائري، نجحت في حماية البيئة من خلال القانون 29\90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أرض الواقع، وبالتالي تحقيق ما يصبوا إليه من أهداف.

بالتأكيد إن الجواب يكون بالنفي، ومع ذلك يمكن القول: أن هذه الأدوات ضرورية غير أنها غير قادرة في بلوغ هدفها، وهذا لسببين هما:

السبب الأول: يتعلق بالمخططات العمرانية والمتمثلة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، والمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

لقد سبق وبين بأن كل منهما يهدف إلى تحقيق التسيير الاقتصادي، لاسيما من حيث الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط وأوساط الطبيعية، والمناظر والتراث الثقافي، لكن الواقع يظهر عكس ذلك.

أما السبب الثاني: فيتعلق بالبديل إذا غابت المخططات العمرانية أي القواعد العامة للتهيئة والتعمير فكما سبق وبيننا أن هذه القواعد جاءت وطنية، بمعنى أنها تطبق على كافة أنحاء التراب الوطني الجزائري، ولكننا نعلم أنه لكل منطقة خصوصياتها التي تميزها عن باقي المناطق الأخرى، فلماذا لم يراعي المشرع الجزائري خصوصيات كل منطقة على حدة؟

الفصل الثاني

الرقابة الإدارية للتهيئة والتعمير
ودورها في حماية البيئة

الإنسان بطبعه أناني وهذه الصفة تجعله متمردا على كل شيء ولو على حساب الآخرين، لذا لابد لهذا السلوك من ترويض، من خلال إصدار تشريعات منظمة لذلك بغية المحافظة على النظام العام، ولتطبيق هذه التشريعات لا بد من إيجاد أطر تنظيمية لهذه القوانين وتتمثل فيما يعرف بالضبط الإداري الذي يسهر على تحقيق الأمن من خلال تطبيق الإجراءات الوقائية والردعية.

ومن بين الجهات أو الإدارات المنوط بها هذه المهام، الإدارة المكلفة بالبناء والتعمير التي تعمل على تطبيق القوانين واحترامها سواء على الصعيد الوطني أو المحلي، نظرا لما يشهده هذا القطاع الحساس من تعديات يومية على العقارات وعدم إحترام القوانين واللوائح المنظمة لذلك، إستحدثت المشرع ما يسمى بالرقابة البعدية والمتمثلة في الرخص والشهادات. لذا سوف ندرس هذا الفصل من خلال مبحثين:

المبحث الأول: الرخص الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.

المبحث الثاني: الشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.

المبحث الأول

الرخص الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

نتيجة للمتغيرات الاجتماعية والإقتصادية وزيادة الضخمة في عدد السكان وزيادة الحاجة إلى الخدمات الحضارية المتطورة، لا بد من تدخل المشرع بقانون خاص بال عمران، وهو ما حدث فعلا في أغلب دول العالم ومنها الجزائر.¹

أصدر المشرع الجزائري قانون التهيئة والتعمير رقم: 29 / 90 المؤرخ في: 1990 / 12 / 01 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وهو المصدر التشريعي الأساسي لقواعد العمران بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم: 19 / 15 المؤرخ في: 25 جانفي سنة 2015 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.²

تهدف الإدارة من وراء منح الرخص حماية العمران من التعديات وفرض القانون حماية للمصلحة العامة، في نفس الوقت تهدف من جراء فرض الرقابة الإدارية تحسين الإطار المعيشي للسكان الذي ينعكس على حماية البيئة.

نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، في الأول رخصتا البناء والهدم ودورهما في حماية البيئة وفي الثاني رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة.

المطلب الأول: رخصة البناء والهدم ودورها في حماية البيئة

إن هاتان الرخصتان تشتركان في معالجة العقار المبني، أي أن رخصة البناء تعالج العقار سواء من حيث التشييد أو التعديل، ورخصة الهدم تعالج البناء من حيث الهدم سواء كلي أو جزئي، وبالتالي فهم يشتركان فالبناء.

¹ - عزري الزين، "دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، دون تاريخ، ص.31.

² - المرسوم التنفيذي رقم: 19 / 15 المؤرخ في: 25 جانفي 2015، المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم: 07، لسنة 2015، ص.4.

تنتهي مهمة المشرع عندما ينتهي من وضع النصوص الكفيلة بتنظيم النشاط العمراني، لتبدأ مباشرة مهمة التنفيذ الموكلة للإدارة، من خلال تنظيم الحركة العمرانية، كما تلعب دورا في مراقبة مختلف المنشآت والبنائات ومدى مطابقتها واحترامها للقانون.¹

حق البناء مرتبطة بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.²

أما بالنسبة لرخصة الهدم فإن الضروريات الأمنية والتقنية تلزم المعني بالأمر أن يتحمل على هذه الرخصة قبل القيام بالهدم الكلي أو الجزئي، وهذا ما فرضه المشرع من خلال المادة 6 من قانون رقم 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

وللحصول على هذه الرخصة يتم من خلال التقدم بطلب إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي.³

ندرس هذا المطلب من خلال فرعين، في الأول رخصة البناء ودورها في حماية البيئة وفي الثاني رخصة الهدم ودورها في حماية البيئة.

الفرع الأول: رخصة البناء ودورها في حماية البيئة

ندرس في هذا الفرع شروط وإجراءات تسليم رخصة البناء، كذلك إبراز دور هذه الرخصة في حماية البيئة.

أولاً: شروط وإجراءات طلب وتسليم رخصة البناء

هي عبارة عن ترخيص مسبق من طرف رئيس البلدية التي سوف تجري فيها أشغال البناء وذلك بعد قيام المعني بالأمر بتقديم ملف يتضمن كافة الوثائق التي تثبت احترام قواعد تنظيم عمران المدن والبناء.¹

¹ - عزري الزين، المرجع السابق، ص 33.

² - المادة 50 من قانون رقم: 29/90، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، المرجع السابق، ص 1658.

³ - المادة 61، المرجع نفسه، ص 1659.

كما تعد رخصة البناء في التشريع العمراني الجزائري، هي قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانون في شخص رئيس البلدية، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حدود نطاق اختصاصه.²

كما ربطت المادة 50 من القانون 90-29 حق البناء مرتبط بملكية الأرض، وبالتالي فلا يحق لأي كان أن يقوم بتشييد مبني بدون ترخيص إداري مكتوب تحت طائلة عدم شرعية البناء.

استثناء لذلك سمح للإدارة بمنح رخصة البناء المستثمر رغم عدم حصوله على عقد الملكية المطلوب، بل يملك عقد امتياز فقط أو رخصة لشغل الأراضي، والتي لا تعتبر عقود تامة وإنما حتى انتفاع فقط.³

كذلك بالنسبة للبناءات المتعلقة بسرية الدفاع الوطني وفق المادة 53 من القانون 90\29.

من الشروط الواجب توفرها في ملف طلب رخصة البناء هي:

- نسخة من عقد الملكية، أو نسخة من شهادة الحياة.
- توكيل طبق لأحكام قانون المدني.
- نسخة من العقد الإداري، الذي ينهي على تخصيص قطعة الأرض أو البناء.
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.⁴
- **تكوين ملف طلب رخصة البناء:**

يتكون ملف طلب رخصة البناء من ملف إداري وملف يتعلق بالهندسة المعمارية وملف تقني.

¹ - ابتسام القرام، المصطلحات القانونية، قصر الكتاب البلدية، الجزائر، ط 1998، ص 212.

² - حمدي باش عمر، المرجع السابق، ص 98.

³ - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة 03، الجزائر، 2009، ص 53.

⁴ - المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في : 25-01-2015، المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها المرجع السابق، ص 13.

دراسة طلب رخصة البناء:

بعد تكوين الملف يتم إرساله في 3 نسخ بالنسبة للمشاريع الخاصة بالسكنات الفردية، وفي 8 نسخ لباقي المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية وإلى رئيس البلدية لمحل وجود قطعة الأرض، مع تسجيل تاريخ إيداع الطلب يوصل يسلم من قبل رئيس مجلس شعبي البلدي في نفس اليوم بعد التأكد من مطابقة الوثائق.

تستكمل مرحلة دراسة طلب رخصة البناء من خلال التحقيق والقيام ببعض الاجراءات.¹

-الجهات المؤهلة لمنح رخصة البناء:

لقد أخضع المشرع تسليم هذه الرخصة للعديد من الأطراف كل في حدود اختصاصه. بما أن طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم يودع بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني وبالتالي يكون الرد من قبل رئيس هذا المجلس على هذا الطلب.² مع بعض الإستثناءات قد تسلم هذه الرخصة من الوالي، أو الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير.³

ثانيا: دور رخصة البناء في حماية البيئة

تعد رخصة البناء وسيلة أستحدثها المشرع لسيط رقابة الإدارة على المجال العمراني، لكل شخص يريد تشييد أو تعديل بناء الحصول على رخصة بناء، الهدف من الإجراء إحترام مبادئ وقوانين التعمير التي في النهاية دورها حماية البيئة.

إعتبر المشرع المخالف لهذه التدابير ارتكب مخالفة يعاقب عليها القانون جاء النص على هذه المخالفة ما نصت عليه المادة 77 من القانون رقم: 29 / 90 المتضمن التهيئة

¹ - المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في : 25 جانفي 2015، المرجع السابق، ص 19.

² - المادة 61 من قانون رقم: 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 1659.

³ - المادة 65، المرجع نفسه، ص 1659.

والتعمير المعدل والمتمم، كل مخالف لهذه المادة يعاقب بغرامة من 3000 إلى 300.000 دج. ويعاقب بهذه الغرامة مستعمل الأرض، أو المستفيد من الأشغال، أو المهندس المعماري أو المقاول، أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال.

وفي حالة العود لنفس المخالفة يعاقب المتسبب فيها بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر.

منح القانون رقابة واسعة لكل من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المفوضين، أو الجمعيات التي تعمل على حماية المحيط، حق الرقابة على البناءات الجارية تشييدها، وفي حالة المخالفة يمكن لجمعيات حماية المحيط أن تتأسس كطرف مدني¹. لا يمكن أن تمنح رخصة بناء إذا كانت المنشآت الصناعية التي من شأنها أن تضر بالبيئة، حسب المادة الثامنة والتاسعة من القانون رقم: 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم كما يقع على الإدارة إجراء تحقيق إداري يسمى " تحقيق الملائمة "

وهذا بالنسبة لجميع المؤسسات الصناعية خاصة إذا كانت تنتج مواد ضارة بالبيئة أو الزراعة أو الإنسان هذا الشرط يعد ضروري ومن النظام العام عند تهيئة وإنجاز أي عقار صناعي، وعليه يرتبط منح رخصة البناء على نتيجة هذا التحقيق، وهذا ما نصت عليه المادة الرابعة والخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 91 / 175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير. الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط،² ولا يتأتى هذا إلا باحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والأدوات الأخرى المقررة قانونا بما فيها رخصة البناء.

يكن البعد البيئي للمرسوم التنفيذي رقم: 15 / 19 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، من خلال مشاركة أكبر عدد من الجهات المسؤولة ومنها مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة من جراء فتح الشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية وبالتالي إعطاء

¹ - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2008، ص101.

² - المادة 01، من القانون رقم: 29\90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص53.

النسيج العمراني تتاسق أكبر من جهة وحماية البيئة من جهة ثانية¹ مع فرض رقابة عليها من قبل أجهزة التنفيذ ممثلة في كل من: . الوزير المكلف بالعمران. . الوالي .

رئيس المجلس الشعبي البلدي. . تقييد المشرع عملية البناء بالحصول على رخصة البناء من جهة وتطبيق عدة شروط من جهة أخرى، منها مقاييس خاصة بموقع البناية وهو ما كرسته المادة 04 من القانون رقم: 04 / 05 المتعلق بالتهيئة والتعمير، التي حددت شروط البناء على القطع الأرضية، وهناك شروط خاصة بالبناية ذاتها من خلال ربط المشرع منح رخصة البناء بإحترام شروط التعمير والمخططات التابعة لها.²

تقييد منح رخصة البناء بدراسات بيئية مسبقة، حيث لا يشمل الحفاظ على البيئة سوى على الآثار والمناطق الطبيعية، بل يتعداه إلى الحفاظ على الإطار المعيشي للسكان. تخضع لهاته الدراسة كل الأشغال وأعمال التهيئة التي يمكن أن تتسبب في ضرر مباشر أو غير مباشر على البيئة خصوصا الصحة العامة والفلاحة، كذلك المساحات الخضراء والمواقع الأثرية وحسن الجوار تقدم هاته الدراسة من قبل صاحب المشروع.³

دراسة المخاطر المقصود منها تقليص الأضرار المباشرة والغير مباشرة الناتجة عن المؤسسة التي تعرض الأشخاص والممتلكات والبيئة للخطر، تتجز هذه الدراسة على نفقة صاحب المشروع من قبل مكاتب دراسات وخبرة مختصة في هذا المجال.

أما فيما يخص المؤسسات المصنفة فهي الورشات الصناعية أو التجارية التي تشكل مصدر للخطر والإزعاج والمساس بكل من الصحة العامة والأمن، وتخضع من حيث

1 - مهري أميرة، دور رخصة البناء في حماية البيئة بالتشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، في القانون العام، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة (الجزائر)، السنة الجامعية 2014\2015، ص12.

2 - أفلولي أولاد رايح صافية، " رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو (الجزائر)، ص26.

3 - عفاف حبة، "دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران"، مجلة الفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة (الجزائر) دون تاريخ، ص18.

إنشائها وتسييرها للرقابة الإدارية و للضبط الإداري تطبيقا لما جاء به القانون رقم: 03/10 المتعلق بالبيئة في إطار التنمية المستدامة¹.

والملاحظ من جميع الإجراءات السالفة الذكر إلى كون المشرع عمد في كل مرة إلى إيجاد حلول وآليات الغرض منها حماية البيئة على جميع الصعد المحيطة بالإنسان، كونه هو المستهدف من هاته الحماية عندما ربط منح رخصة البناء بإحترام عدة معايير منها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، كذلك الحال بالنسبة للمخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي وإجراء الدراسات المسبقة من دراسة تأثير وأخطار وتصنيف.

الفرع الثاني: رخصة الهدم ودورها في حماية البيئة

رخصة الهدم هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني والمحمي بصفة خاصة، حيث لا يمكن القيام بعملية هدم كلي أو جزئي دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وهذا عندما تكون البناية في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، أو عندما تكون البناية آيلة للهدم سند لبناية مجاورة².

تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم: 90 / 29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية البناية دون الحصول على رخصة الهدم، وذلك الضمان إنجازها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة. وهذا ما أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم: 15/19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

أولا: شروط واجراءات طلب وتسليم رخصة الهدم

أحاط المشرع الجزائري عملية الهدم والإزالة بعدة اجراءات لما تحتويه هذه العملية من أخطار على المواطنين أثناء عملية الهدم، أو حماية للسكنات المجاورة للبناية محل الهدم.

¹ - بن أحمد عبد المنعم، "الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر"، أطروحة دكتوراه في القانون العام، منشورة، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، (الجزائر)، 2009 / 2008، ص97.

² - لعوامر عفاف، دور الضبط الإداري في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون إداري، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة،(الجزائر)، 2013\2014، ص60.

حدد المشرع الجزائري شروط في صفة طالب رخصة الهدم وأخرى في بناء محل الهدم، أو حماية للسكنات المجاورة للبناءية محل الهدم.

حدد المشرع الجزائري شروط في صفة طالب رخصة الهدم وأخرى في بناء محل الهدم، وهي وثائق تقنية تؤكد مطابقة الطلب لقواعد العمران.¹

1) صفة طالب رخصة الهدم

يجب على طالب رخصة الهدم التوقيع على الطلب من قبل المالك للبناءية الآيلة للهدم أو موكله، أو العينة العمومية المخصصة.

2) صفة البناءية محل الهدم

زيادة على ما تقدم أن يتضمن ملف طلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية الوثائق المؤشر عليها والمعدة من طرف مهندس معماري ومهندس مدني اللذان ينشطان حسب القوانين المعمول بها.

2: دراسة طلب رخصة الهدم

أ: **التحقيق:** بعد تكوين الملف الخاص بطلب الهدم في 3 نسخ إلى رئيس البلدية محل موقع البناءية، والذي يسلمه بدوره وصل استلام يثبت تاريخ إيداع الملف في نفس اليوم.

يحدد أجل التحضير بشهر واحد، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، وتسلم رخصة في شكل قرار.

ب: **ميعاد التحقيق:** يجب على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات إيداع رأيها خلال 15 يوم من تاريخ استلام الطلب، مع وجوب التعليل في حالة الرفض، أو

¹- العربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 204.

²- مقلد سعاد، المرجع السابق، ص 60.

متجانسا مع توجيهات خاصة، وقد حدد المشرع أجل 3 أشهر للتحقيق في ملف الطلب يبدأ من تاريخ إيداعه.

3 الجهات المؤهلة لمنح رخصة الهدم: نص المشرع في المادة 68 من ق 90-29 على أن الجهة المسؤولة في منح رخصة الهدم تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني محل البناية.²

ثانيا: دور رخصة الهدم في الحفاظ على البيئة

من خلال المادة 60 من القانون رقم: 29 / 90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، ربط تسليم رخصة الهدم سواء كلي أم جزئي بإحترام الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، وهذا ما هو إلا رغبة من المشرع في الحفاظ على المصلحة العامة من هيمنة وطغيان المصلحة الخاصة لهاته المواقع من الإعتداء¹.

كذلك ما نص عليه المشرع في المرسوم التنفيذي رقم: 19 / 15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والمادة 72 منه على وجوب تقديم تقرير وتعهدها على القيام بعملية الهدم في مراحل، والوسائل التي يتعين إستعمالها بصفة لا تعكر إستقرار المنطقة.

ونلاحظ على الفقرة السالفة الذكر أن المشرع عندما ألزم بتقديم تقرير وتعهده بعدم تعكير إستقرار المنطقة، وبالتالي الحفاظ على الأمن والسكينة العامة التي هي جزء لا يتجزأ من حماية البيئة والتي بدورها الحفاظ على المصلحة العامة.

" عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق ... المباني المجاورة".

1 - المادة 60، من القانون رقم: 29\90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، المرجع السابق، ص57.

الملاحظ على هذه الفقرة كونها تهدف إلى حماية البيئة من خلال تقديم محضر خبرة الهدف منه تحديد الطريقة أو الوسيلة المناسبة، تفاديا بالإضرار للبنىات المجاورة حماية للمصلحة العامة.

كما جاء التأكيد أيضا في المادة 76 من المرسوم السالف الذكر على حماية البيئة بمنح رخصة الهدم عندما تكون الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيار البناية، ما هو إلا مبرر واقعي الحماية البنىات وبالتالي الحفاظ على السكنية العامة التي هي إنعكاس لحماية البيئة.

عندما تم إشراك العديد من المصالح الإبداء رأيها في عملية منح رخصة الهدم، والممثلة في إنشاء الشباك الوحيد على مستوى البلدية ما هو إلا خطوة إلى الأمام بإشراك العديد من المصالح لتفادي الوقوع في الخطأ مما يتسبب في حرق مما يهدف المشرع في تحقيقه.

وعليه تساهم رخصة الهدم في الحفاظ على البيئة بإتباع إجراءات قانونية تهدف للحفاظ على المجال الجمالي للعمران، بعدم السماح بالهدم إلا من خلال قرار إداري يتمثل في رخصة الهدم سواء أكان الهدم جزئي أم كلي، وهو ما نصت عليه المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم: 19 / 15 السالف الذكر. كون رئيس المجلس الشعبي البلدي الأقرب لشؤون بلديته خوله المشرع منح رخصة الهدم في الظروف العادية والطارئة حسب المادة 68 من القانون رقم: 29 / 90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فرئيس البلدية يمكنه التدخل بصفة مستعجلة لإصدار رخصة الهدم قصد الحفاظ على الأمن العام.¹

كما له أن يتدخل في الظروف الطارئة للحفاظ على الأمن العام وفقا للقانون رقم: 11 / 10 المتضمن قانون البلدية والمادة 89 منه على أن "...يأمر بهدم الجدران والعمارات والبنىات الآيلة للسقوط".

¹ - صلبيع سعد، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مجلة دراسات قانونية، دون تاريخ، ص299.

ما يدل على أهمية رخصة الهدم وما لها من أثر على النظام العام والسكينة وبالتالي على البيئة بشكل عام عندما كرسها وأكد عليها المشرع في قانون البلدية المذكور آنفاً.

المطلب الثاني: رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة

تعود فكرة التجزئة إلى المهندس المعماري الإنجليزي (ريموند) . التجزئة تتطلب تقسيم حقيقي للوحدة العقارية، نصت على هذا المادة 57 من القانون رقم: 90 / 29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، على أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم إلى إثنين، أو إلى عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها، وبالتالي إشتطت هذه المادة إستخراج رخصة التجزئة على سبيل الوجوب.¹

كما حددت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 19 / 15 المؤرخ في: 01 / 2015 / 25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، وعليه فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك أو ممثله القانوني تجزئة الأراضي إلى عدة قطع لهدف تشييد بناية، ولا تطلب هذه الرخصة في العقارات الفلاحية.²

لم يحدد المشرع نوع البنائات المقصودة بمنح رخصة التجزئة أو الغرض من إستعمالها، سكني أو تجاري أو صناعي. إلا أن المادة الثانية من القانون رقم: 08 / 15 المؤرخ في: 20 يوليو سنة 2008 المتضمن قواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها، أزلت هذا اللبس عندما نصت " القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل إستعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".

المادة الثانية سألفة الذكر وسعت من مفهوم رخصة التجزئة من حيث الغرض ليس فقط تقسيم الوحدة العقارية إلى أجزاء لغرض البناء، وإنما حددت أهداف أخرى للتجزئة وهي البيع أو الإيجار.

¹ - العربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 178.

² - المادة 32، من المرسوم تنفيذي رقم: 490\97، المؤرخ في: 12 / 20 / 1997 ، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، رقم: 84 ، لسنة 1997، ص18.

فالفرق بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم يتمثل في إذا كان العقار شاغر أي يتمثل في أرض هنا تسلم رخصة التجزئة، وإذا كان العقار بناء تسلم في هذه الحالة شهادة تقسيم وهذا ما يفهم من خلال المادة 59 من القانون 9029 "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام".

وعليه نرى وبمفهوم المخالفة إذا كان العقار غير مبني تسلم رخصة تجزئة.¹

الفرع الأول: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

على خلاف النطاق المكاني والزمني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء فإن رخصة التجزئة ضرورية لكل عملية تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كان الغرض هو تشيد البناء.

حرصا من المشرع على حماية النظام العام والمصلحة العامة، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة تتطابق مع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو وثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، الامتناع عن منحها يعد من النظام العام، أي لا يجوز للإدارة مخالفته ليست لها السلطة التقديرية، ويعد قرارها بالموافقة بمنح الرخصة معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون.

إلا أنه يمكنها أن تقدر عدم منح رخصة التجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله، إذا كانت الأرض المجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

والبناء على أرض غير مجزأة يقصد به تشيد مشاريع بناء على أراضي غير مخصصة للبناء والتعمير، والتي صنفها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كونها أراضي فلاحية، أو مناطق أثرية أو سياحية أو مساحات عمومية أو مساحات خضراء...²

¹- العربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 179.

²- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 166.

أولاً: إجراءات إصدار رخصة التجزئة

عملية التجزئة لا تتم إلا بقرار إداري يصدر عن السلطة المختصة، بموجب طلب من المالك أو ممثله القانوني، بإضافة إلى ملف كامل يتضمن الوثائق الثبوتية والتوضيحية المتعلقة بالقطعة محل التجزئة حتى تتمكن الجهة المختصة من الدراسة والتحقيق يتصدر بهما قرار بمنح رخصة التجزئة أو الرفض.¹

نظرا لخطورة عملية تجزئة الملكية العقارية من أجل عملية البناء، لأنها تؤدي إلى إنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة، حدد المشرع عدة إجراءات لمنح هاته الرخصة بدءا بتقديم الطلب ثم الدراسة تليها عملية التي في الطلب.

(1) صفة طالب رخصة التجزئة

هو ما أوضحتها المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الوثائق اللازمة في طلب رخصة التجزئة بتقديم طلب من صاحب الملكية أو موكله وفق نموذج حدده المرسوم سابق الذكر موقع عليه. وبنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا وهذه الأخيرة جاء بها المرسوم 15-19.

(2) الملف المتعلق برخصة التجزئة

يرفق الملف المتعلق بطلب رخصة التجزئة وفقا لما أقرته المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سابق الذكر على الوثائق التالية:

أ: تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

¹ - المادة 58، من القانون رقم: 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 16.

2- جبيري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، إدارة ومالية، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بدون تاريخ، ص 84.

ب: التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500 /1 التي تشمل على البيانات التالية منها:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة.
- رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب، والصرف الصحي وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والعتاق والإنارة العمومية.
- موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني.

ج: مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بما يلي:

- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه المتسربة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.
- طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.

د: مذكرة تشمل على البيانات التالية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة أو مساحة كل قطعة منها.
- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفية تلبيتها.
- دراسة مدى التأثير على البيئة عند الاقتضاء.
- دراسة الاتفاقات والأضرار المحتملة.

ه: برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها، وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك عند الاقتضاء.

و: دفتر شروط يحدد الالتزامات والاتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذلك الشروط التي تنجز بموجبها البناءات، يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطها حسب الأحكام القانونية المعمول بها².

3) التحقيق في طلب رخصة التجزئة

حدد المشرع الغرض من التجزئة وبين مقتضيات مشروع البناء المزمع القيام به بعد عملية التقسيم هو جعله يشدد على الوثائق المذكورة، وجعلها ملزمة للحصول على رخصة التجزئة.

بعد إتمام الملف يودع بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني¹، يتضمن 5 نسخ يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من قبل رئيس البلدية في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية مع مطابقتها لمحتوى الملف وفق القوانين، مع توضيح مفصل للوثائق على الوصل².

في إطار دراسة وإيداع رخصة التجزئة من قبل المصلحة المختصة حسب كل حالة فإن المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على امكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة لأنه مشروع خطير يمس بالمصلحة العامة³.

بموجب القانون رقم 91-11 المؤرخ في: 27-04-1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المعدل والمتمم بموجب ق رقم 13-14 المؤرخ في 30-12-2013 المتضمن لقانون المالية 2014.

¹ - المادة 61 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، المرجع السابق، ص 1659.

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق، ص 08.

³ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 131.

تقوم المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التأكيد من مطابقة الأشغال لطلب رخصة التجزئة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي نلجأ إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

تستشير المصلحة المختصة وجوب الشخصيات العمومية والمصالح التي يجب أن تبدي رأيها خلال 15 يوم من تاريخ استلام طلب إيداء الرأي، وبعد سكوتها قبولاً ضمناً بعد فوات الآجال، مع إعادة الملف إلى المصلحة في كل الحالات حسب المادة 12 من المرسوم المذكور سابقاً.¹

4) الجهات المختصة في منح رخصة التجزئة:

هناك عدة أطراف مسؤولة عن منح رخصة التجزئة، إلا أن الأصل يكمن في رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وهذا ما أكدته المادة 65 من القانون رقم: 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير بالنص "...تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- كذلك ما أكدته المادة 22 عن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حيث نصت على تسليم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي..."

أ: رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للبلدية والدولة:

ليكون في حالة شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، حسب الأشكال المقرر لرخصة البناء.²

¹ - العربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 190.

² - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق، ص

ب: الوالي أو الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير:

في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف لعمران تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية، حسب نفس الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء.¹

(1) إصدار قرار التجزئة:

يمكن أن يكون مضمون رخصة التجزئة بالقبول أو الرفض أو التأجيل حسب الحالات والشروط القانونية المتوجبة.²

من خلال ما تم ذكره حول رخصة التجزئة نلاحظ أن المشرع فرض آجال قصيرة لدراسة ملف طالبي رخصة التجزئة ما يسمح بمراقبة الأشغال والسرعة في اتخاذ القرار الإداري، إلا أن الواقع العلمي أثبت عكس ذلك، مما جعل الورش مفتوحة بشكل دائم دون تدخل من الجبهات المعنية، الأمر الذي يجعل منازعات قرار رخصة التجزئة قليلا بالمقارنة مع رخصة البناء.³

الفرع الثاني: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة

لاشك في أن لرخصة التجزئة دور بارز في حماية البيئة، تبرز هذه الأهمية من خلال حملة من الأهداف التي نظمها المشرع خدمة للمصلحة العامة من جراء الحفاظ على البيئة.

أولا: طبقا بمرسوم التنفيذي رقم: 91-175 المتضمن القواعد العامة

¹ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه، ص 08.

² - العربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 194.

³ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 136.

رفض إعطاء رخصة التجزئة إذا كانت البنايات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها.¹

بالتالي ربط المشرع منح هذه الرخصة باحترام هذه القواعد لما لها من أثر على البيئة لارتباطها الوثيق بالسكان.

يمكن رفض منح رخصة التجزئة إذا كانت التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل: الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف.²

إذا كانت التهيئات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها، من طبيعتها تتكون لها عواقب ضارة بالبيئة في هذه الحالة يمكن رفض منح هذه الرخصة شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة، خاصة تطبيق أحكام المرسوم رقم: 78-90 المؤرخ في: 27-02-1990 المتعلق بداسة التأثير عبر البيئة المعدل والمتهم.

نصت المادة 17 في الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي المذكور سابقا على: "يمكن أن تتوقف رخصة التجزئة الصناعية...على وجود شبكة للبالوعات تتلقى المياه الراسبة الصناعية المعالجة...في الوسط الطبيعي.

يجب على صاحب الطلب رخصة إنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال خاصة من حيث إنشاء شبكات الخدمة، الطرق والمياه والتطهير والإنارة العمومية والطاقة واحترام مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.³

ثانيا: طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

جاء هذا المرسوم ليُلغى المرسوم تنفيذي رقم: 91-176، من خلال المرسوم الجديد سوف نبرز دوره في حماية البيئة.

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-175 المتضمن قواعد التهيئة والتعمير والبناء، المرجع السابق، ص 954.

² - المادة 03، المرجع نفسه، ص 945.

³ - المادة 05، المرجع السابق، ص 945.

يخضع طلب رخصة التجزئة للموافقة من خلال احترام المبادئ والقواعد المنظمة للتهيئة والتعمير من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كذلك القواعد العامة، بما فيها النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها والمناظر الطبيعية.

- نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على: "...الماء والتطهير والإنارة العمومية والهاتف وساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء.

- كل هذه الشروط الهدف منها حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.¹

ثالثا: طبق للقانون رقم: 15/08 المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

كرس المشرع احترام البيئة من خلال هذا القانون بالنص في العديد من المواد كما يلي:

- شدد المشرع على عدم إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة.

كل هذه القوانين التشريعية والمراسيم التنظيمية السابقة الذكر الهدف الأساسي منها ضبط قوانين العمران وجعلها تتماشى مع التطور الحضاري، وبالتالي الموازنة بين وظيفة السكن والصناعة والفلاحة والحفاظ على البيئة في إطار التنمية المستدامة، مع المحافظة على المصلحة العامة والنظام العام.²

¹ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق، ص 25.

² - المادة 03، من القانون رقم: 15/08 المؤرخ في : 20 يوليو 2008، المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها الجريدة الرسمية رقم:44، لسنة 2008، ص 21.

(2) الجهات المختصة في منح رخصة التجزئة

هناك عدة أطراف مسؤولة عن منح رخصة التجزئة، إلا أن الأصل يكمن في رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وهذا ما أكدته المادة 65 من القانون رقم: 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير بالنص "...تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- أو صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي..."

أ: رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للبلدية والدولة:

ليكون في حالة شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، حسب الأشكال المقرر لرخصة البناء.¹

ب: الوالي أو الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير:

في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف لعمران تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية، حسب نفس الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء.²

(3) إصدار قرار التجزئة:

يمكن أن يكون مضمون رخصة التجزئة بالقبول أو الرفض أو التأجيل حسب الحالات والشروط القانونية المتوجبة.³

¹ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق، ص 08.

² - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه، ص 08.

³ - العربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 194.

من خلال ما تم ذكره حول رخصة التجزئة نلاحظ أن المشرع فرض آجال قصيرة لدراسة ملف طالبي رخصة التجزئة ما يسمح بمراقبة الأشغال والسرعة في اتخاذ القرار الإداري، إلا أن الواقع العلمي أثبت عكس ذلك، مما جعل الورش مفتوحة بشكل دائم دون تدخل من الجيئات المعنية، الأمر الذي يجعل منازعات قرار رخصة التجزئة قليلا بالمقارنة مع رخصة البناء.¹

المبحث الثاني

الشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

بعد دراسة الرخص الإدارية في المبحث الأول سوف نتطرق في هذا المبحث إلى دراسة الشهادات الإدارية كونها أدوات رقابة بعدية تصدر في معظم الأحوال في شكل قرار إداري، لذا قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين في الأول شهادتا المطابقة والتقسيم ودورهما في حماية البيئة، وفي الثاني شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة.

المطلب الأول: شهادتا المطابقة والتقسيم ودورهما في حماية البيئة

ترتبط شهادة المطابقة إرتباط وثيق برخصة البناء وبالتالي على كل من يريد إستغلال بناء أن يطلب شهادة مطابقة، أما شهادة التقسيم ينصب دورها بتقسيم عقار مبني.

الفرع الأول: إجراءات طلب شهادة المطابقة

نصت المادة 56 من القانون رقم: 29 / 90 المتضمن التهيئة والتعمير " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

¹ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 136.

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن إقتضى الأمر ذلك إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي.¹

وإذا حدث وأن رفضت الإدارة منح شهادة مطابقة بعد الإنتهاء من عملية البناء فلها أن تأمر المخالف بالقيام بعملية المطابقة عن طريق شرطة العمران، أو ترفع دعوى أمام الجهات.

القضائية الإدارية لإلزام المخالف للقيام بعملية المطابقة أو قد خرقت بشكل لا يمكن معه الإصلاح.²

أولاً: كيفية إجراء المطابقة

من خلال إستقراء النصوص التصريح بإنهاء الأشغال من طرف الأشغال. التنظيمية لشهادة المطابقة نستخلص حالتين، الأولى صاحب رخصة البناء، والثانية عدم التصريح بإنهاء الأشغال.

1. حالة التصريح بانتهاء الأشغال :

بعد إنتهاء الأشغال يودع المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوم من تاريخ الإنتهاء الأشغال تصريحاً من نسختين يشهد من خلاله على إنتهاء هذه الأشغال بالنسبة للبناء ذات الإستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال معد من قبل الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبناء ذات الإستعمال السكني الجماعي أو المستقبلية للجمهور.

وهذا بمقر المجلس الشعبي البلدي مكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم كما ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.¹

¹ - المادة 63 المرسوم التنفيذي رقم: 19\15، المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق، ص19.

² - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص103.

حيث تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على إستدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك بعد 15 يوما من إيداع التصريح بإنهاء الأشغال، بعدها يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة قبل 08 أيام على الأقل.²

2. حالة عدم التصريح بإنهاء الأشغال

تجري عملية مطابقة الأشغال في هذه الحالة وجوبيا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

3. تسليم شهادة المطابقة أو الإمتناع عن تسليمها

بعد تحضير محضر الجرد والذي يعد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر جميع الملاحظات يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها مع توقيع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم.

وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط، وإرساله إلى الجهة المعنية بتسليم شهادة المطابقة تسلم هذه الأخيرة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

أما إذا أظهر محضر الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها طبقا الأحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة لعدم التطابق.

¹ - المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم: 19\15، المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق، ص19.

² - المادة 67، المرجع نفسه، ص20.

وتمهله ثلاثة (03) أشهر للقيام بإجراء المطابقة وبعد انتهاء الأجل القانونية المقررة تسلم له شهادة المطابقة في حالة قيامه بالمطابقة، وإذا لم يقوم بالمطابقة ترفع الجهة المعنية دعوى قضائية.

يمكن أن تسلم شهادة مطابقة على مراحل حسب الأشكال المذكورة بالنسبة لقرار رخصة البناء، إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الإنتهاء من أشغاله.¹

4. إمكانية رفع تظلم من طالب شهادة مطابقة في حالة لم يرضى طالب الشهادة بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المعنية في الأجل المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، في هذه الحالة تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشرة يوما.

مع إمكانية إيداع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة عن الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

وعليه تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن أو اللجوء إلى القضاء).²

ثانيا: شهادة المطابقة ودورها في حماية البيئة.

بما أن شهادة المطابقة لها دور الرقابة البعدية هدف المشرع من خلال هذه الآلية إلى تطبيق شروط البناء والتعمير وفقا لما خطط له، كما ربط المشرع تسليم شهادة المطابقة إلا بعد تنفيذ محتوى رخصة البناء.³

كما تبرز أهمية شهادة المطابقة وبالتالي دورها في حماية البيئة من خلال إحترام القوانين الخاصة برخصة البناء والمتمثلة في:

¹ - المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19\15، المرجع السابق، ص20.
² - المادة 69 من المرسوم التنفيذي 19\15، المرجع نفسه، ص20.
³ - المادة 75 من القانون رقم: 29\90، المتضمن التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص1660.

1. في ظل القانون رقم: 29 / 90 المتعلق بالتهيئة والتعمير . فرض المشرع من خلال هذا القانون وضع المشاريع الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد، مع وجوب ضمان المشروع المعماري التصاميم والمستندات المكتوبة التي من خلالها موقع البناءات وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهاتها، بالإضافة إلى إختيار المواد والألوان مع التشجيع على إعتقاد الهندسة التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع.¹

وعليه إذا لم يحترم طالب شهادة المطابقة ما أوجبه رخصة البناء، فإنه لا يستطيع إستعمال البناء. وما هذا إلا دليلا على سعي المشرع من وراء هذه التدابير لإ حماية للبيئة.

2. في ظل المرسوم التنفيذي رقم 175 / 91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء

إذا كانت البناءات أو التهيئات بسبب موضعها ومآلها وحجمها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة يمكن رفض رخصة البناء، ربط المشرع من خلال هذه التدابير مع إحترامها منح رخصة البناء وبالتالي الحصول على شهادة المطابقة.²

إنجاز صاحب العمارة سكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والإنارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات، ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحريق.³

3. في ظل القانون رقم: 15 / 08 المؤرخ في 20 / 07 المحدد لمطابقة البناءات وإتمام إنجازها

شدد المشرع من خلال هذا القانون بالتقيد بإحترام الوسط الطبيعي، والبيئة عند إتمام الإنجاز.

¹ - المادة 55 من القانون رقم: 29\90، المرجع نفسه، ص1658.

² - المادة 05 المرسوم التنفيذي رقم: 175\91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المرجع السابق، ص954.

³ - المادة 09 المرجع نفسه، ص955.

يثبت تحقيق مطابقة البناءات عن طريق الحصول على شهادة مطابقة، مما يعني أن المشرع أكد على إحترام القواعد المتعلقة بالعمران وجعلها مرتبطة به عندما ركز على إحترام قانون التعمير رقم: 90 / 29.

وما أكد تشدد المشرع في هذا القانون عندما إستثنى العديد من البناءات من تحقيق المطابقة، البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات والبناءات المتواجدة بالمواقع المحمية والتاريخية وبحماية البيئة، البناءات التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام.¹

وما يبين تشدد المشرع في المادة 17 من القانون المذكور بعدم مطابقة البناءات المذكورة سابقا الجزاء الذي فرضه على المخالف وهو الهدم طبقا لأحكام المادة 76 مكررة من القانون رقم: 90 / 29 المعدل والمتمم.

4. في ظل المرسوم التنفيذي رقم: 19 / 15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير

و تسليمها

ما جاء في المادة 65 من نفس المرسوم التي تتحدث على إحترام التشريع المعمول به في الأماكن الخطرة والغير صحية.

مراعاة البناءة من خلال مقاساتها وواجهاتها بالتنسيق ما بين المصالح البلدية والحماية المدنية.

بالرغم من وجود كل هاته القوانين والتي عمل المشرع على إصدارها خدمة للمواطن وحرصا منه على إيجاد بيئة نظيفة وملائمة في إطار تنمية مستدامة، وعليه ما فائدة شهادة المطابقة التي ربطها المشرع بالحصول أولا على رخصة البناء، إذا كان المواطن لا يأبه بها وإذا تحصل عليها لا تقوم الإدارة في كثير من الأحيان بدور الرقابة.

وتأكيدا لما قلناه سوف نقدم عينة بسيطة لعاصمة البلاد الجزائر العاصمة وبالرغم من الكثافة السكانية إلا أن طلبات شهادة المطابقة لسنوات 1991 و 1992 هي لا شيء، أما

1 - المادة 16 القانون رقم: 15\08 المحدد لمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق، ص22.

سنة 1994 كان 11 طلب، أما سنة 2002 كان عدد الطلبات 150 المقبولة منها 35 طلب فقط.¹

الفرع الثاني: شروط وإجراءات طلب شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو إلى عدة أقسام.²

وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 59 من القانون رقم: 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، وعليه فإن العمارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة، فإن المطلوب فيها هو إعداد جدول وصفي للتقسيم فقط دون الحاجة إلى شهادة التقسيم.³

أولاً: مضمون ملف شهادة التقسيم

1. عقد الملكية أو التوكيل وفقا لأحكام القانون المدني.
2. نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.
3. تصميم للموقع على سلم مناسب.
4. التصاميم الترشيدية على سلم 1 / 200 أو 1 / 500 التي تحتوي على حدود القطعة الأرضية ومساحتها، مخطط كتلة الموجودة على المساحة الأرضية الإجمالية والمساحة المبنية من الأرض.
5. بيان شبكات التهيئة الموصولة بالأرض، إقتراح تقسيم المساحة الأرضية.⁴

¹ - جبيري محمد، مرجع سابق، ص 110.

² - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 102.

³ - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 109.

⁴ - المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم: 19\15 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق، ص 12.

ثانيا: الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم

بعد تحضير ملف طلب شهادة التقسيم يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض في خمسة (05) نسخ، وهذا ما نصت عليه المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم: 19 / 15 . للإشارة هنا أن المشرع وقع في خلط في هذه المادة عندما تكلم عن وجود قطعة أرض، والصواب هو وجود بناء لأن شهادة التقسيم تتعلق بال عقار المبنى، أما الأراضي الشاغرة تختص بها رخصة تجزئة.

يتم تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد على مستوى البلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها لرخصة البناء.¹

تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لإيداع الطلب، حسب نص المادة 38 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر.

ثالثا: صلاحية شهادة التقسيم

تستمر صلاحية شهادة التقسيم مدة ثلاثة سنوات، إبتداء من تاريخ تبليغها.

وقد كانت في المرسوم التنفيذي الملغى رقم: 91/176 بسنة واحدة، مما يخفف العبئ على المواطنين.

مع العلم أن إجراءات الإعداد هي نفسها المطبقة على الشهادات الأخرى، الجدير بالذكر أن المشرع الجزائري لم ينص على إمكانية إثارة طعون ضد القرارات المختصة بتسليم شهادة التقسيم هذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي الملغى رقم: 91/176.²

أما الجديد الذي أتى به المرسوم التنفيذي رقم: 19 / 15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها. وهو النص على إمكانية إيداع طعن بنفس الإجراءات المطبقة على شهادة المطابقة.

¹ - المادة 37 المرجع السابق، ص12.

² - مقلد سعاد، مرجع سابق، ص70.

خامسا: دور شهادة التقسيم في حماية البيئة

يكمن دور شهادة التقسيم في حماية البيئة بالنظر إلى الدور الذي تلعبه هذه الشهادة من خلال حماية الأراضي المبنية كونها يجب أن تكون مطابقة للتوجهات المحلية الأساسية للتهيئة والتعمير، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، خاصة في ترشيد إستعمال الساحات والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة والمحافظة على الوسط الطبيعي.¹

نصت المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم: 15 / 19 يحدد تحضير عقود التعمير وتسليمها على بيان شبكات التهيئة الموصولة بالأرض، إقتراح تقسيم المساحة الأرضية التي من شأنها كونها إجراء يساهم في حماية البيئة.

المطلب الثاني: شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة

تختلف شهادة التعمير عن باقي الرخص والشهادات كونها وثيقة معلومات خاصة بال عقار.²

تسلم بناء على إلتماس أي شخص يودع طلب يرفقه بملف تقني يحدد العنوان والمساحة إن وجدت، ومخطط الأرض إلى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع

الفرع الأول: شروط وإجراءات طلب شهادة التعمير

تتمثل شروط وإجراءات طلب شهادة التعمير في الآتي: أولا: مضمون طلب شهادة التعمير

يتمثل مضمون طلب شهادة التعمير في هوية الشخص صاحب الطلب سواء المالك أو موكله، مرفوقا بالبيانات التالية:

¹ - المرجع نفسه، ص70.

² - لعويجي عبدالله، المرجع سابق، ص156.

1. طلبا خطيا ممضي من صاحب الطلب.¹
 2. اسم مالك الأرض
 3. العنوان والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت
 4. تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية
 5. تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني
 6. يتضمن طلب بطاقة المعلومات نفس البيانات ما عدا هوية المالك.²
- يودع طلب ملف شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني مقابل وصل إيداع في نفس اليوم.

ثانيا: تسليم شهادة التعمير

تسلم شهادة التعمير و بطاقة المعلومات من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي. وتبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات خلال 15 يوما من إيداع ملف الطلب.

ثالثا: مضمون شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات

يجب أن توضح شهادة التعمير على التالي :

1. أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على الأرضية.
2. الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية و الأحكام التقنية الأخرى.
3. إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع سابق، ص99.

² - المادة 03 المرسوم التنفيذي رقم: 19\15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق، ص06.

4. الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني، أيضا الأخطار التي تم التعرف عليها أ والموضوعة على خرائط والتي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية ولا سيما: . حركة التربة، (انزلاقات، إنهيار إنسياب الطين، إرتصاص، سقوط الحجارة). . الأراضي المعرضة للفيضانات.

5. الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة وقنوات نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة.

رابعاً: صلاحية شهادة التعمير و بطاقة المعلومات

ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، أما بطاقة المعلومات فصلاحيتها ثلاثة أشهر¹.

أما الجديد الذي أتى به المرسوم التنفيذي رقم: 15 / 19 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها. وهو النص على إمكانية إيداع طعن بنفس الإجراءات المطبقة على شهادة المطابقة.

الفرع الثاني: دور شهادة التعمير في حماية البيئة

بإستقراء المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 15 / 19 السالف الذكر نجدها تؤكد على مدى أهمية وحرص المشرع على وضع أسس وضوابط لحماية البيئة، مع النص عليها من خلال بعض النصوص الخاصة من خلال القانون رقم: 04 / 20 المؤرخ في: 2004 / 12 / 25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة خاصة ما نصت عليه المادة 10. معالجة الزلازل والفيضانات والأخطار الصناعية والطاقوية.

¹ - المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي 19\15، المرجع السابق، ص6.

إذا طبقت الشروط السابقة الذكر هنا نستطيع أن نقول أن المشرع وفق ما بين شروط العمران وحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، أيضا وفق من خلال التوفيق ما بين المصلحة العامة والخاصة من خلال الضبط الإداري المنوط للإدارات المعنية.

خلاصة الفصل:

نلخص مما سبق دراسته، إلى أن المشرع الجزائري قد اولى في السنوات الأخيرة، اهتماما كبيرا للمجال العمراني ومشاكله، والذي يعد مجالا حساسا، وذلك من إيجاد مجموعة من الآليات والوسائل الفنية، والتي تعمل للحد من التجاوزات في حركة البناء والتوسيع العمراني بصفة عامة، والتي تعد من أصعب العمليات التي تواجهها الإدارة، والمتمثلة في شهادة التعمير ورخص التجزئة والبناء والهدم وشهادة المطابقة والتقسيم، وذلك لأجل تنظيم حق البناء الذي يعد حقا معترفا به، تكريسا لمبدأ دستوري المقر لحق الملكية.

إلا أن المخالفات المسجلة في هذا الميدان كثيرة ومتعددة، مما أدى إلى ظهور فوضى عمرانية من خلال البناء الغير قانوني الذي أصبح يميز اغلب المدن.

لذا نتساءل عن دور الهيئات المكلفة قانونا بالرقابة في المجال العمراني في فرض العقوبات الرادعة على مرتكبي المخالفات العمرانية، وكذا عن دور القاضي في مراقبة مدى احترام قانون التعمير، ومدى مراقبته لشرعية أعمال الإدارة التي قد تتعسف أحيانا في قراراتها.

خاتمة

وضع المشرع الجزائري مجموعة من أدوات التهيئة والتعمير كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بالإضافة إلى القواعد العامة للتعمير، غير أنها لم

تتجح في تحقيق الأهداف المرجوة منها في مجال حماية البيئة، ومع ذلك يجب التأكيد على أهمية هذه الأدوات رغم قصورها في بلوغ هدفها، ويرجع ذلك للعديد من الأسباب أهمها:

- **السبب الأول:** يتعلق بأدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، حيث يهدف كل منهما إلى تحقيق التسيير الاقتصادي للأراضي، لاسيما من حيث الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية، والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، لكن الواقع يظهر العكس تماما.

- فبالنسبة لوقاية المحيط والأوساط الطبيعية، فإن حماية هذا المجال هو من اهتمام قانون البيئة، إلا أن قانون البناء والتعمير لا يمكن أن يتجاهل ضرورة حماية بعض المناطق لقيمتها الايكولوجية أو الجمالية، إلا أن الملاحظ اليوم هو التضحية بمساحات خضراء بحجة الكثافة السكانية، وكذا التلوث بمختلف اشكاله الجوي والبحري والبري، دون أن ننسى مشاكل انتشار الأوساخ والقمامات وصب المياه القذرة ومختلف النفايات دون مراقبة أو تسيير محكم.

- أما فيما يخص الأراضي الفلاحية، فقد توسعت المدن إلى محيطها الخارجي دون الأخذ بعين الاعتبار خصوصيات هذه الأراضي، حيث تم التخلي على مساحات شاسعة وخصبة لصالح التعمير وبناء المساكن.

- أصبح من الصعب في معظم الأحياء السكنية المزدهمة القيام بأعمال التجديد والترميم فيما يخص التراث الثقافي والتاريخي.

وهكذا فإن أدوات التعمير لم تحقق أهدافها، بالرغم من اشراك أطراف عديدة في إعدادها، وعلى الرغم من تأسيسها على مبادرة البلدية، إلا أن التوجيه يكون على مستوى الولاية وإما على مستوى الوطني، وبذلك تتقهقر هذه المبادرة وتدوب بين الاجراءات الفوقية.

السبب الثاني: يتعلق بالبدل إذا غابت أدوات التهيئة والتعمير، أي "القواعد العامة للتهيئة والتعمير"، فكما سبق وأن بيننا بأن هذه القواعد جاءت وطنية، بمعنى أنها تطبق على كافة أنحاء التراب الجزائري، ولكننا نعلم أنه لكل منطقة خصوصيات تميزها عن باقي المناطق الأخرى، غير أن المشرع الجزائري لم يراع خصوصية كل منطقة.

كما تم التوصل من خلال هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج تتمثل فيما يلي:

بذل المشرع جهود كبيرة بمكافحة المخالفة في مجال العمران والقضاء على البناء الفوضوي مستحدثا وسائل شتى أهمها إجراء المعاينة والجهاز البشري المجند لتطبيق إجراءاتها إذ أن الرقابة السابقة على الأشغال المتعلقة بالتهيئة والتعمير وتضمينها لأحكام توّطرها وتحدد نطاقها والقواعد التي تحكمها لا تكف لوحدها، إذ لا يوجد ضمان يثبت مطابقة الأشغال لها.

لذلك توجب الأمر إيجاد وسيلة تقنية تمارس الرقابة الميدانية على هذه الأشغال وتكشف التجاوزات التي تخلفها وتتخذ التدابير اللازمة لردعها وإنهائها وفق اجراءات محددة قانون، وعند الضرورة تطبيق العقوبات المقررة بشأنها من خلال قرارات وأحكام قضائية صادرة في الدعاوي المتعلقة بها سواء الإدارية أو المدنية والجزائية بواسطة شرطة العمران.

- تساهم التراخيص والشهادات في الرقابة العملية للتهيئة والتعمير في مجال حماية البيئة والمحافظة على الجانب الجمالي العمراني البيئي والحفاظ شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والذي يظهر من خلال النصوص القانونية، أما على أرض الواقع فإن هذه التراخيص والشهادات يلاحظ أن عدم نجاعتها في مجال حماية البيئة وفي مجال المحافظة على الجانب الجمالي العمراني، بالمقارنة مع مخالفات البناءات غير المرخصة، والمساس بالمقاييس البيئية، وبمعايير النظافة والصحة العمومية، والذي يظهر في الإحصائيات الوطنية التي تعدها الهيئات المختصة.

وبناء على ما سبق ذكره نقترح ما يلي:

- ضرورة نشر الوعي البيئي العمراني الذي يجب أن يكون بشكل رئيسي لدى الإدارة عموما وخصوصا رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي وفر له المشرع وسائل قانونية ومادية كفيلة بتنظيم حركة البناء والتعمير، لأن المشكل لا يكمن في وضع القوانين وقواعد البناء بقدر ما يكمن في مدى احترام هذه القوانين من طرف أفراد المجتمع.

- برمجة دورات تكوينية للقائمين على مجال البناء والتعمير لتمكينهم من مواكبة التطورات التقنية والاستفادة من تجارب الدول المتقدمة.

- إنشاء هيئة عليا لمراقبة المكلفين بتنفيذ القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير.
 - العمل على جمع التشريعات المتعلقة بحماية البيئة العمرانية عموما في مدونة واحدة حتى يسهل الرجوع إليها والاطلاع على مضمونها.
 - ضرورة قيام أعوان الرقابة بمعاينة المخالفات في وقتها وعدم التستر على المخالفين وتوفير الحماية اللازمة لهم من مختلف المضايقات والتهديدات وتفعيلها على أرض الواقع.
- من خلال رؤية سياسية واضحة واجتماع مدني وصحة ثقافية وفكرية تصاغ كلها ضمن استراتيجية شاملة وواضحة المعالم في إطار مشروع حضري مع رقابة صارمة لتطبيق القانون.
- تعزيز أدوات التهيئة والتعمير بقواعد صارمة وعقوبات على مخالفها.

قائمة

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية والتنظيمية

أ) النصوص القانونية

1. القانون رقم 12/84، المؤرخ في 23/07/1984، المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتهم، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 1984.
2. القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية، العدد 49، لسنة 1990.
3. القانون رقم: 29\90 المؤرخ في: 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم: 52 لسنة 1990.
4. القانون رقم: 20\01، المؤرخ في: 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية رقم: 77 لسنة 2001.
5. القانون رقم: 15/08 المؤرخ في : 20 يوليو 2008، المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام وانجازها الجريدة الرسمية رقم: 44، لسنة 2008.

ب: النصوص التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم: 175\91 المؤرخ في 28\05\1991، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 1991.
2. المرسوم التنفيذي رقم: 177/91، المعدل والمتمم، المؤرخ في 18 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية رقم: 26، لسنة 1991.
3. المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد اجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 1991.
4. المرسوم تنفيذي رقم: 490\97، المؤرخ في: 20/ 12 /1997 ، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، رقم: 84 ، لسنة 1997.

5. المرسوم التنفيذي رقم: 317/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 177/91، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية رقم: 62، لسنة 2005.
6. المرسوم التنفيذي رقم: 318\05 المؤرخ في: 10 سبتمبر 2005، المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوي الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 178\91، الجريدة الرسمية رقم: 62، لسنة 2005.
7. المرسوم التنفيذي رقم: 19 / 15 المؤرخ في: 25 جانفي 2015، المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم: 07، لسنة 2015.

ثانيا: التعليمات

- 1.التعليمية الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14/8/1995، المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية والغابية.
- 2.التعليمية الصادرة عن رئيس الحكومة، المؤرخة في 13/07/1996، المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي والأراضي ذات الطابع الغابي.

ثالثا: الكتب والمؤلفات

- 1.إبتسام القرام، المصطلحات القانونية، قصر الكتاب، البليدة، (الجزائر)، 1998.
- 2.الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة الثالثة الجزائر، 2008.
3. أنور طلبية، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية (مصر) 2006.
4. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة 03، الجزائر 2009.
5. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2006.

6. حجري فؤاد، العقار. الأملاك العمومية وأملاك الدولة. ديوان المطبوعات الجامعية، بدون تاريخ.

7. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.

رابعاً: المقالات:

1. تريكة سايح حرم عبه، نظام دراسته التأثير ودوره في تكريس حماية فعالة للبيئة، مجلة الندوة للدراسات القانونية، العدد الأول جامعة محمد خيضر بسكرة (الجزائر)، للعام 2013.

2. مجاجي منصور، " أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري". مجلة البحوث والدراسات العلمية، ن : ب. ع، 2007.

3. عزري الزين، "دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير". مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، دون تاريخ.

أقلولي أولاد رايح صافية، " رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو (الجزائر).

4. عفاف حبة، "دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران"، مجلة الفكر، العدد السادس جامعة محمد خيضر، بسكرة (الجزائر) دون تاريخ.

5. صليح سعد، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران" مجلة دراسات قانونية، دون تاريخ.

خامساً: الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ/ رسائل الدكتوراه:

1. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، منشورة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة (الجزائر)، 2014\2015.

2. وناس يحي، "الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر"، أطروحة دكتوراه في القانون العام منشورة، جامعة أبو بكر بلقايد . تلمسان (الجزائر)، 2007.

3. بن أحمد عبد المنعم، "الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر"، أطروحة دكتوراه في القانون العام، منشورة، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، (الجزائر) 2009 / 2008.

ب/ رسائل الماجستير:

1. منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2001.

2. سماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير في العقود والمسؤولية مع معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر سنة 1990.

3. مقلد سعاد، اقرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون إداري، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، (الجزائر) 2014 / 2013.

4. لعويجي عبدالله، القرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، قانون إداري وإدارة عامة، غير منشورة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة (الجزائر)، 2012/2011.

5. حلومي بلخير، دور فواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون اداري، غ منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر.

6. مهري أميرة، دور رخصة البناء في حماية البيئة بالتشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخص قانون اداري، مذكرة غ منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، (الجزائر)، السنة الجامعية 2014/2015.

7. لعوامر عفاف، دور الضبط الإداري في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون إداري، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، (الجزائر)، 2013\2014.

8. جبري محمد، التأطير القانون للتعيمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، إدارة ومالية، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بدون تاريخ.

سادسا: المواقع الإلكترونية:

الموقع الخاص بوزارة التعيمير: www.mhvgov.dz

الموقع الخاص بمدونة العمران في الجزائر: www.digiurbs.blogspot.com

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوعات
	الشكر
	الإهداء
	خطة البحث
أ-هـ	مقدمة
الفصل الأول	
أدوات التخطيط العمراني في الجزائر ودورها في حماية البيئة	
2	تمهيد
3	المبحث الأول: أدوات التخطيط العمراني في الجزائر
3	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
4	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
5	الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
7	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي
7	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي
8	الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي
9	المبحث الثاني: أدوات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة
11	المطلب الأول: أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي ودورها في حماية البيئة
11	الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة
18	الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي ودوره في حماية البيئة
24	المطلب الثاني: أدوات التهيئة والتعمير على المستوى الوطني ودورها في حماية البيئة
24	الفرع الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
28	الفرع الثاني: دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة
30	خلاصة الفصل
الفصل الثاني	

الرقابة الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة	
32	تمهيد
33	المبحث الأول: الرخص الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة
33	المطلب الأول: رخصة البناء والهدم ودورها في حماية البيئة
34	الفرع الأول: رخصة البناء ودورها في حماية البيئة
39	الفرع الثاني: رخصة الهدم ودورها في حماية البيئة
43	المطلب الثاني: رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة
44	الفرع الأول: نطاق تطبيق رخصة التجزئة
49	الفرع الثاني: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة
52	المبحث الثاني: الشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة
52	المطلب الأول: شهادتا المطابقة والتقسيم ودورهما في حماية البيئة
52	الفرع الأول: إجراءات طلب شهادة المطابقة
58	الفرع الثاني: شروط وإجراءات طلب شهادة التقسيم
60	المطلب الثاني: شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة
60	الفرع الأول: شروط وإجراءات طلب شهادة التعمير
62	الفرع الثاني: دور شهادة التعمير في حماية البيئة
63	خلاصة الفصل
65	الخاتمة
69	قائمة المراجع
75	فهرس المحتويات
	الملخص

ملخص

أصدر المشرع الجزائري العديد من قواعد التهيئة والتعمير لتنظيم العمران، غير أن ظهور العديد من المشاكل المتشعبة أثر سلبا على الجانب العمراني وعلى الجانب البيئي، ما أدى بالمشرع الجزائري إلى السعي لتفعيل دور هذه القواعد في مجال حماية البيئة، واستحداث مجموعة من أدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، بالإضافة إلى التراخيص والشهادات الادارية لرقابة عملية التهيئة والتعمير.

رغم كل الجهود التي بذلها المشرع الجزائري إلا أنها مازالت قاصرة في مجال حماية الجانب الجمالي العمراني والجانب البيئي، والذي يرجع للعديد من الأسباب أهمها نقص الوعي لدى المواطنين.

Résumé

-Considérant que les règles de préparation et de reconstruction régulent l'urbanisation, et considérant l'émergence de nombreux problèmes qui ont affecté négativement le côté urbain et le côté environnemental, qui ont conduit le législateur algérien à activer le rôle de ces règles dans le domaine de la protection de l'environnement, et à développer un ensemble d'outils de préparation et de reconstruction représentés dans la directive de planification de la reconstruction et le plan d'emploi Les terres, malgré tous les efforts qu'elles ont consentis, ont confirmé leurs limites dans le domaine de la protection de l'environnement.

-En outre, les licences administratives et les certificats de suivi du processus de préparation et de reconstruction, qui ont également confirmé leur inefficacité dans le domaine de la protection de l'aspect esthétique de l'urbain et de l'environnement, et cela est dû à la faiblesse et à l'inefficacité des autorités au niveau local en plus du manque de sensibilisation des citoyens.