وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جـامعة مـحمد البشيـر الإبراهيمي -برج بوعريريج-
كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص- تهيئة وتعمير-

الموسومة بـــ:

البعد البيئي لقرارات التهيئة والتعمير

من إعــداد:

- ليلية بعبوش
- سمير حديدان

الإشراف لـــ:

د. جميلة دوار

لـجنـة الـمناقشـة:

د. بولنوار لفقير	جامعة برج بوعريريج	رئيسا
د. جميلة دوار	جامعة برج بوعريريج	مشرفا ومقررا
أ. سعاد عيادي	جامعة برج بوعريريج	ممتحنا

السنة الجامعية: 2020/2019

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جـامعة مـحمد البشيـر الإبراهيمي -برج بوعريريج-
كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص- تهيئة وتعمير-

الموسومة بـــ:

البعد البيئي لقرارات التهيئة والتعمير

من إعــداد:

- ليلية بعبوش
- سمير حديدان

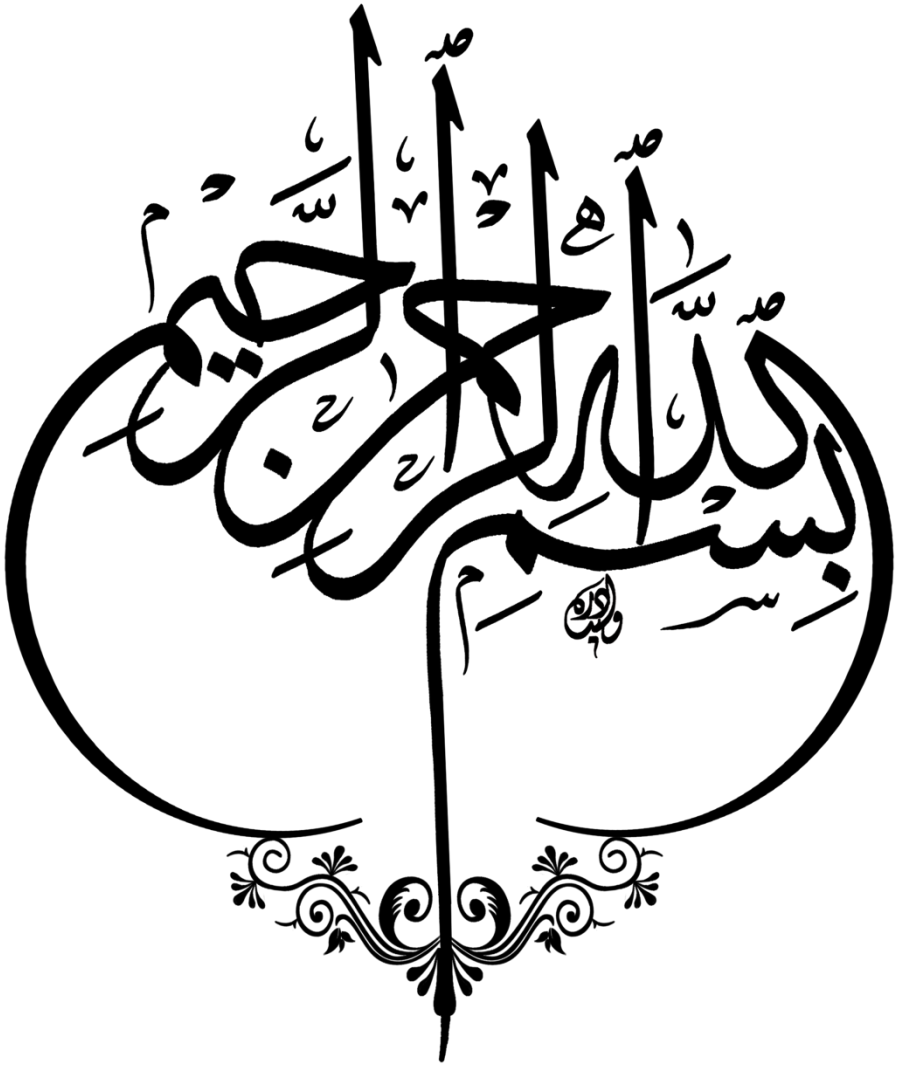
الإشراف لـــ:

د. جميلة دوار

لـجنـة الـمناقشـة:

د. بولنوار لفقير	جامعة برج بوعريريج	رئيسا
د. جميلة دوار	جامعة برج بوعريريج	مشرفا ومقررا
أ. سعاد عيادي	جامعة برج بوعريريج	ممتحنا

السنة الجامعية: 2020/2019


بسم الله الرحمن الرحيم

شكـــر وعرفـــان

بسم الله الرحمن الرحيم

"رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ "

الآية 19 سورة النمل.

لا شكر لمخلوق قبل شكر الخالق عز وجل، الذي أنار لنا الألباب وفتح لنا الأبواب ووهبنا القدرة على طلب العلم.

وليس لنا بعد ذلك إلا أن نستذكر بموفور الشكر والعرفان إلى المشرفة على عملنا المتواضع الدكتورة الفاضلة جميلة دوار، التي أفادتنا بتوجيهاتها القيمة طيلة إشرافها على هذه المذكرة، إذ نسأل الله عز وجل أن يرفع من مقامها وأن يزدها علما ورقيا.

كما نتوجه بأسمى عبارات الشكر والتقدير والامتنان إلى أعضاء اللجنة الموقرة المكونة من الصفوة من أساتذتنا الأفاضل على قبولهم مناقشة هذا العمل وأدامهم الله في خدمة العلم

كما لا ننسى شكر الأستاذ زيداني عبد المطلب الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته.

إهــداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك..

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة .. إلى نبي الرحمة "محمد صلى الله عليه وسلم"

إلى من قال فيهما الرحمن "وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا"

إلى ملاكي في الحياة.. إلى معنى الحب والحنان والتفاني.. إلى بسمتي.. إلى أغلى أحبائي "أمي الحبيبة" أطال الله في عمرها.

إلى من كله الله بالهيبة والوقار.. إلى من علمني العطاء بدون إطار.. إلى من أحمل إسمه.. أدعو أن يمد الله في عمره ليرى ثمارا قد حان قطافها بعد طول انتظار.. تبقى كلماته نجوما أهتدي بها اليوم وغدا وإلى الأبد.. "أبي الغالي".

إلى توأم روحي وسندي الأكبر في الحياة أبي الثاني أخي "وليد".

إلى من تقاسمت معهم ظلمة ونور الحياة إخوتي وأخواتي: عزيزة، ميساء، هجيرة، عبدو، زين الدين، عبد الوهاب.

إلى براعم أختي يحي، أية، مهدي.

إلى أعمامي عبد الرشيد، علي، خليفة، النوي رحمه الله، إلى زوجاتهم وأولادهم الأعزاء.

إلى أخوالي ميلود، محمد، إبراهيم، مبروك، إلى زوجاتهم وأولادهم الأعزاء.

إلى زميلي في هذا العمل سمير حديدان.

إلى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالعطاء والوفاء.. إلى من معهم سعدت.. إلى من سأفتقدهم.. إلى من ستبقى صورهم في عيوني إلى صديقاتي: سامية، سمية، منال، مروة، أسماء، ضاوية، إشراق، إيمان، فطيمة، دليلة، هدى، خليصة، نجاة، سارة، صبرينة، بسمة، أميرة.

أهدي ثمرة هذا العمل

ليليا بعبوش

إهــداء

بسم الله والصلاة على رسول الله وعلى آله ومن ولاه أهدي عملي

المتواضع إلى:

إلى سندي وقوتي، إلى حكمتي وعلمي... إلى أدبي وحلمي إلى طريقي المستقيم...إلى ينبوع الصبر والتفاؤل والأمل ..."أمي الغالية".

إلى رمز كفاحي في الحياة إلى الذي غرس القيم والأخلاق في قلبي إلى من أحمل لقبه بكل فخر واعتزاز... إلى "أبي العزيز" أطال الله في عمره.

إلى من أثروا على أنفسهم... إلى من أعتز بهم، إخواتي وأخواتي الأحباء.

إلى أصدقائي الأعزاء.

إلى كل من كانت معرفتي لهم ومعرفتهم لي طيبة من قريب أو من بعيد.

سمير حديدان

قـــــائمة المختصـــرات:

1- باللغة العربية:

- **ف:** فقرة.
- **ص:** صفحة.
- **ط:** طبعة.
- **ج ر:** جريدة رسمية.
- **ع:** عدد.
- **ب:** بدون طبعة.
- **ع.ت:** عدد تجريبي.

2- باللغة الأجنبية:

-**POS :** Plan d'Occupation des Sols.

-**PDAU :** Plans Directeur D'Aménagement et D'Urbanisme.

-**SNAT :** Schéma National d'Aménagement du Territoire.

-**SRAT :** Schéma Régional d'Aménagement du Territoire.

مقدمة

تعتبر البيئة المحيط الحيوي الذي يعيش فيه الإنسان، غير أن هذه البيئة تتأثر بتطور النشاطات المختلفة التي يمارسها الإنسان في شتى المجالات، ولسوء الحظ فإن هذا الأخير هو المصدر الرئيسي والمسبب الأول في الأضرار البيئية، من خلال استغلاله غير العقلاني للموارد الطبيعية.

فتزايد المشاكل البيئية تعقيدًا وتشابكًا، أدى لكثرة التحذيرات حول مصير الحياة على الكرة الأرضية والتوازن الطبيعي، الأمر الذي يدفع بالإلحاح للتدخل من أجل مواجهة هذه المشاكل البيئية[1]، والمتمثلة في الصور المختلفة للتلوث، إذ تحركت الجهود على كل الأصعدة للوقاية وإنقاذ ما بقي إنقاذه، وكذا المبادرة بإعادة ما تم تخريبه إذ أمكن إلى حالته الأصلية، كما قد تناول موضوع البيئة وحمايتها العديد من العلوم كعلم الإيكولوجيا، علم الاقتصاد، علم الجغرافيا، علم البناء... إلى غير ذلك من العلوم الأخرى التي تساهم في الاعتناء بالبيئة والمحافظة عليها.

ونظرا لأهمية البيئة كعامل أساسي في استمرار الحياة على الأرض، فإنه قد تم تأطيرها بترسانة قانونية، سواءا على المستوى الداخلي أو الدولي، وهذا باعتبار أن التدهور يتجاوز كل الحدود إذ لا تحكمه لا الحدود السياسية ولا الطبيعية [2]، فعقدت من أجل البيئة العديد من المؤتمرات والاتفاقيات الدولية لضمان حمايتها في تحقيق توازن بيئي [3].

فحماية البيئة تقتضي حماية عناصرها، هذه الأخيرة التي تكــون من عناصر طبيعيـــة وعناصر صناعية، فالعناصر الطبيعية تتجلى في الموارد الطبيعية الحيوية واللاحيوية كالهواء والماء والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان، أما العناصر الصناعية فهي التي يقيمها الإنسان وتكون له يد فيها كالبناءات والمنشئات إلى غير ذلك من الأعمال التي تدخل في إطار البيئة العمرانية، أي الوسط الذي يعيش فيه.

---

[1] مهاجنة عبد الناصر، القانون المهني، النظرية العامة للقانون المهنة مع شرح التشريعات المهنية، ط1، دار الثقافة، الأردن، 2012، ص 22.

[2] أوردة فريد بوبيش، ملامح الاستدامة المهنية في العمران قديما وحديثا، مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، ع13، 2015، ص 17.

[3] مهاجنة عبد الناصر، مرجع سابق، ص 22.

إن حاجة الإنسان للعديد من الخدمات لاسيما في ظل التطور الحاصل والتكنولوجيا الحديثة، جعلته يساير هذه الأخيرة ويعمل على تحقيق متطلباته قصد العيش في فضاء يمتاز بالرفاهية المطلوبة، لكن ليس على حساب البيئة، فالتعمير والبناء هو أحد المتطلبات التي تبدو في ظاهرها أنها متناقضة مع البيئة في ظل استهلاك واستغلال العقار، إذ أن الحاجة تستدعي ذلك لكن في ظل حماية البيئة، كقيد من القيود الواردة على حق البناء.

وعليه فإن الحاجة للتعمير والبناء تكون بصفة عامة غرضًا لتنمية المنطقة التي يعيش فيها الإنسان، هذه التنمية التي عرفت نموًا سريعًا وتطورًا متباينا، إذ عرف فيها التعمير والبناء خللا كبيرًا، نتيجة سوء استغلال الموارد الطبيعية لا سيما المجالات الترابية منها نتيجة توطين البناءات في أمكنة غير مدروسة أو مدروسة بطريقة خاطئة أو ناقصة [1].

هذا الأمر الذي انعكس سلبًا على البيئة بجميع مكوناتها، بحيث زادت حدّة هذه الاختلالات في ظل الثورة الصناعية في القرن الثامن عشر، نتيجة التمركز الفوضوي الصّناعي داخل المدن على حساب المساحات الخضراء والأراضي الزراعية ذات المردود العالي، دون الاهتمام بالمحيط الطبيعي، فبعدما كان الفرد ينعم بالمناظر الطبيعية في الريف وحتى المدينة وكذا الهدوء والراحة، وجد نفسه أمام واقع يفتقر لكل مظاهر الراحة، ناهيك عن هجران السكان لمناطقهم الريفية والتمركز على أطراف المدن بحثا عن العمل، وفي ظل هذه التنمية الكلاسيكية ظهر عمران يتنافى كليًا مع البيئة إذ أحدث اختلالا للتـــوازن البيئي، وبالتالي أصبح الإنسان هنا مفسدًا في الأرض لا معمرًا لها، إذ أنّ رغباته دفعته إلى تغيير عناصر البيئة عن حالتها الطبيعية.

فحدثت العديد من الظواهر كالخلل في التنوع البيولوجي والتغيرات المناخية وعدّة مخاطر أخرى، انعكست سلبًا على الصحة البشرية والكائنات الحيّة، كما ظهرت العديد من الأمراض والأوبئة نتيجة هذه الأوضاع البيئة المتدهورة [2].

وبالتالي كان من الضروري إعادة النظر في هذه التنمية، عن طريق الوقوف على الاخلال البيئي مع إصدار تشريعات متعلقة بحماية البيئة، خاصة بعدما ترسخ في أذهان

---

[1] أوردة فريد بوبيش، مرجع سابق، ص 18.

[2] المرجع نفسه، ص 19.

جميع الدول مدى أهمية الحفاظ على البيئة، تأسيسًا على أنّ الإضرار بها لا يمس الفرد بذاته فقط إنّما تعود بأضرارها على المجتمع الإنساني بأسره.

فبادرت جل الدول بإعادة النظر في مخططات تنميها، للحفاظ على البيئة في إطار تنمية جديدة تعرف بالتنمية المستدامة، يتم فيها استحضار كل الأبعاد لا سيما البيئية منها لتحقيق علاقة متوازنة بين النسان والبيئة.

فلقد أصبحت حركة العمران مقيدة بالاشتراطات البيئية، إذ لم تعد التشريعات البيئية تقتصر لوحدها على هذه الحماية، بل حتى التشريعات الخاصة بالعمــران أو ذات صلة به، عن طريق وسائل قانونية محددة، خاصة في ظل انتشار حركة التوسع العمراني.

وعليه، فإن الجزائر من ضمن الدول التي سارعت إلى تحيين منظومتها القانونية وإثرائها في مجال التعمير والبناء، بما يتوافق ومقتضيات حماية البيئة، لتحقيق بنية عمرانية مستدامة، وهذا عن طريق قواعد خاصة بالتعمير والبناء، بحيث تجلت هذه الأخيرة في أدوات التخطيط العمرانية، كآلية مسبقة لإعداد التراب وتهيئته لإقامة المشاريع والحفاظ على تستوجبه الضرورة البيئية من مناطق، كذلك الالتزام بإعداد دراسات بيئية مسبقة، إضافة إلى وجوب استصدار قرارات إدارية مسبقة للشروع في عملية التعمير والبناء قصد تحقيق النظام العام بشتى عناصره، ولا يتحقق ذلك إلاّ باستحضار البعد البيئي في القواعد الخاصة بالتعمير والبناء، لكن في ظل قيود محددة هي ضرورة احترام هذه القواعد[1].

وعليه، فإن موضوع البعد البيئي لقواعد التهيئة والتعمير، هو موضوع حسّاس يقتضي مراعاة هذه القواعد للموازنة بين عمليات التعمير والبناء والبيئة، قصد الوصول إلى تنمية عمرانية مستدامة، وبالتالي الحفاظ على البيئة العمرانية خاصة وعلى البيئة بجميع مكوناتها الأخرى عامة، مع ضرورة مراعاة البيئة الداخلية والخارجية للمبنى، واحترام الأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، أي كل ما يكفل تحقيق هذا البعد البيئي.

لذا فإن اختيارنا هذا الموضوع له أسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

الذاتية تتعلق بالاهتمام بالقانون العام لا سيما فرع التهيئة والتعمير، بالإضافة إلى انجذابنا إلى مجال العقار الحضري وكذا محاولة إبراز علاقة هذا القانون بالعلوم الأخرى

---

[1] أوردة فريد بوبيش، المرجع السابق، ص 20.

كعلم الهندسة وعلم الطبيعة وعلم الجيولوجيا وعلم الجغرافيا...، كذلك إبراز علاقة البيئة بالتعمير والبناء كونهما يبدوان للوهلة الأولى موضوعين مستقلين.

أمّا بالنسبة للأسباب الموضوعية، فترجع إلى أهمية وجدية الموضوع من الناحية العلمية، علاوة على ذلك علاقة الموضوع بالسياسة الوطنية المتبعة في تهيئة المجال وتنميته وتعميره، كون ذلك يمتد إلى جميع مناحي الحياة، لا سيما المتعلقة بالصحة والأمن والاستقرار السكاني، والوقاية من جميع أشكال التلوث وحماية الفضاءات الطبيعية من كل تغيير سلبي يطرأ عليه.

بالإضافة إلى ندرة الدراسات في مجال التعمير والبناء وكذا البيئة، خاصة أن قوانين هذه الأخيرة حديثة الصدور نسبيًا إذا ما قورنت بباقي القوانين الأخرى، كذلك قلة الدراسات التي تضم موضوع التعمير والبناء والبيئة مع بعض، كما أن فوضى العمران المنتشرة على جل الولايات، رغم وجود ترسانة قانونية تؤطر عملية التعمير والبناء، ممّا جعلنا نستوقف لفتح مجال البحث، قصد دراسة مواطن الخلل ومعالجته.

وعليه فمن خلال موضوعنا هذا، فإننا نحاول التطرق لقواعد التعمير والبناء، وذلك ابتداءا من عملية إعداد التراب أو الأرض وتهيئتها، بحيث لا يتأتى ذلك إلا عن طريق إعداد مخططات مسبقة، لتأتي بعد ذلك عمليات التجسيد الفعلي للتعمير، التي نطلع من خلالها على أهم الآليات القانونية المسبقة، واللاحقة لمباشرة عمليات التعمير والبناء، مع التطرق إلى القيود الواردة عليها، وهذا لأن التنمية تقتضي مراعاة جميع الأبعاد، إذ لا يمكن تصور تنمية بدون تعمير ولا تنمية بدون بعد بيئي، لذا نعمل في موضوعنا هذا لكشف العلاقة التي تمر بها عمليات التعمير والبناء بالبيئة.

وبناءا على هذا، فإن معالجة هذا الموضوع تقتضي منا طرح الإشكالية التالية: **هل أدرج المشرع الجزائري البعد البيئي في أداوت التعمير؟**

في ظل التهديدات البيئية التي أصبحت تنعكس بالسلب على مكونات البيئة، نتيجة عدة أسباب، مما أدى بنا لطرح عدة تساؤلات أخرى هي:

- ما هي الضوابط البيئية المتبعة في التعمير والبناء؟
- كيف تتم الموازنة بين حق البناء وضرورة حماية البيئة؟

وللإجابة على الإشكالية السابق طرحها وباقي التساؤلات الفرعية، سنعتمد بالأساس على الاستعانة بالمنهج التحليلي الذي يظهر من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير، وكذا القوانين ذات الصلة، مع الاستعانة بالمنهج الوصفي الذي تتضح من خلاله المفاهيم الخاصة بالموضوع، وكذا المنهج التاريخي حتى لا نهمل تطور المنظومة التشريعية التي نظمت قواعد التعمير والبناء.

ولكن الجدير بالذكر أن معالجـــة هذا الموضوع لم يخلـــو من الصعوبات التي واجهتنا، إذ أن الظروف التي مر بها العالم بصفة عامة والجزائر بصفة خاصة بسبب فيروس كورونا، لم تسمح لنا بالانتقال لولايات أخرى، خاصة في بعض الأحيان للذهاب لجامعتنا لإحضار مراجع تساعدنا في بحثنا هذا، إضافة إلى قلة المراجع التي تناولت الآليات القانونية في مجال العمران كبحوث متخصصة، وكذلك بحوث أخرى مستقلة في مجال حماية البيئة، أمّا الجمع بين الموضوعين لم نجد له أثرا سوى في بعض البحوث التي تبرز دور رخصة البناء في حماية البيئة.

وفي ظل أهمية الموضوع ودوافع اختياره، وكذا على ضوء النصوص القانونية والمراجع التي توفرت لدينا، إرتأينا الاعتماد على دراسة خطة ثنائية التقسيم بفصلين: بحيث سندرس في الفصل الأول البعد البيئي لأدوات التخطيط العمراني، باعتبارها وسائل قانونية تتجلى في مظاهر حماية البيئة، والذي قسمناه بدورنا إلى مبحثين: البعد البيئي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم **SNAT** **(مبحث أول)**، البعد البيئـــي للمخططات الجهويـــة القطاعية **(مبحث ثان)**، أما الفصل الثاني، فتم تخصيصه للبعد البيئي للتعمير والذي تطرقنا فيه إلى مبحثين سنتناول فيهما البعد البيئي للقرارات والدراسة السابقة لقرارات التعميـر التنظيمية **(مبحث أول)** وكـــذا الفردية **(مبحث ثان)**.

الفصل الأول:

البعد البيئي لأدوات التخطيط العمراني

تقتضي عملية التعمير والبناء التمهيد لها بالتهيئة وإعداد المجال لتحديد فضاءات التعمير والبناء، وهذا لتجسيد مضامين مخططات التنمية، وكذا رغبات الأفراد في التعمير والبناء، وبالتالي عدم ترك الفضاء الذي نعيش فيه للفوضى، فأوجدت ذلك آليات لتهيئة الفضاءات وإعدادها، لكن في ظل احترام القواعد والمتطلبات البيئية ونقصد بهذا مخططات التهيئة.

وعليه، فإن الجزائر اعتمدت على جملة من المخططات لتهيئة إقليمها، بحيث يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المرجع العام في تهيئة الإقليم، لأنه ذو بعد وطني ويتم تسييره مركزيا، كما أنه أعطى أهمية كبيرة للبيئة وحمايتها في إطار التنمية المستدامة، إذ أنه غطى النقائص الموجودة في المخططات المحلية للتعمير في مجال حماية البيئة، وهذا بالتوافق مع مجموعة من المخططات الإقليمية الأخرى، وكذا القطاعية وبعض الأنظمة المتعلقة بالمناطق الخاصة والتي تساهم جميعها في تنفيذ المخطط، الأمر الذي سنوضحه في **(المبحث الأول)**، أما فيما يخص الفضاء القاعدي ونقصد بذلك البلدية باعتبارها الجماعة القاعدية التي تتجسد فيها مختلف البرامج التنمية وأنشطة التعمير والبناء، فإنها هي الأخرى تم تأطيرها بأدوات تخطيط إضافية لتهيئة الفضاء القاعدي، وهذا في إطار الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والتراث الثقافي، وكذا التسيير الاقتصادي للأراضي وحقوق استخدامها والبناء عليها، لكن في ظل احترام التوجيهات والترتيبات المحددة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وآليات التخطيط المنفذة له، إلا أنه في حالة انعدامها على مستوى البلديات، فإن المشرع أوجد قواعد تحل محلها لكن في ظل كل هذا، فإن هذه الأدوات والقواعد جاءت لمراعاة برامج التنمية، ومراقبة التعمير والبناء الأمر الذي سنوضحه في **(المبحث الثاني)** في هذا الفصل.

المبحث الأول:

البعد البيئي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم SNAT

تتميز الجزائر بإقليم شاسع ومتنـــوع، إلاّ أنه يعاني من فجـوات منذ بداية الاستقلال، هذا نتيجة غياب سياسة وطنية في مجال تهيئة الإقليم، حيث ترتب عن ذلك مشاكل عمرانية نتجت عن عدم التوازن بين البيئة والعمران، بسبب التعمير والتنمية التقليدية التي لا تستحضر البعد البيئي في إعدادها، الأمر الذي استوقف السلطات الجزائرية أمام ما آل إليه الإقليم الوطني، ناهيك عن التزاماتها الدولية بعد المصادقة على العديد من الاتفاقيات الخاصة بالبيئة، مما جعلها تسارع لمعالجة هذه الاختلالات، بمعرفة أسبابها الحقيقية، ثم انتهاج أسلوب التخطيط عن طريق مجموعة من المخططات وعلى رأسها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كمرجع أول لتنفيذ هذه السياسة، وهو ما سنوضحه في **(المطلب الأول)**، ثم نتطرق بعد ذلك إلى استراتيجية هذا المخطط لتحقيق التوازن البيئي في **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول:

المخطط الوطني كمرجع عام لتنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم

جاءت السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم كنتيجة حتمية لواقع الإقليم الوطني الذي عرف جملة من التغيرات، وهذا ما سنشخصه في **(الفرع الأول)**، وباعتبار أن هذه السياسة جاءت لتأطير عملية التهيئة والتنمية، فإنها تعتبر كمصدر لجميع السياسات ذات الصلة والتي يعد التعمير والبناء جزء منها **(فرع ثانٍ)**، كما يعتبر المخطط الوطني لهيئة الإقليم وتنمية المستدامة الأداة العامة والأولى لهذا الغرض **(فرع ثالث)**.

الفرع الأول:

تشخيص الإقليم الوطني من حيث التعمير والبناء

تقوم الدولة على مجموعة من الأركان، تعطيها معناها القانوني وهي الشعب والسلطة السياسية والإقليم [1]، وباعتبار الإقليم ركن أساسي فإن الجزائر تتربع على إقليم

[1] مولود منصور، بحوث في القانون الدستوري، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، د ط، 2011، ص 74.

تمارس عليه سيادتها ويعيش عليه سكانها، هذا الأخير طرأت عليه مجموعة من التغيرات أثرت فيه، لاسيما من جانب التعمير والبناء وما ترتب على ذلك من آثار على البيئة، ولإبراز هذا الأثر سنتطرق في البداية إلى تعريف الإقليم، ثم طبيعته وفي الأخير واقع هذا الإقليم من ناحية التعمير والبناء.

أولا: تعريف الإقليم

للإقليم تعريفات عدّة، إذ هو ما يتكون على سطح الأرض الذي يعيش فوقه الإنسان من وحدات مساحية متباينة تباين العوامل المؤثرة في تشكيل سطح الأرض، على نحو يصعب فيه أن نجد منطقتين متشابهتين تماما، وهذه الوحدات المتميزة عن بعضها هي الإقليم[1].

الإقليم لغة هو قسم من الأرض يختص باسم ويتميز عن غيره.

يعرفه الجغرافيون بأنه وحدة جغرافية مكونة من جميع العناصر الجغرافية المميزة للإقليم، يميزها انسجامها وتناغمها وتفاعلها عن وحدة أخرى أو إقليم جغرافي آخر[2].

أما من الناحية الدستورية فيقول الفقيه MAURICE HAVRIOU أن: "الدولة هي اتحاد ذو قاعدة إقليمية"، فلا يمكن تصور الدولة بدون وعاء إقليمي مرسوم عبر الحدود"[3].

ثانيا: طبيعة الإقليم الجزائري

تقع الجزائر في وسط شمال غرب القارة الإفريقية، مساحتها 2381741كلم^2، يبلغ امتدادها الشمالي الجنوبي 1900كلم، أما امتدادها الشرقي الغربي فيتراوح ما بين 1600كلم على خط الساحل و180° على خط تندوف.

---

(1) عادل عبد السلام، الأقاليم الجغرافية السورية، مطبعة الاتحاد، دمشق 1990/1989، ص 06، منقول عن علي محمد دياب، مفهوم الإقليم وعالم الأقاليم من منظور جغرافي بشري، مجلة جامعة دمشق، المجلد 28، ع 02، 2012، ص 461.

(2) المرجع نفسه، ص 459.

(3) مولود منصور، مرجع سابق، ص 81.

يتميز موقع الجزائر بأبعاده الفاعلة والمؤثرة على الصعيد العالمي، فالبعد الأول بعد الهوية والانتماء، يمحوره المغاربي والبعد الثاني هو بعد التفاعلات الاقتصادية والعلاقات الحضارية والبشرية.

ثالثا: واقع الإقليم الجزائري من حيث التعمير والبناء

عرف الإقليم الجزائري جملة من الاختلالات في مجال التعمير والبناء، وهذا راجع لأسباب عدة من بينها عدم التوازن والتوزيع داخل الإقليم الواحد، إضافة إلى عدم الانسجام الأمر الذي يؤدي إلى تهديد البيئة على مستويات مختلفة، يمكن تلخيص ذلك في نقطتين مهمتين وهما:

- إقليم غير متوازن وغير منسجم عمرانيا.
- تعمير مهدّد ومهدِّد للبيئة[1].

1-إقليم غير متوازن وغير منسجم عمرانيا:

تتحكم العوامل الطبيعية والاقتصادية والعمرانية والتاريخية بصورة أساسية وحاسمة في رسم صورة الكثافة السكانية في الجزائر والتي تعطي الحقائق التالية:

- ارتفاع نسبة سكان المدن غداة الاحتلال الفرنسي للجزائريين حيث كانت أغلبية السكان تقيم في الأرياف، وفي عام 1994 بدأ ارتفاع نسبة سكان المدن لتبلغ 53% عام 1996 كنتيجة حتمية لعوامل الطرد من الأرياف، إضافة إلى عوامل الجذب بالمدن التي عرفت نمو سريع في الصناعة والخدمات والبنية التحتية مما أدى إلى استقطاب تيارات الهجرة نحوها.
- تتميز أهم ملامح توزيع السكان في المدن بالتفاوت الحاد في انتشارهم بين الإقليم الجزائرية، فوسط الجزائر أعاد تحضير المناطق بنحو 44%، تليه المنطقة الغربية بنسبة 37% والمنطقة الشرقية بنحو 31%، وأكثر الولايات تحضيرا هي الولايات الساحلية، يكمن سر هذا التباين في تأثير الظروف التاريخية والتوجهات الاقتصادية المختلفة، التي عملت على تعميق الفوارق بين المناطق الساحلية

[1] محمد الهادي لعروق، سمير بوريمة، أطلس الجزائر والعالم، دار الهدى، د ط، الجزائر، ص 13.

والداخلية في البلاد، وهذا ما أدى إلى انعدام التكافؤ في توزيع السكان والمدن والموارد الاقتصادية[1].

2- تعمير مُهدّد ومهدِّد للبيئة:

إن البيئة أصل نشأة الإنسان، في باطنها يُوارى جثمانه قال عز وجل "**مِنْهَا خَلَقْنَاكُمْ وَفِيهَا نُعِيدُكُمْ وَمِنْهَا نُخْرِجُكُمْ تَارَةً أُخْرَى**"[2]، إلاّ أنها أحيانا تشكل أخطارًا تعود بالسلب على الإنسان باعتبار أن الجزائر أرض مخاطر، ومن بين المخاطر الأربعة عشر الكبرى[3] التي حددتها الأمم المتحدة، الجزائر معنية بعشرة منها وهي الزلازل، المخاطر البيولوجية، الفيضانات، المخاطر المناخية، المخاطر الإشعاعية والنووية، حرائق الغابات، المخاطر الصناعية، التلوث الجوّي، المدن والمنشآت الاقتصادية التي تتمركز في مناطق الزلزال وبالتالي فإن احتمال أي هزات زلزالية تنجم عنها كوارث وخيمة، إضافة إلى تمركز بعض المدن في الوديان النائمة، وأخرى بجانب الغابات واحتواء أخرى على نشاطات صناعية وطاقوية داخل نسيجها العمراني، إضافة إلى أن موقع الجزائر قريب من الدول الأوروبية التي تملك ترسانة نووية تشكل خطرا عليها وتخلف آثار بيئية وصحية[4]. أدى التدهور المستمر للبيئة الطبيعية بفعل الانتهاكات الجسيمة لها الناتجة عن التطور العلمي والتكنولوجي، والسعي لامتلاك أسلحة الدمار الشامل، مما أدى إلى الإسراع لعقد مؤتمر في ستوكهولم عام 1972 لتجسيد التعاون للحد من خطورة الوضع البيئي[5].

---

(1) محمد الهادي لعروق، المرجع السابق، ص 25.

(2) سورة طه، الآية 55.

(3) وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، المصادر عليه بموجب القانون 02/10 المؤرخ في 2010/06/29 المتضمن المصادرة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ج ر، ع 61، 2010، ص 14.

(4) علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيميائية في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، ط1، 2008، ص 43، 46.

(5) مهدي جمال، آليات حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2014/2013، ص 14.

أما عن تهديد التعمير للبيئة فيظهر في عدة أشكال نلخصها فيما يلي:

❖ **نقص الماء بالجزائر:**

لقد جاء في تقرير البنك العالمي أن نصيب الفرد الجزائري سنويا من المياه يقدر بحوالي 690م^3 أقل من الحد الأدنى من طرف البنك والمقدر بـ 1000م^3، وانطلاقا من سنة 2000 اتخذت الجزائر الموضوع بجدية إذ أصبح من أولويات سياستها التنموية، فلقد أسست خطة استراتيجية لمواجهة النقائص والمشاكل التي يطرحها موضوع الطلب على المياه في كل الميادين الزراعية والاقتصادية والاستغلال المنزلي بإدخالها إصلاحات قطاعية هامة من أجل مواجهة الوضع وطرح حلول على المدى القصير والمتوسط والبعيد، بإنجاز السدود وقنوات الماء الصالح للشرب والصرف الصحي وإنجاز محطات التحلية لمياه البحر وصيانة الشبكات والتجهيزات القائمة، بالإضافة إلى توفير الاستثمارات المالية وتقنين القطاع لأن المياه هي صلب الأمن الغذائي والصحي والبيئي[1].

❖ **هشاشة التربة بالجزائر:**

تعتبر الأراضي الزراعية أهم عامل يؤثر على إمكانيات التنمية الزراعيــة في أي بلد، وتشكل القاعدة الأساسية للإنتاج الزراعي، وتوفرها في أي دولة يعتبر ثروة استراتيجية لابد من العمل على حمايتها والمحافظة عليها، كما أن لها دور فعال في زيادة المساحة الزراعية أو زيادة المساحة المحصولية، أو زيادة إنتاجية وحدة المساحة[2].

سجلت المساحة الفلاحية الصالحة للزراعة في الجزائر انخفاضا شديدا ما بين 1960 و2006، بحيث فقد القطاع الزراعي 250.000 هكتار من الأراضي الفلاحية لفائدة أي توسع المحيط الحضري على حساب المساحات الزراعية.

وتتعرض الأراضي الهشة للتدهور بسبب:

- انجراف التربة بسبب الرياح.

---

[1] عبد الرحمان ديدوح، الأمن المائي الاستراتيجية المائية في الجزائر، المركز الديمقراطـــي العـربي، ط1، 2017، ص 89.

[2] دندن فتحي حسن، تطور القطاع الفلاحي في ظل البرامج التنموية 2014/2000، مذكرة لنيل ماستر أكاديمي، كلية الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد بن باديس، 2014، ص 20.

- الانحراف المائي التربة.
- تلوث التربة.
- التصحر.

❖ **تشويه الإرث الطبيعي والثقافي:**

للجزائر إرث طبيعي مختلف الأشكال وإرث ثقافي متوارث عبر الأجيال، إلا أنهما مهدّدان بالتعمير الذي سينقص قيمتهما ويفقدهما حالتها البيئية الأصلية، وهذا نتيجة إهمال هذا الإرث.

ونظرا لشساعة الإقليم الجزائري وتنوعه، إلاّ أنه مهدد بالتلوث الخطير والمدمر نتيجة التعمير، لذا فإن الجزائر اتبعت سياسة شاملة واستراتيجية محددة من أجل القضاء على جميع اختلالات الإقليم، وهذا ابتداءا من سنة 2001 وفق السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم.

الفرع الثاني:

السياسة الوطنية المنتهجة لمعالجة اختلالات الإقليم

تزخر الجزائـــر بمناظـــر هامة متنـــوعة، منها ما هو طبيعـي، ومنها ما هو نباتي، ومنها ما هو تاريخي في ذات الوقت، مهددة بالتحولات الديمغرافية والاقتصادية للبلاد، فالتعمير وتطور الأنشطة التي تولد ضغطا بشريا غالبا ما يكون مرفق بإهمال لهذه الفضاءات وذلك نتيجة سوء التسيير البيئي في ذلك، هذا الأمر ولد إشكالية تطرح على مستوى الجزائر وجُلّ دول العالم.

وبالتالي كان من الضروري إيجاد آليات لحماية هذه الفضاءات بيئيا، وهو ما كرسته في السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة وكذلك مشاركة المنظومة القانونية الجزائرية في التحولات العالمية والاتفاقيات الدولية للمحافظة على البيئة.

أولا: مفهوم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم

بعد انتهاج الدولة لسياسة الاقتصاد الحر وتطبيق مبدأ اللامركزية الإدارية، وأمام التحديات العالمية وتنامي الاهتمام بالتنمية المستدامة، اعتمدت الجزائر استراتيجية جديدة لمواجهة الرهانات المستقبلية ومعالجة الاختلالات المترتبة على الماضي، فثبتت في مجال

التهيئة العمرانية سياسة جديدة معتمدة فيها على أسلوب التنمية المستدامة والتي تجلت في القانون 01/20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة [1].

فالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم هي حوصلة مختلف أشكال التعاون والتكامل قصد تحقيق الاستفادة القصوى من الموارد والإمكانات المجندة، إذ أنها تتخذ شكل مشروع مجتمعي يقوم على نظرة مستقبلية يتعين تجسيدها عبر التكامل المحلي والوطني بهدف المحافظة على الإقليم وترقيته في ظل التحديات العالمية [2].

فبعدما كانت تهيئة الإقليم تسايرها تنمية تقليدية، أصبح لزاما تغيير أسلوب هذه التنمية وجعلها مستـدامة، بحيث أصبحـت تقريبـا كل الحكومات تتبنـى التنمية المستدامة [3]، خاصة بعد ظهور مصطلح التنمية المستدامة في مؤتمر ستوكهولم سنة 1972 ثم بعدها نشرت لجنة برونتلاند سنة 1987 مصطلح التنمية في تقرير اللجنة العالمية المعنية بالبيئة والتنمية[4] وتبلورت بشكل واضح في مؤتمر ريوديجانيرو سنة 1992[5] الذي أقر أن الصلة بين البيئة والتنمية ورفض الجهود الأخرى التي تتمسك بمجال التنمية على حساب البيئة[6].

والجزائر واحدة من الدول التي تبنت هذه التنمية وجعلت قوانينها تنصهر وفق التحولات العالمية، بحيث عرّفها المشرع الجزائري في القانون 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة في المادة 03 منه بأنها "نمط تنمية

---

(1) سميرة ديب، سياسة التخطيط الحضري عبر فكرة شبكة المدن الجديدة، مجلة دراسات وأبحـاث، جامعـة الجلفـة، ع 08، ص 170.

(2) وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مرجع سابق، ص 09، 11.

(3) عبد الرحمن جمعان الغامدي، التنمية المستدامة بين الحق في استغلال الموارد الطبيعية والمسؤولية عن حماية البيئة، مجلة الاقتصاد والإدارة، جامعة الملك عبد العزيز، السعودية، مجلد 23، ع 1، ص 186.

(4) العايب عبد الرحمان، التحكم في الأداء الشامل للمؤسسة الاقتصادية في الجزائر في ظل تحديات التنمية المستدامة، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2011، ص 11، 12.

(5) حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة بسكرة، 2013/2012، ص 32.

(6) زيد المال صافية، حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي، رسالة دكتوراه في العلوم: تخصص قانون دولي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 63.

تضمن فيه الخيارات وفرص التنمية التي تحافظ على البيئة والموارد الطبيعية والتراث الثقافي لأجيال القادمة"، كما يعرفها في القانون 10/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة في المادة 04 منه بأنها "مفهوم يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار، وحماية البيئة أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن حاجيات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية.

وبالتالي فإن تهيئة الإقليم مربوطة بتنمية مستدامة، تهدف إلى تحقيق أبعاد اقتصادية واجتماعية في ظل حماية البيئة، وباعتبار أن التعمير والبناء هو جزء من التهيئة والتنمية، كان لزاما أن يكون هذا التعمير والبناء مستداما، يحافظ على البيئة بكل مستوياتها، وهذا ما يتجلى في أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، طبقا لأحكام المادة 4 من القانون 20/01، فإن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم تهدف إلى: التوزيع المناسب بين المناطق والإقليم لتخفيف الضغوط على الساحل والحواضر والمدن الكبرى وترقية المناطق الجبلية والهضاب والجنوب، ودعم الأوساط الريفية التي تعاني صعوبات: إعادة توازن البيئة الحضرية، حماية الفضاءات الهشة إيكولوجيا واقتصاديا وتثمينها، حماية الأقاليم والسكان من الأخطار الطبيعية، كذلك حماية الموارد التراثية والطبيعية والثقافية.

كما تبين أحكام المادة 06 من نفس القانون دور الدولة في إطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، بحيث تضمن توازن الإقليم وتثمينه ومحاربة كل أسباب التهميش الاقتصادي والاجتماعي في الأرياف والمدن، كذلك ضمان توزيع الأنشطة الاقتصادية في كافة التراب الوطني والتحكم في نمو المدن وتنظيمه.

وعليه فإن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم تساهم في التوازن الجهوي بين الساحل والمدن الداخلية والهضاب والجنوب، وبين الريف والمدينة والمناطق الجبلية وذلك عن طريق تسيير حديث للعمران باستعمال التكنولوجيا الحديثة وتفعيل دور المشاركة الشعبية في إدارة وتخطيط المدن والتجمعات السكانية.

كما تساهم هذه السياسة في تأطير حركة البناء عن طريق حماية المواقع الطبيعية والتراثية، والأراضي الفلاحية والوقاية من المخاطر الكبرى، كذلك المساهمة في ترقية الثقافة والهوية المعمارية وفرض مكانها في محيط عالمي شديد التنافس.

ولمواكبة هذه السياسة كان من الضروري إعادة النظر في جل القوانين، سواء بإصدار قوانين جديدة أو تعديل قوانين سارية المفعول، كقانون التهيئة والتعمير، قانون السياحة، قانون البيئة، القانون التوجيهي للمدينة، قانون إنشاء مدن جديدة...إلخ.

ولقد تم تجسيد هذه السياسة عن طريق مجموعة من الأدوات بمشاركة الدولة والجماعات المحلية والفاعلين الاقتصاديين والمواطنين، ضمن تخطيط شـــامل طويل الأمد، يمتد إلى آفاق 2030، ويكون ذلك عن طريق أدوات التخطيط التي على رأسها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الذي يعد كأداة عامة ومرجعية لتنفيذ هذه السياسة [1].

الفرع الثالث:

المخطط الوطني لتنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم

لدراسة هذا الفرع نتناول في الأول تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ثم أهم مبادئه وأخيرا ندرس أهدافه بصفة عامة.

أولا: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يعتبر التخطيط من أهم الأنشطة الإدارية إذ أنه يحمل العديد من الدلالات التي تصب كلها في خانة التنظيم، والتي تهدف لغرض معين ممكن التحقيق مستقبلا، ويعرفه أحد الباحثين بأنه: "نشاط وأسلوب علمي، ووسيلة فنية وأداة إدارية تؤدي إلى التغيير الاجتماعي، ووضع بيئي أفضل، ويهدف التخطيط لدراسة جميع المواد والإمكانيات المتوفرة في الدولة أو الإقليم أو المدينة أو القرية، من أجل التحديد الدقيق للبدائل واختيار البديل المناسب لغرض تحسين الأوضاع وتحقيق النهوض والتقدم، وهو عملية تعاونية تتخذ صورة مكتوبة ومنشورة يقال عنها الخطة"[2].

كما يختلف تعريف التخطيط باختلاف أشكاله وأنواعه وهي كالتالي:

---

[1] براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون إدارة معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، أبوبكر القايد، 2017/2016، ص 27، 28.

[2] يوسفي نور الدين، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وسيلة المحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن، مجلة الحقوق والحريات، ع ت، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2013، ص 434.

1-التخطيط حسب المستوى المكاني: ويقسم إلى:

- **تخطيط قومي أو وطني:** ويكون على مستوى البلاد كلها.
- **تخطيط إقليمي:** ويكون على مستوى الأقاليم الخاصة بالبلاد.
- **تخطيط محلي:** ويمس الهيئات أو الجماعات الإقليمية للبلاد.

2-التخطيط حسب المدة: ويقسم إلى:

- **تخطيط طويل المدى:** وهو التخطيط الذي يحتاج مدة زمنية طويلة لتنفيذه.
- **تخطيط متوسط المدى أو قصير المدى:** ويكون على فترة ممتدة من سنة إلى 05 سنوات.

3-التخطيط حسب الغرض أو القطاع: ويقسم إلى:

- **التخطيط التكتيكي:** يكون لمدة زمنية قصيرة، مدته أقل من سنة.
- **التخطيط الاستراتيجي:** يهدف لإيجاد خطة طويلة المدى، يصدر من الجهات الإدارية العليا مع مشاركة باقي الفاعلين على المستوى الوطني بالنظر إلى المستقبل دون إهمال الماضي والواقع الحالي[1].

ولتحسين وضعية الإقليم ومسايرة التحديات العالمية، كان لابد من انتهاج أسلوب التخطيط الذي له أثر كبير في التهيئة العمرانيـــة عبر السياســـة الوطنية لتهيئة الإقليم، والذي يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كأداة مرجعية وإطار عام ضمن تخطيط استراتيجي يعكس توجهاتها، كما يعتبر أداة تخطيطية ويجسّد السياسة الوطني لتهيئة الإقليم، ويترجم بالنسبة لكافة التـــراب الوطني التوجيهـــات والترتيبات الاستراتيجية الخاصة بهذه السياسة، وكذا الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية.

تم الشروع في إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في بداية الألفية إلى غاية 2010، أين تم المصادقة عليه بموجب القانون 02/10 المؤرخ في 2010/06/29 المتضمن

[1] براهيمي موفق، مرجع سابق، ص 29.

المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، والذي يتضمن ثلاث مواد تنص الأولى على المخطط لمدة عشرون سنة، والثانية تلزم كل القطاعات الوزارية وكذلك الجماعات المحلية والمؤسسات الوطنية والمحلية، أما الثالثة فتتضمن نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية التي تحتوي على وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

عرّفت وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في محطات عدّة نوجزها فيما يلي:

"هو الفعل الذي تعلن الدولة من خلاله سياستها لتهيئة الإقليم التي تنوي انتهاجها خلال العشرين سنة القادمة، دون إهمال الأقاليم وتركها للمصادفة، فكل جزء من التراب الوطني يمثل أحد عناصر الثروة الوطنية، وعليه فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يشكل طموحا على مستوى الرهانات الماثلة أمامنا، كما يرتكز على معاينة متفق عليها لوضعية إقليمنا وعلى مشاورات واسعة قدر الإمكان.

ويعرفه بأنه "فعل تعلن الدولة من خلاله مشروعها الإقليمي، ويبين المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الطريقة التي تعتزم من خلالها الدولة ضمان التوازن الثلاثي، المتمثل في الإنصاف الاجتماعي، الفعالية الاقتصادية والإسناد البيئي في إطار التنمية المستدامة على مستوى البلد بالنسبة للعشرين سنة المقبلة"[1].

وعليه فإنه من خلال هذين التعريفين فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو تعبير عن إرادة الدولة في تحقيق سياسة محددة لتسيير إقليمها خلال فتـــرة زمنية طويلة المدى، تجسّد تنمية موزعة على كل أقاليم الدولة وذلك باستغلال إمكانية كل إقليم لتحقيق تنمية شاملة، انطلاقا من مشاورات واسعة تضم كل الفاعلين، وبالتالي فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم تحقق الدولة من خلال تنمية مستدامة بجميع أبعادها الاجتماعية والاقتصادية والبيئية.

وجاء هذا المخطط كثمرة نقاش وطني منظم على شكل ملتقيات في مختلف مناطق البلاد، والتي سمحت برسم المعالم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وإعداد 17 مجلدًا كانت الأساس في صياغة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم [2].

---

[1] براهيمي موفق، المرجع السابق، ص 30.

[2] المرجع نفسه، ص 31.

ثانيا: أهم مبادئ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة

أعطى قانون تهيئة الإقليم وتنمية المستدامة أهمية كبيرة لحماية البيئة من خلال مجموعة من المبادئ بداية بمبدأ المحافظة على التنوع البيولوجي ومبدأ عدم تدهور الموارد الطبيعية، وصولا إلى كل من مبدأ الإعلام والمشاركة وأخيرا مبدأ الحيطة.

وللإحاطة بكافة المبادئ لابد من تقسيمها إلى مبادئ ذات طابع انفرادي أوجدتها الدولة ومبادئ ذات طابع تشاركي لا تحقق مفعولها، إلاّ من خلال إشراك جميع الفاعلين في حماية البيئة.

1- مبادئ ذات طابع انفرادي في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم:

أكدّ قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة 03-10 على ضرورة الأخذ بعين الاعتبار حماية الثروات الطبيعية، من خلال التخطيط الوطني الذي فتح المجال أمام المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ليلعب دورًا هاما في صيانة البيئة المحيطة، حيث استحدث المشرع الجزائري قانون تهيئة الإقليم بغرض العمل على استعمال المجال الوطني والتوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية وكذا البشرية، مما يفسح المجال لضمان استعمال الموارد الطبيعية في الوقت الحالي وضمانها لأجيال القادمة [1].

أ-مبدأ المحافظة على التنوع البيولوجي:

يعرف عن الجزائر تنوعها الشديد في الموارد الطبيعية وتنوع بيئتها، فالتنوع البيولوجي هو ذلك الاختلاف في الكائنات الحية والأوساط التي تعيش فيها، إذ يمثل الرصيد البيئي الطبيعي بكافة تفاعلاته الحيوانية والنباتية.

إن زوال أي كائن أو نوع من الأنواع الحية سوف يؤدي إلى تفكيك مكونات النسيج البيولوجي، ممّا يخل بالبيئة المحيطة، وأي كائن حي له دور في الحياة البيئية وأي تغيير في هذه الأخيرة يؤدي إلى تدهور الأوساط الحيوية البيئية، وبالعودة إلى الجزائر نجد أنها

[1] زكريا عيسى آسيا، العلاقة بين السياسات التنموية وحماية البيئة، إدراج البعد البيئي ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع 5، الجزائر، 2018، ص 21.

تعاني تهديد في الأصناف النباتية والحيوانية التي تمثل محور الدورة الإيكولوجية والتوازن البيئي.

إن التراجع المحسوس في البيئة الجزائرية دفع المشرع إلى إدراج هذا المبدأ ضمن قانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ويتجلى اهتمام الدولة الجزائرية بمسألة مبدأ المحافظة على التنوع البيولوجي من خلال مصادقتها على الاتفاقية الدولية المتعلقة بهذا الأخير والمنبثقة عن إتفاقية ريوديجانيرو 1992، وهو ما حتم إدراج هذا المبدأ من خلال القوانين الوطنية، على غرار قانون تهيئة الإقليم كبداية تمهيدًا إلى إدراجه ضمن قانون البيئـــة 03-10، هذا بهدف ضمان استعمال مستدام للبيئة الطبيعية وضمان تنوع بيئي بيولوجي إلى أبعد الحدود، من خلال إيجاد تجانس بين خطط التنمية عبر كافة القطاعات التي يهتم بها قانون تهيئة الإقليم[1].

ب-مبدأ عدم تدهور الموارد الطبيعية:

تؤكد تقارير البرمجة الإنمائية للأمم المتحدة بأن البيئة الطبيعية ترتبط ارتباطا وثيقا بموضوع التنمية البشرية، ومن ثم يصبح الحفاظ على الموارد الطبيعية ضرورة لا مفر منها، وضمان هذه الموارد يقتضي إدراجها في المخططات التنموية المحلية على غرار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لتفادي أي نضوب في الحياة الطبيعية.

ركز المشرع الجزائري من خلال قانون تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة على أهداف ترتبط بمحاولة تحقيق الديمومة في الحياة البيئية، عن طريق إدراج البعد البيئي المستدام في جميع القطاعات الإنمائية.

كانت الجزائر في بداية الألفية الحالية تعرف تدهورا في مواردها الطبيعية، على غرار الغطاء النباتي لحساب الإسمنت المسلح والمناطق العمرانية وكذا زيـادة ظاهـــرة التصحر، وهو ما يزال في الاستمرار جراء الاستغلال غير العقلاني وغير المدروس

[1] زكريا عيسى آسيا، المرجع السابق، ص 22.

بسبب البحث عن النمو الاقتصادي دون الاكتراث بالمضاعفات السلبية لهذا المسار، من هذا المنطق أكد قانون تهيئة الإقليم وتنمية المستدامة على ضرورة خلق الظروف المواتية لتنمية الثورة الوطنية، وكذا حماية الفضاءات والمجموعات الهشة ايكولوجيا، إضافة إلى إيجاد التوازن بين البيئة الحضرية وترقية الوظائف الجهوية والوطنية والدولية للحظيرة والمدن الكبرى، أي الحد من انتشار المدن على حساب الأوساط الطبيعية، إذ تؤكد المادة 09 من قانون تهيئة الإقليم على الاستغلال العقلاني للفضاءات الوطنية وخاصة توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية على كافة الإقليم الوطني[1].

2- مبادئ ذات الطابع التشاركي في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم:

هناك ما يتطلب في المبادئ البيئية تفعيله بالتشارك بين مختلف الفاعلين بغرض إدخال هذا الأخير حيز التنفيذ، إذ نجد مبدأ الإعلام والمشاركة وهكذا مبدأ الحيطة.

أ-مبدأ الإعلام والمشاركة:

يعتبر هذا المبدأ أهم المبادئ التي تم التأكيد عليها دوليًا على غرار اتفاقية استكهولم 1972 خاصة في المبدأين 19 و20، كما تطرق لهذا المبدأ من خلال اتفاقية ريوديناجيرو 1992 والتي أكدت أن هذا المبدأ يمثل الوسيلة الأمثل للحفاظ على البيئة. نص القانون المتعلق بتهيئة الإقليم التنمية المستدامة 01-20 على ضرورة إشراك الجماعات المحلية في تنفيذ مشاريع التخطيـــط والتنمية الوطنيـــة على المستوى المحلي، إضافة إلى إدماج المواطن في عملية صنع القرار المحلي المتعلق بالسياسات التنموية.

ب-مبدأ الحيطة:

كان ظهور مبدأ الحيطة بغرض إيجاد سبل للتدخل المستعجل للحد من الكوارث البيئية، إذ أن هذا المبدأ يجب بمقتضاه ألا يكون عدم توفر التقنيات نظرا للمعارف العلمية والتقنية الحالية سببا في اتخاذ التدابير الفعلية والمتنافسة، للوقاية من خطر الأضرار

(1) زكريا عيسى آسيا، المرجع السابق، ص 23.

الجسيمة المضرة بالبيئة ويكون ذلك بتكلفة اقتصادية مقبولة من خلال تعريف مبدأ الحيطة، حيث تتجلى ضرورة إشراك الجميع في عملية الحد من الأخطار البيئية وهذا بإيجاد السبل العلمية والتقنية، أي بأن يتقدم كل من له حل للمشكلة البيئية المراد حلها.

أكد قانون تهيئة الإقليم وتنمية المستدامة على مبدأ الحيطة من خـــلال فحوى مواده، حيث يؤكد أن الدولة تبادر بالسياسات الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة من خلال الاتصال بالجماعات المحلية، إضافة إلى تثمين الموارد الطبيعية والاستغلال العقلاني لها وكذا تعويض العوائق الطبيعية والجغرافية للمناطق والأقاليم لضمان تثمين الإقليم الوطني وتنميته بشكل متوازن.

إن مبدأ الحيطة يمثل أحد العناصر الفعالة في قانون تهيئة الإقليم من خلال إسهامه في تفعيل سياسات التهيئة الإقليمية، وهذا بإشراك الجماعات الإقليمية وحتى المواطنين وكذا الفاعلين في جميع القطاعات بغرض إيجاد التوازن بين الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية والحفاظ عليها للأجيال القادمة [1].

ثالثا: أهم أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يهدف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى تنظيم متناسق للفضاء الوطني وفق إطار مستدام وتنافسي، بحيث تضمن المخطط الوطني في محتواه بعض الأهداف "يحتاج الإقليم الوطني اليوم إلى أداة للتخطيط قادرة على دفع وتنسيق وتنمية، بغض النظر عن المقاربات القطاعية تكون بمثابة مرجع استدلالي لجميع القطاعات، كما يحاول المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الأخذ بعين الاعتبار لتحدياته والاستجابة لها قصد وضع معالم للجزائر متوازنة ومستدامة وتنافسية"[2].

ما سبق ذكره عبارة عن أهداف عامة لا يمكن تحقيقها إلا بالاستناد إلى أهداف خاصة، نلخصها فيما يلي:

---

[1] زكريا عيسى آسيا، المرجع السابق، ص23، 24.

[2] وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مرجع سابق، ص 43.

1- التوازن الجهوي للعمران:

يتأرجح الإقليم الجزائري بين الاكتظاظ والفراغ، الأمر الذي يخل بتوازنه إذ أنه عرف جملة من الاختلالات التي تهدد الفضاء المجالي بيئيا نتيجة التصاعد السكاني في الساحل والمناطق الحضرية، إضافة إلى ظهور البناءات الفوضوية مع تعرض باقي المناطق إلى الافقار والتصحر البشري.

ولمعالجة هذه الاختلالات تم اتخاذ استراتيجيـــة عن طريق إعـــادة التوازن للساحل، تعمير مناطق الهضاب، إعـــــادة التوازن لمنـــاطق الجنوب، تنمية مناطق الحدود، أخذ الأرياف بعين الاعتبار وكذا المناطق الجبلية، هذا ما نلمس في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وكذلك القانون 04/20 إذ نصت المادة 13 منه عن كيفيات ضمان المحافظة على المناطق الساحلية وحمايتها وتنميتها، والمادة 14 منه ما يخص المناطق الجبلية على ترقية مراكز الحياة وتوفير التجهيزات والخـدمات الضـرورية، وتنص المادة 15 في مجال مناطق الهضاب التي تقتضي مكافحة التصحر والاستغلال الفضوي للأراضي مع تجنيد سكان السّهوب وإشراكهم في التنمية، تطوير البنى التحتية لمختلف المجالات أما المناطق الجنوبية فنصت المادة 16 على ضرورة تطويرها وإنشاء مراكز الحياة التي تتطابق مع خصوصيات هذه المنطقة وأنشطتها، كما تم إنشاء مدن جديدة في كل من الجنوب والهضاب والمناطق الداخلية وجعلها مناطق استقطاب وجاذبية.

2- تأطير التعمير والبناء:

نظرا لما يعانيه الإقليم الوطني من تقهر في مجال التعمير والبناء نتيجة تأثير النمو الديمغرافي والتطـــورات السياسيـــة والاقتصاديـة والاجتماعية والأمنيـــة في العقود الأخيرة، بحيث أدى إلى تدهور في توسع النسيج العمراني غير المهيكل[1] نتيجة التوزيع الفضائي الغير الملائم للمدن والمستوطنات البشرية[2]، وهذا نتيجة لخرق التشريع والتنظيم المعمول به.

---

[1] وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المرجع السابق، ص21.

[2] قداري آمال، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات جمالية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع 2، الجزائر، جوان 2017، ص 108.

وعليه فالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم عمل على تأطير عملية البناء والتعمير في إطار التنمية العمرانية المستدامة وهذا ما أكدته المادة 09 من ق 20/01، بحيث يضمن المخطط الوطني التوزيع الفضائي الملائم من خلال التحكم في التجمعات السكنية وقيام بنية حضارية متوازنة، مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر المهددة للإقليم والسكان وهذا ما جعل الجزائر تعدل من منظومتها القانونية لمجال التهيئة والتعمير، وهذا بموجب القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تماشيا مع مقتضيات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم المجسدة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم[1].

المطلب الثاني:

إستراتيجية المخطط الوطني لتحقيق التوازن البيئي

أعتمد على أسلوب التخطيط الاستراتيجي في إعداد المخطط الوطني، الذي يتبع منهجية محددة حسب الخطة المستعملة فيه، ونجد بذلك أن المخطط الوطني استعمل أسلوب التخطيط الاستراتيجي بالسناريوهات وهو ما سنوضحه في **(الفرع الأول)** والتي تقتضي الوقوف على الرهانات وهو ما سنتطرق اليه في **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأوّل:

السنـاريــوهـات

يقتصر التخطيط الاستراتيجي على مجموعة من المراحل سنذكر منها: تحديد الرؤية والأهداف وتحليل البيئة بعدها وضع خطة لتحقيق هذه الأهداف، ثم تأتي مرحلة التنفيذ عن طريق تحديد الآليات الخاصة بذلك، فبعد تحليل الرؤيــة وهي تهيئة الإقليــم وتنميته، وكذا الأهداف تأتي بعد ذلك مرحلــة تحليــل البيئة، ويكــون ذلك عبر عدة طرق نذكر منها على سبيل المثال: طريقة التحليــل الرباعــي+SWOT [2]، أو

---

[1] وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المرجع السابق، ص21.

[2] SWOT كلمة إنجليزية تتكون من أربع كلمات: S: Strengths: تحديد مناطق القوة، W: Weekness: تحديد مناطق الضعف، O: Opportunities: تحديد الفرص، T: Threat: تحديد التهديدات.

تحليلPEST [1]، أو عن طريق التحليل بالسناريوهات وهو ما تم اعتماده في إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

أولا: تعريف السناريوهات

تعتبر السناريوهات من أدوات التخطيط الاستراتيجي، وهي الوصف التمثيلي للأوضاع والأحداث المحتملة الوقوع، فعندما تتكلم عن سناريوهات المستقبل فإننا نقصد الوصف التمثيلي لأبعاد المستقبل بدءا من الوضع الراهن.

تم الانطلاق في إعداد السناريوهات بناءا على المعطيات المتوفرة حول الإقليم الوطني، وحصر جميع الاحتمالات والمسارات لمستقبل الإقليم، وهذا عن طريق معاينة نقدية واستشرافية وضعت عدة احتمالات متاحة أمام مستقبل الإقليم، بحيث يتم تجسيد ذلك في سناريوهات ذات طبيعة استطلاعية، تهدف إلى تقديم صورة للاحتمالات والاختيارات التي تنطوي عليها التصورات المستقبلية، وذلك من خلال استكشاف كل الاحتمالات التي يمكن أن تحدث في المستقبل وبالتالي إعداد الخطة المناسبة لمواجهة المخاطر المتوقعة واتخاذ الاحتياطات اللازمة للتعامل معها[2].

وأمام تشخيص الإقليم الجزائري حسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم تم إنجاز أربعة سيناريوهات، تعيش الاحتمالات والتصورات التي يؤول إليها الإقليم الجزائري في ظل المعطيات الراهنة مع تحديد السيناريو المقبول.

ثانيا: السناريوهات الأربعة

وهي التوازن الإداري وحركية التوازن يليه الإقليم التنافسي إضافة إلى الإقليم المتناثر.

1- التوازن الإداري:

هذا السيناريو يعطي تصور تنمية قوية للهضاب العليا والجنوب، تسمح بكبح تطور الساحل من حيث السكان والقواعد الإنتاجية، بحيث قد يتواجد 55% من السكان في

---

[1] Pest كلمة إنجليزية تتكون من أربع كلمات: Politcal :P: البيئة السياسية، Environmentale :E: العوامل البيئية، Social :S: البيئة الاجتماعية، Technological :T: البيئة التكنولوجية.

[2] عبد الرحمان يوسف شاهين، استخدام أسلوب السيناريو وتطبيقاته في التخطيط التربوي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة أم القرى، 2003، ص 32.

الشمال ويتوزع 45% منهم على الهضاب العليا والجنوب مستقبلا، ويرتكز هذا السيناريو على منطق مركز يكون أولوية للدولة فيها، بحيث يتجلى دورها في: الشروع في سياسة الأشغال الكبرى، هيكلة البنية الحضرية للأقاليم التي يعاد فتحها لاستقبال سكان جدد عن طريق مدن جديدة، بعث الأنشطة التي تدعم التنمية الاقتصادية بالهضاب والجنوب مع خلق قواعد للإنتاجية فيها، تحويل الوحدات العمومية الكبرى وتطوير جهاز تشريعي مدعم.

إن إقامة شبكة المدن الجديدة هي الهضاب العليا ستساعد على إبراز دعامة حضرية جديدة بعكس المنطقة التلية تبقى تعاني من تسيير حضري محدود، أما في عالم الريف فتنمو فلاحة تنافسية بجانب المدن، وتعاني المناطق الأخرى بما فيها الشمال من نقص الاستقرار[1].

وفي ظل هذا التصور ينتج ضغط بشري في الشمال ويتطور في الهضاب والجنوب، تقيّده سياسة التهيئة الرامية إلى المحافظة على الوسط والمورد الطبيعية كالماء، لكن ازدياد عرض المورد المائي نتيجة الطلب المرتفع له بسبب الضغط السكاني قد يؤدي إلى نزاعات حول الاستغلال وهذا على حساب الفلاحة.

وبالتالي فإن هذا التصور قد يهدد المنظومة العمرانية في جزء كبير من الإقليم، لاسيما في مناطق الشمال والمناطق الريفية غير المستهدفة عن عمليات التأطير، التي قد تؤدي إلى تصحر بشري يتوجه إلى المدن المجاورة، وينتج عنه بنايات فوضوية على الأراضي الزراعية المتواجدة على حواف هذه المدن المستفيدة من التنمية.

2- حركية التوازن:

يرمي هذا السيناريو إلى إنشاء أقطاب للتوازن وإعادة هيكلة الشريط الساحلي والتلي، بما في ذلك التوازن بين الحضر والريف عن طريق إنشاء أقطاب حضرية مهيكلة للوسط الريفي.

كما يتم تحديد استراتيجية إقليمية قوية ضمن منظور تهيئة مستدامة ترمي إلى نشر الحركية التي يعرفها الساحل على كافة المناطق التلية، بالارتكاز على شبكة حضرية

[1] براهيمي موفق، مرجع سابق، ص 38.

مهيكلة ومجهزة للقيام بوظائف أكثر تميزا، مع إنشاء مدن جديدة في الهضاب العليا وأرخيلات من الوحدات الحضرية بالجنوب، قصد بروز نظام حضري على مجموع الإقليم يكون متسلسلا ومتكيفا مع التشكيلات الفضائية داخل الإقليم الوطني، وأخذ طاقة التحمل البيئية للأقاليم بعين الاعتبار لأجل حماية الأوساط الطبيعية، والحد من الآثار البيئية الناجمة عن التهيئة، وحماية المجمعات العمرانية.

فهذا السيناريو يوحي بضرورة بعث حركية التوازن داخل الإقليم لتأطير عملية التعمير والبناء، مع الأخذ بعين الاعتبار الجـــانب البيئي لتحقيــق تهيئته وتنميته المستدامة، فهو بذلك سيناريو يعطي نظرة للتفاؤل[1].

3- الإقليم التنافسي:

يجسد هذا السيناريو إعادة تشكيل التراب الوطني بإعطاء كل الفرص لاقتصاد السوق، مع احتفاظ الدولة بمسؤولية سياسة التهيئة ومرافقة قوى السوق في تشكيل إقليم تنافسي وجذاب، وذلك بسياسة محدودة موجزة لتعزيز الأقطاب الأكثر حركية من أجل دعم تحولها الفعال، وهذا ما سينتج عنه هجرات داخلية تميز المناطق الساحلية والمدن ذات القواعد الإنتاجية القوية، كما أن عالم الريف يتميز بثبات السكان في المناطق المجاورة للمدن الكبرى نتيجة الاستفادة من خدمات هذه الأخيرة، أما باقي الفضاءات الأخرى فتعرف تصحرًا مكبوحًا بنظام المساعدات العمومية للسياسات التعويضية، والتي قد يترتب عليها ردود فعل رافضة تطفو على السطح ظواهر الإقصاء والفقر والاقتصاد الموازي، كما قد ينجم عنها اختلال في التعمير نتيجة الهجرات نحو الأقطاب والمدن الكبرى.

4- الإقليم المتناثر:

يعطي هذا السيناريو صورة عن سيناريو لا مقبول أي متشائم، بحيث أن الدولة تعيش على المداخيل البترولية، الأمر الذي يجعلها غير قادرة على مرافقة عملية الانتقال

[1] براهيمي موفق، المرجع السابق، ص 39.

السياسي والاقتصادي، وينتج عن ذلك تنظيما عشوائيا للإقليم، من خلال الاستقطاب الذي يعرفه الساحل والمدن الكبرى، وعلى رأسها الجزائر العاصمة، وهذا ما يمنع من بروز أقطاب للتوازن، أما الأخرى تستقطب الإقليم بصورة محدودة، لأنها تعاني من نقص في التجهيز، ناهيك عن الاقتصاد الريفي ضعيف الأداء الذي لا زال موجها ومدعما لتحويلات المداخيل البترولية رغم وجود أقاليم فلاحية تنافسية ومتميـــــزة بالقرب من المدن، لكنها مهددة بالتعمير، ورغم هذا كله لم تعد الإجراءات الموجهة لحماية البيئة كافية أمام الضغط البشري القوي وقليل التنظيم[1].

❖ **التوازن المقبول: التوازن الإقليمي والتنافسية**

إن السيناريوهات الأربعة التي جاء بها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم تعكس جميع الاحتمالات والتغيرات التي قد تحدث للإقليم الوطني، فكان لزامًا المفاضلة بينهم لاستخراج سيناريو مقبول، يتم اعتماده كنقطة انطلاق لتسيير الإقليم، وعليه تم استنباط سيناريو التوازن الإقليمي والتنافسية الذي يضمن توازن بين الحضر والريف، مع مراعاة رأس المال الطبيعي والثقافي الذي يعد شرط أساسي لإقامة إقليم مستدام يكرس المساواة الاجتماعية والإقليمية لمجموع السكان لتحقيق شروط حياة ملائمة.

كما يقوم هذا السيناريو على استراتيجية تنظيم الإقليم فـــي شكـــل فضاءات جهوية، وإبراز أقطاب الجاذبية والمناطق المندمجة للتنمية الصناعية التي سيتم انطلاقا منها تطبيق الآليات الكفيلة بتوزيع النمو حول مجمل الإقليم.

وحتى لا يهمش أي إقليم جزائري على مستوى تنميته، سيتم تطبيق سياسة اقتصادية على المستوى الجهوي على ثلاث محاور هي: تنظيم الفضاءات الجهوية، توزيع النمو بين هذه الفضاءات، التنمية الذاتية لكل إقليم انطلاقا من موارده الخاصة، وبالتالي فإن السيناريو يوفق بين مطلبين هما: إقامة توازن مستدام بين المكونات الكبرى للإقليم الوطني وتكييف الإقليم مع متطلبات الاقتصاد المعاصر، وهذا كهدف مقصود بعيد المدى[2].

---

[1] براهيمي موفق، المرجع السابق، ص 40.

[2] المرجع نفسه، ص 41.

الفرع الثاني:

الرهـــــانـــــات

بعد تحديد الهدف من خلال المفاضلة بين السناريوهات واستنبـــاط السيناريو المقبول، فإن تحقيق هذا الهدف الرامي إلى وضع معالم جزائرية متوازنة ومستدامة وتنافسية، اصطداما بجملة من الرهانات لابد من الوقوف أمامها، وقد حددها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في ستة رهانات وهي كالتالي:

أولا: نضوب الموارد وأساسها الماء

إن ضعف الموارد والثروات يتطلب اتخاذ إجراءات وقائية، وهذا في ظل الاستغلال المفرط لهذه المـواد والتي نتـــج عنها نـــدرة في المياه، هشاشـــة في التربة والأنظمـــة البيئية، التعرض للمخاطر الكبرى بالتعمير غير المراقب، إهمال التراث الثقافي الأمر الذي يستوجب اعتماد مبدأ الديمومة البيئية للتحكم في استراتيجية تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وعلى هذا الأساس لابد من إيجاد آليات للحفاظ على هذه المواد أو توفيرها باستعمال التكنولوجيات النظيفة والجديدة.

ثانيا: أزمة عالم الريف

نظرا لانتشار سكـــان الريف على مشـارف المناطق الحضرية والقطاعات التنافسية، فإن باقي المناطق الريفية الأخرى تتعرض إلى نزوح ريفي قد يؤثر في عملية التعمير وطبيعة المباني العمرانية، مما يستوجب انتهاج سياسة التجديد الريفي وهذا لاستعادة القوى لطبيعتها الفلاحية، وحماية باقي المناطق الأخرى من الضغط العمراني.

ثالثا: انحلال الرابط الديمغرافي والاقتصادي

يشكل فك الارتباط الديمغرافي والاقتصادي التحدي الوطني الكبير، وهذا ما يستوجب تجنيد كل الإمكانيات للقضاء على الظروف المعيشية الهشة، لأن الهيكل الاقتصادي مصاب بإعاقات تجعله غير قادر على مواجهة حاجيات البلاد، الأمر الذي قد يؤثر بشكل غير مباشر على مجال التعمير والبيئة نتيجة البناءات الفوضوية[1].

---

[1] براهيمي موفق، المرجع السابق، ص 42.

رابعا: الأزمة الحضرية

تناول المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هذه الأزمة واعتبرها من أولوياته، وهذا لكونها تؤدي إلى مخاطر وخيمة لأن التعمير يؤدي إلى ريف قاحل وإلى عقم البيئة بحيث تنمو المدن بلا تمركز ولا نوعية ولا انسجام، الأمر الذي يؤثـــر على دخولها المنـــافسة الدولية، وهذا لأن خيارات التعمير هي خيارات مجتمع ونمط اقتصادي يعبر عن الهوية والأبعاد الإنتمائية للمجتمع.

خامسا: الانفتاح الاقتصادي

إن موقع الجزائر القريب من الاتحاد الأوروبي، وانتمائها للقارة الإفريقية والعالم العربي وكذا المغرب العربي، يجعلها تقيم علاقات اقتصادية مع هذه الكيانات لاسيما الفضاءات الجوارية، لكن وللانخراط في هذه الحركية عليها أن تهيئ إقليمها وفق معايير الجاذبية والتنافسية، وتشكل قواعد للإنتاج والمبادلات كبنى تحتية لذلك، وفق تنمية مستدامة تراعي البيئة العمرانية.

سادسا: تقوية الرابط الإقليمي والحكم الإقليمي

لخلق علاقة إقليمية وتقوية الروابط لابد من تحقيـــق تنمية تتقـــاطع مع الديمقراطية، عن طريق إشراف الدولة وإشراك الفاعلين الاقتصاديين والاجتماعيين، في ظل تشاور فعلي وفعال، يعكس حكما رشيدا يحقق تنمية عمرانية مستدامة كجزء من أجزاء التنمية العامة والشاملة [1].

[1] براهيمي موفق، المرجع السابق، ص 42.

المبحث الثاني:

البعد البيئي للمخططات الجهوية والقطاعية

يتطلب تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم جملة من الأدوات، منها ما هي مالية ومنها ما هي بشرية، ومنها ماهي مادية، لكن هذه الأدوات تخضع إلى توجيه وتقوم بواسطـــة مجموعة من المخططـــات، يتم اعتمادها لتنفيـــذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، والتي يمكن تقسيمها إلى مخططات جهوية، وهذا ما سنتناوله في **(المطلب الأوّل)** ومخططات قطاعية سنتطرق إليها في **(مطلب ثان)**.

المطلب الأول:

المخططـــات الجهويـــة

تعد المخططات الجهوية لتهيئـة الإقليم أداة ثانية بعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وحلقة من سلسلة المجسّدة للسياسة الوطنية له، إذ أنها مخططات ذات بعد جهوي، وذات طبيعة توجيهية، تقوم برسم الخطوط العريضة للأقاليم، كذلك تبسيط أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، تقوم المخططات الجهوية بتحديد أهداف أساسية لتنمية الإقليم الجهوي[1]، كما لها أهمية خاصة ضمن مخططات ماكروتعميرية Macro-Urbain، كونها تفصل ما جاء في مضمون المخطط الوطني للتهيئة من توجيهاته في المجالات المختلفة[2]، وللتوضيح أكثر سنعرج في **(فرع أوّل)** على تعريف المخططات الجهوية، وإعدادها في **(فرع ثانٍ)** أما مواضيعه فخصصناها في **(فرع ثالث)**.

---

(1) مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف 2، 2016، ص 113.

(2) تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2017، ص 15.

الفرع الأول:

تعريف المخطط الجهوي

انتهج المشرع الجزائري أسلوب التخطيط الجهوي كأداة لتهيئة الإقليم أول مرة خلال القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية[1] الملغى بموجب القانون رقم 20/01 بعد تبلور فكرة ضرورة القضاء على الاختلالات والفوارق الجهوية الناتجة عن السياسة التنموية، وتشجيع التنمية المتكاملة بإيجاد مخططات تقوم على فكرة التدرج، والنظرة الفوقية الشمولية تبدأ من المستوى الوطني، الجهوي ثم المحلي.

وبعد تكريس مفهوم التنمية المستدامة، ارتقى المخطط الجهوي إلى أداة التهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، حيث يحدد وبالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم التوجيهات والترتيبات الخاصة بكل برنامج جهة[2].

يعتبر المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم أداة خاصة ذات بعد إقليمي، تتكفل بتهيئة مجموعة من الولايات التي تشكل في مجموعتها جهة أو إقليم، ولها خصوصيات تضاريسية مشتركة ووجهات إنمائية متكاملة واستعمالات متبادلة للموارد الطبيعية، كما يمكن إعتبارها أيضا أداة استراتيجية ذات طبيعة توجيهية، تكرس فكرة التنظيم العمودي للإقليـــم من خلال مراعـــاة المبادئ والأهـــداف المقررة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وتهدف إلى القضاء التدريجي على الاختلالات والفوارق الجهوية وتشجيع التنمية الجهوية المستدامة من خلال تهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية باعتبارها فضاء للتشاور حول المشاريع والبرامج المشتركة للعديد من الولايات ما تجدر الإشارة إليه، أن القانون رقم 02/10 نص على المخططات الجهوية تحت اسم مخططات تهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية، والتي يبلغ عددها تسعة، وتتمركز حول المدن الأربعة الكبرى، فضاء رئيسي

---

[1] المادة 37 من القانون 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ر، ع 5 الصادرة في 1987/01/28.

[2] أنظر المادة 03 من القانون 20/01، المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر، ع 77، 2001.

للتخطيط الاستراتيجي[1]، وهذا عن طريق إشراك عدة ولايات، يكون من مصلحتها الاشتراك في تجمع إقليمي، بحيث تكون لها خصوصيات فيزيائية ووجهات إنمائية متماثلة أو متكاملة[2].

وقد تقسم الإقليم الجزائري إلى 09 فضاءات على الشكل التالي:

- الفضاء الجهوي شمال وسط، ويضم 10 ولايات هي: الجزائر، البليدة، بومرداس، البويرة، المدية، تيزي وزو، الشلف وعين الدفلى.
- الفضاء الجهوي شمال شرق، ويضم 08 ولايات هي: عنابة، قسنطينة، سكيكدة، جيجل، ميلة، سوق أهراس، الطارف وقالمة.
- الفضاء الجهوي شمال غرب، ويضم 07 ولايات هي: وهران، تلمسان، مستغانم، عين تموشنت، غليزان، سيدي بلعباس ومعسكر.
- الفضاء الجهوية لتهيئة الإقليم وتنمية الهضاب العليا وسط، ويضم 03 ولايات عي: الجلفة، الأغواط والمسيلة.
- الفضاء الجهوية لتهيئة الإقليم وتنمية الهضاب العليا شرق، ويضم 06 ولايات هي: سطيف، باتنة، خنشلة، برج بوعريريج، ام البواقي وتبسة.
- الفضاء الجهوية لتهيئة الإقليم وتنمية الهضاب العليا غرب، ويضم 05 ولايات هي: تيارت، سعيدة، تيسمسيلت، النعامة والبيض.
- الفضاء الجهوية لتهيئة الإقليم وتنمية جنوب شرق، وتضم 04 ولايات هي: غرداية، بسكرة، الوادي و ورقلة.
- الفضاء الجهوية لتهيئة الإقليم وتنمية جنوب غرب، وتضم 03 ولايات هي: بشار، تندوف وأدرار.
- الفضاء الجهوي لتهيئة الإقليم وتنمية أقصى جنوب، وتضم 02 ولاية هي: تمنراست وإليزي[3].

---

[1] براهيمي موفق، مرجع سابق، ص 65.

[2] المادة 03 من القانون 20/01، سالف الذكر.

[3] وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مرجع سابق، ص 122.

تعد هذه الفضاءات، فضاء تنسيقيا لتهيئة الإقليم وتنمية، فضاء لبرمجة السياسات الوطنية المتعلقة بتهيئة الإقليم، إطار للتشاور والتنسيق بين الجهات من أجل إعداد المخطط الجهوية لتهيئة الإقليم وتنفيذه.

الفرع الثاني:

إعداد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم

كرس المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 10/03 الطابع الجهوي في التسيير الذي يحكمه ويديره جهاز مركزي كبديل عن الطابع المحلي والإقليمي والإداري، باعتباره أسلوب حديث ومبتكر للتسيير والحفاظ على البيئة مراعيا بذلك الامتـــداد الطبيعي للإقليم؛ حيث يمكن الاعتماد على الطابع الساحلي، الصحراوي، السهوب...إلخ، كبديل عن الولايات والبلديات من أجل الحفاظ على الطبيعة [1].

وقد أكد المجلس الاقتصادي والاجتماعي في تقريره "الجزائر غدا" على ضرورة تفعيل دور المخططات الجهوية لزيادة التكامل بين الولايات على المستوى الجهوي [2].

حيث يعتبر المخطط الجهوي الإطار الأنسب لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والمحلية وكذلك الإطار الأنسب لتحقيق الحماية الوقائية للبيئة، فبعدما أظهرت المخططات البيئية المحلية عدم قدرتها على استيعاب المشاكل البيئية ظهر التخطيط الجهوي كإطار أوسع وملائم لمواجهة هذه المشاكل، وهذا لتوافق توجيهاته مع خصائص الأسرار البيئية التي لا تعترف بالحدود الإقليمية والتقسيمات الإدارية، كما أنه يراعي أيضا التمايز البيئي لمختلف الأقاليم.

كما أشار المخطط الأزرق، وهو تقرير أعدته وزارة الداخلية إلى الآثار السلبية لنظام التوزيع الإقليمي للاختصاصات المحلية لمكافحة التلوث، وأفضل مثال قدمناه تلوث وادي.

---

[1] شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف 2، 2016، ص 39.

[2] المجلس الاقتصادي، تقرير "الجزائر غدا"، ج ر، ب ع، المؤرخة في 1997/04/09.

الفرع الثالث:

مواضيع المخطط الجهوي

تتولى الدولة إعداد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم لمدة مماثلة لمدة المخطط الوطني ويعمل بالتوافق معه، وأهم ما يعالجه هذا المخطط يتمثل في:

- المؤهلات والوجهات الأساسية الخاصة بالفضاء المقصود.
- تموقع البنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية.
- الترتيبات المتعلقة بالحفاظ على الموارد لا سيما الماء.
- تنظيم العمران بما يشجع التطور الاقتصادي والتضامن واندماج السكان، توزيع الأنشطة والخدمات والتسيير المحكم للفضاء.
- ترتيبات تنظيم البيئة الحضرية والتطوير المنسجم للمدن.
- برمجة البنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية.
- الأعمال الخاصة بالحفاظ على التراث الثقافي والتاريخي والأثري وتنميته.
- ترقية الأنشطة الفلاحية وتجديد إحياء الفضاءات الريفية.
- يومي بوضع أدوات للتهيئة والتخطيط الحضري أو البيئي لكل فضاء خاضع للأحكام والإجراءات الخاصة.
- الأعمال التي تتطلبها الفضاءات الهشة بيئيا أو اقتصاديا وسبل معالجتها [1].
- الشلف الذي يتكون من تجمع عمراني لأزيد من 05 ولايات.

وفي حقيقة الأمر تعتبر المخططات الجهوية ذات طابع تقني فقط، وهي أداة للتنسيق والتشاور والتنبؤ نظرا لغياب تنظيم قانون يحكمها ويبين تنظيمها وسير عملها [2].

وعند إعدادها تمر بخمسة مراحل أساسية هي:

1- مرحلة التشخيص وحديد الاتجاهات والرهانات الكبرى للعشرين سنة المقبلة.

---

[1] براهيمي موفق، مرجع سابق، ص 66.

[2] شوك مونية، مرجع سابق، ص 40.

2-مرحلة إعداد السيناريوهات التنموية والخيار البديل.

3-مرحلة تحديد التوجيهات وأولويات الإنجاز.

4-مرحلة إعداد لوحة القيادة لمتابعة وتقسيم وإنجاز المخطط.

5-مرحلة الوجيهات الأساسية والمحاور الاستراتيجية للتهيئة.

وما تجدر الإشارة إليه أن معظم المخططات الجهوية هي في مرحلة التشاور والدراسة من طرف لجان المتابعة للولايات التسع لفضاءات البرمجة الإقليمية، ومن طرف لجنة ما بين القطاعات التي تتكون من ممثلي الدوائر الوزارية والهيئات العمومية والمنتجين والخبراء[1].

المطلب الثاني:

المخططـــات القطـــاعية

المخططات القطاعية أو المخططات التوجيهية للبنى التحية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية، هي الأدوات المفضلة لتطوير الإقليم الوطني والتنمية المنسجمة لمناطقه [2].

بحيث هي الأدوات التي تنظم وتوجه وتهيكل جميع البنى التحتية الكبرى، والخدمات ذات المنفعة الجماعية، التي تعود بالنفع العام على جميع الإقليم [3].

وللتعرف أكثر على هذه المخططات سنتطرق أولا إلى إعداد ومحتوى المخططات القطاعية في **(الفرع الأول)**، إضافة إلى أن التخطيط إليه في الجزائر انحصر خلال عشريات الماضية على الجانب القطاعي، والذي شمل ثلاث مجالات سنوضحها في **(الفرع الثاني)**.

---

[1] القانون رقم 02/10 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المؤرخ في 2010/06/29، ج ر، ع 61، المؤرخة في 21 أكتوبر 2010، ص 122.

[2] المادة 22 من القانون 20/01، سالف الذكر.

[3] محرز نور الدين، التخطيط البيئي كآلية وقائية لحماية البيئة في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة خيضر، بسكرة، ب ع، ص 188.

الفرع الأول:

إعداد ومحتوى المخططات القطاعية

المخططات القطاعية هي أدوات تهدف لتوجيه وتقويم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، سنبين إعدادها أولا، بعد ذلك سنتطرق إلى محتواها.

أولا: إعداد المخططات القطاعية

صدر المرسوم التنفيذي 443/05 المؤرخ في 2005/11/14 المتضمن كيفيات تنسيق المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى، والخدمات الجماعية ومجال تطبيقها ومحتواها، وكذا القواعد الإجرائية المطبقة عليها، والذي أنشئ بموجب لجنة مركزية لكل قطاع، وفق قرارات وزارية مشتركة بين الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والوزير المعني، مهمتها إعداد مشروع المخطط وتنظيم مختلف الاستشارات [1]، التي تشمل:

- استشارة كل من المجلس الوطني لتهيئة الإقليم طبقا للمادة 21 من القانون 20/01.
- استشارة الندوة الجهوية لتهيئة الإقليم طبقا للمادة 51 من نفس القانون.
- استشارة المجالس الشعبية الولائية والأجهزة التنفيذية الولائية المعينة.

ثانيا: محتوى المخططات القطاعية

نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 443/05 على أنها تتضمن ما يلي:

- تحليلا استشرافيا للميدان المعني بالمخطط التوجيهي القطاعي المعد على أساس جرد مادي اجتماعي، اقتصادي وفضائي، وتشخيص عام للقطاع المعني وتطوره، مرفقا بمجموعة من الخرائط على أسهم المناسب.
- الأعمال التي يجب القيام بها على المدى القصير والمتوسط والطويل.

---

[1] المادة 05 من المرسوم التنفيذي، 443/05، المتضمن كيفيات تنسيق المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى، المؤرخ في 14 نوفمبر 2005، ع 75، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 314/07 المؤرخ في 10 أكتوبر 2007، ج ر، بتاريخ 21 أكتوبر، 2007، ع 61.

- المشاريع ذات الأولوية عند الاقتضاء.
- كل الاحكام التي يمكن أن تكون مطلوبة لتنفيذ المخطط التوجيهي القطاعي.

تضيف المادة 10 و11 من المرسوم التنفيذي على أن هذه المخططات يجب إعدادها والمصادقة عليها قبل 2006/12/31، أما مراجعتها فتكون بنفس كيفيات المصادقة عليها.

وقد حددت المادة 22 من القانون 20/01 المتعلـق بتهيئة الإقليـم وتنمية المستدامة، أن هذه المخططات تعد طبقا للتوجيهات والأولويات المحددة في المواد 24 إلى 39 من نفس القانون والمتمثلة في: المخطط التوجيهي للفضاءات والمحميات الطبيعية، المخطط التوجيهي للمياه، المخطط التوجيهي للنقل، المخطط التوجيهي للتنمية الزراعية، المخطط التوجيهي لتنمية والبنى التحتية للمواصلات السلكية واللاسلكية والإعلام المخطط التوجيهي للمؤسسات الجامعية وهياكل البحث، المخطط التوجيهي للتكوين، المخطط التوجيهي للصحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، المخطط التوجيهي للأملاك والخدمات والتجهيزات الثقافية الكبرى، المخططات التوجيهي للرياضة والتجهيزات الرياضية الكبرى، المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية والأنشطة، المخطط التوجيهي للمناطق الأثرية والتاريخية[1].

الفرع الثاني:

مجالات التخطيط البيئي القطاعي

شمل التخطيط البيئي في جانبه القطاعي: مجال حماية المياه، ومجال تسيير النفايات، ومجال التهيئة العمرانية.

أولا: التخطيط المتعلق بقطاع المياه

يتضمن المخطط الوطني لتهيئة الموارد المائية والأحواض الهيدوغرافية كأداة لاستغلال وتسيير وحماية الموارد المائية المتاحة، يهدف إلى تحقيق التوازن بين طلب وعرض المياه ضمن أطرها الجهوية والإقليمية [2].

---

[1] براهيمي موفق، مرجع سابق، ص 63، 64.

[2] محرز نور الدين، مرجع سابق، ص 188.

أقر الشرع الجزائري نظام التخطيط الوطني أو التخطيط الرئيسي لتهيئة الموارد المائية واستغلالها، لغرض إيجاد الإجراءات الضرورية لتنسيق المخططات الجهوية لتهيئة المياه واستعمالها وتوقع حالات تحويل الموارد المائية وشروطها ضمن الأطر الإقليمية لمختلف الأحواض الهيدوغرافية[1].

1-أهداف مخطط المياه:

يتم بذل الكثير من الجهد في إدارة الموارد المائية نحو الاستخدام الأمثل للمياه وتقليل التأثير البيئي لاستخدام المياه على البيئة الطبيعية، تستند ملاحظة المياه إلى الإدارة المتكاملة لموارد المياه كجزء لا يتجزأ من النظام البيئي، حيث تساعد كمية ونوعية النظام البيئي في تحديد طبيعة الموارد الطبيعية.

بهدف تخطيط تعبئة الموارد المائية وحماية نوعيتها وترشيد استعمالها بالتوافق مع البيئة والموارد الطبيعية الأخرى[2].

كما تدعم المخطط الوطني لتهيئة الموارد المائية بالمخطط التوجيهي للمياه، والذي يهدف إلى تطوير البنى التحتية الخاصة بحشد الموارد المائية السطحية والباطنية وكذلك توزيع الموارد بين المناطق، كما يشجع المخطط التوجيهي للمياه تثمين المورد المائي والاقتصاد فيه، وتطوير الموارد المائية غير التقليدية المستمدة من تصفية المياه القذرة وتحلية مياه البحر واستعمالها[3].

أدرج قانون المياه الجديد المخطط الوطني للمياه الأهداف والأولويات الوطنية في مجال حشد الموارد المائية وتسييرها المدمج وتحويلها وتخصيصها والتدابير المرافقة الضرورية لتنفيذه [4].

---

[1] مداني بشرى هجيرة، التخطيط البيئي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019/2018، ص 09.

[2] المادة 125 من القانون 12/05 المؤرخ في 28 جمادى الثاني عام 1426هـ الموافق لـ 4 اوت 2005، المتعلق بالمياه، ج ر، ع 60.

[3] المادة 25 من القانون 10/01، سالف الذكر.

[4] المواد 59، 60، من القانون 12/05 المؤرخ في 4 اوت 2005 المتعلق بالمياه، ج ر، ع 60، 2005.

إضافة إلى التخطيط المركزي للمياه، بحيث اعتمد المشـــرع الجزائري نظام التخطيط، يقوم على أساس الامتداد الطبيعي للأحواض المائية، والتي تعتبر نوعا من المخططات الشمولية لأن حماية الموارد المائية المتواجدة في الأحواض تقتضي مراقبة جميع الأنشطة المزاولة في منطقة الحوض المائي والتأثيرات المتمثلة على هذا الوسط.

لذلك يستوجب حماية الموارد المائية، والحفاظ عليها من خلال نطاق الحماية الكمية، ومخططات مكافحة الحث المائي الذي ينشأ بالنسبة للطبقات المائية المتعلقة بإفراط والحماية من التلوث ومن مخاطر الفيضانات [1].

2-الإجراءات المتبعة لإعداد مخطط المياه والمصادقة عليه:

تعمل وزارة المياه والهيئات والمؤسسات التابعة لها على إعداد المخطط المتعلق بقطاع المياه، وذلك من خلال ممارسة الصلاحيات المسموح لها في التشريعات القانونية والخطط المائية والبيئية وفقا لاستراتيجية إصلاح قطاع المياه والسياسة العامة للدولة والوزارات، حيث يتولى الوزير تنفيذ السياسة العامة للحكومة وذلك بالإشراف على وضع الخطة، ضمن خطة مجلس الوزراء، ومتابعة تنفيذها وتقديم التقارير على مستوى تنفيذ القرارات وأوامر مجلس الوزراء إلى المجلس حسب النظام، فالمجلس الذي يتكون من الوزير أساسا ووكلاء الوزارة ومستشاري ومدير الإدارة العامة والمـدير العام لمكتب الوزير، حيث يقدم المجلس المشورة للوزير فيما يعرض عليه من مسائل متعلقة بنشاط الوزارة والتي تمارس الصلاحيات التالية:

- وضع مراجعة الاستراتيجيـــات والسياســـات العامة لتنميـــة وإدارة الموارد المائية، وتطوير خدمات المياه، كذلك حماية البيئة وحماية السدود والمنشآت المائية.
- العمل على تعزز دور مساهمة المجتمعات المحلية في تكاليف وتشغيل وصيانة وإدارة مشاريع المياه.

[1] المادة 30 من القانون 12/05، سالف الذكر.

- إعداد خطط كل الوزارة السنوية والخماسية وتنسيقها مع مشروعات الخطط المرفوعة من الهيئات التابعة للوزارة واعتمادها كخطة موحدة للوزارة.

ومن خلال المبادرة على إعداد المخطط المتعلق بقطاع المياه، يتم المصادقة عليه من طرف وزارة المياه عن طريق التنظيم، بتنسيق المخطط والبرامج للهيئات والمؤسسات التابعة للوزارة[1].

ثانيا: المخطط الوطني لتسير النفايات

عرف المشرع الجزائري النفايات من خلال القانون رقم 19/04 المتعلق بتسيير النفايات وإزالتها[2] على أنها "البقايا الناتجة عن عمليات الإنتاج أو التحويل أو الاستعمار"[3].

كما صنفها أيضا إلى نفايات خاصة، بما فيها النفايات الخاصة الخطيرة، النفايات المنزهة، وما شابهها، وهو بهذا التصنيف يكون قد راعى المعايير الاقتصادية والبيئية والتقنية[4].

وبهدف إيجاد حلول استباقية، اتبع المشرع أسلوب التخطيط كآلية وقائية يتمثل في: المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة، والمخطط البلدي لتسيير النفايات البلدية وما شابهها.

1-المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة:

أحال القانون 19/01 المتعلق بالنفايات على التنظيم لبيان كيفية إعداد المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة، حيث يتضمن أساسا على:

---

(1) مداني بشرى هجيرة، مرجع سابق، ص 11.

(2) القانون رقم 19/01 المؤرخ في 2001/12/12، يعلق بتسيير النفايات وإزالتها، ج ر، ع 77، الصادرة بتاريخ 2004/12/17.

(3) المادة 89 من القانون 03/83، المؤرخ في 1983/12/05 المعلق بحماية البيئة، ج ر، ع 6، الصادرة بتاريخ 1983/2/8، الملغى بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر، ع 43، الصادرة بتاريخ 2003/07/20.

(4) المادة 05 من القانون رقم 19/01، سالف الذكر.

- جرد كميات النفايات المخزنة مؤقتا وكذا المخزنة بصفة دائمة مع تحديد كل صنف منها.
- المناهج المختارة لمعالجة كل صنف من أصناف النفايات.
- تحديد المواقع ومنشآت المعالجة الموجودة.
- الاحتياطات فيما يخص قدرة معالجة النفايات مع الأخذ بعين الاعتبار القدرات المتوفرة وكذا الأولويات المحددة لإنجاز منشآت جديدة مع مراعاة الإمكانيات الاقتصادية والمالية الضرورية لوضعها حيز التطبيق.

أ-إجراءات إعداد المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة:

يعد المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة لجنة يرأسها الوزير المكلف بالبيئة أو ممثلة وتتكون من:

- ممثلين عن الوزارات المكلفة بالدفاع الوطني والجماعات المحلية والجارة والطاقة والتهيئة العمرانية والنقل والفلاحة والصحة والمالية والموارد المائية والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية والتعمير والصناعة.
- ممثلين عن المنظمات المهنية المرتبط نشاطاتها بالنفايات وإزالتها.
- ممثل عن المؤسسات العمومية التي تعمل في ميدان تسيير النفايات.
- ممثل عن الجمعيات الوطنية لحماية البيئة.
- يمكن للجنة أن تستعين بكل خبير أو شخصية مختصة في ميدان تسيير النفايات للمساعدة في أشغالها.
- يعين أعضاء اللجنة المكلفة بإعداد المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة لمدة 3 سنوات، قابلة للتحديد بموجب قرار من الوزير المكلف بالبيئة، وبناء رأي اقتراح في السلطات التي يتبعونها.

تتوفر مصالح الوزارة المكلفة بالبيئة أمانة اللّجنة[1].

ب-المصادقة على المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة:

[1] مداني بشرى هجيرة، مرجع سابق، ص 13، 14، 15.

تعد اللجنة المكلفة بإعداد المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة نظامها الداخلي الذي يخضع لموافقة الوزير المكلف بالبيئة.

يوافق على المخطط لتسيير النفايات الخاصة بموجب تنفيذي، ينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

يعد المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة لمدة عشر سنوات، ويراجع كلما اقتضت الظروف ذلك بناءا على اقتراح من الوزير المكلف بالبيئة، أو يطلب من أغلبية أعضاء اللّجنة المكلفة بإعداد المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة.

تعد اللّجنة المكلفة بإعداد المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة كل سنة تقرير يتعلق بتنفيذ المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة[1].

2-المخطط البلدي لتسيير النفايات:

يعتبر هذا المخطط أداة محلية لتسيير النفايات، حيث يعمل على جر كميات النفايات المنزلية وما شابهها[2]، والنفايات الهامدة[3] على مستوى البلدية، مع تحديد مكوناتها وخصائصها، كما تقوم بجرد وتحديد مواقع المنشآت الخاصة لعلاج النفايات، وكذلك الأولويات الواجب تحديدها لإنجاز منشآت معالجة جديدة، وفيما يخص المنشآت المشتركة بين أكثر من بلدية، فإنه يعمل على تحديد الاحتياجات فيما يتعلق بقدراتها المعالجة فضلا عن الاختبارات المتعلقة بأنظمة جمع النفايات ونفقها وفرزها، مع مراعاة الإمكانيات الاقتصادية والمالية الضرورية لتنفيذها.

---

(1) القانون رقم 19/01، سالف الذكر.

(2) النفايات المنزلية وما شابهها هي: " كل النفايات الناتجة عن النشاطات المنزلية والنفايات المماثلة الناجمة عن النشاطات الصناعية والتجارية والحرفية وغيرها، التي بفعل طبيعتها ومكوناتها تشبه النفايات المنزلية" المادة 03 من القانون رقم 19/01.

(3) النفايات الهامدة هي: كل النفايات الناتجة عن استغلال المحاجر والمناجم، عن أشغال والبناء أو الترميم والتي لا يطرأ عليها أي تغيير فيزيائي أو كيميائي أو بيولوجي عند إلقائها في المفارغ والتي تلوث بمواد خطرة أو بعناصر أخرى تسبب أضرارا لا يحتمل أن تضر بالصحة العمومية أو البيئية، المادة 03 من القانون رقم 19/01.

تكلف كل بلدية بإعداد مخطط لتسيير النفايات على مستوى إقليمها، في إطار توجيهات المخطط الولائي للتهيئة، حيث يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد وبمساهمة الهيئات والمصالح المدنية، كما يمكنه أن يستعين بخدمات الوكالة الوطنية للنفايات بشرط وجود اتفاقية تنص على ذلك [1].

حيث يتم تعليق المخطط بعد إعداده في مقر البلدية لمدة شهر، قصد إبداء المواطنين لآرائهم وملاحظاتهم وتسجيلها في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه.

غير أنه من الناحية الواقعية، ونتيجة غياب الوعي البيئي، نلاحظ عزوف المواطن الجزائري عن ممارسة حقه الوقائي، مما يحول هذا الإجراء إلى مجرد إجراء شكلي، بعد مرحلة الإعداد تتم المصادقة على المخطط مبدئيا بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني، يعد أخذ رأي المصالح الولائية أين تتم المصادقة عليه بصفة نهائية، بموجب قرارها الوالي المختص.

ثالثا: التخطيط المتعلق بالتهيئة العمرانية

عرف التخطيط المركزي للتهيئة العمرانية في الجزائر تأخرًا ملحوظًا حيث لم يتم النص عليه إلاّ بموجب القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة والمتضمن السياسة الوطنية لتحقيق تنمية متجانسة ومتوازنة بين الإقليم حسب مميزات وإمكانيات كل إقليم [2].

---

[1] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 205/07، المؤرخ في 2007/06/30، يحدد كيفيات إجراءات المخطط البلدي لتسيير النفايات المنزلية وما شابهها، ونشره ومراجعته، ج ر، ع 43، الصادرة بتاريخ 2007/07/01.

[2] محرز نور الدين، مرجع سابق، ص 198.

خلاصة الفصل الأول:

نستخلص من هذا الفصل أن الأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير تساهم في حفظ النظام العام البيئي، هذا النظام الذي دعا جملة من الباحثين إلى تأطيره من خلال جمع عناصره لإحداث نظرية عامة للضبط الإداري العام البيئي، كما لا ننسى دور هذه الأدوات في تأطير القرارات الفـــردية العمـــرانية في تنظيم عمليـــات العمران وحماية البيئة، الأمر الذي نتطرق له في الفصل الموالي.

الفصل الثانـي:

البعد البيئـي للتعمير

ترتبط معالجة مشاكل التسيير الحضري ارتباطا وثيقا بسياسة تهيئة الإقليم، مجسدة في المخططات الإقليمية التي يؤطرها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، لتحقيق تنمية تحمي البيئة، وتوازن بين التسيير العقلاني للمجال الحضري وتحسين الإطار المعيشي للمواطن، وبالتالي كان لزاما إدراج التوجيهات السياسية ميدانيا من خلال عمليات التهيئة والتعمير، هذه التوجيهات استندت إلى آليات قانونية محددة في كل من أدوات التهيئة والتعمير وقواعدها العامة، ضمن نظام قانوني خاص يشمل أدوات التهيئة والتعمير، النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا النظام القانوني لمخطط شغل الأراضي[1]، كما تبنى المشرع الجزائري قوانين عديدة معلقة بالتعمير والبناء وأخضع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص إدارية، لتمكين الإدارة من أداء مهامها الرقابية، معتمدا في ذلك على جملة من الأدوات والتوجيهات التي تسمح بضمان مقتضيات المحافظة على البيئة، غير أنه على الرغم من أهمية هذه القوانين، إلا أن الواقع أثبت وجود إعتداءات عديدة على البيئة، ترجع لنقص الأداء الرقابي للجهات الإدارية المختصة، مقابل نقص الوعي لدى المواطن بأهمية هذه القواعد والتوجيهات، وللتوضيح أكثر وإبراز دور وأهمية هذه القواعد والتوجيهات[2]، قسمنا فصلنا هذا إلى مبحثين بحيث سنتطرق في **(المبحث الأول)** إلى البعد البيئي لقرارات التعمير التنظيمية، أما **(المبحث الثاني)** فسنخصصه للبعد البيئي لقرارات التعمير الفردية.

(1) قداري آمال، مرجع سابق، ص 97.

(2) خالد عنقر، رخصة التجزئة كآلية للحد من التلوث البيئي بالإشعاع غير المؤين، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع2، 2017، ص 87.

المبحث الأول:

البعد البيئي لقرارات التعمير التنظيمية

يتميز القانون 29/90 المعدل والمتمم بوضع مخططات وهما: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير **PDAU**، ومخطط شغل الأراضي **POS**، ويعتبر هذين المخططين أدوات قانونية تهتم بالمجال الحضري سواء بما يتضمنه من توضيح التوجهات الكبرى عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو بإعطاء أدق التفاصيل المعمارية والعمرانية لكل جزء من المجال عن طريق مخطط شغل الأراضي ويعد هذين المخططين بعد المصادقة عليهما حجة قانونية في مواجهة الغير، حيث سنتناول **(المطلب الأول)** المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أما **(المطلب الثاني)** فسنتطرق إلى مخطط شغل الأراضي.

المطلب الأول:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 والنصوص التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به والمعدل والمتمم بدوره بموجب المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 148/12 المؤرخ في 28 مارس 2012.

وبناءا على هذه القوانين والنصوص التطبيقية سنتطرق إلى مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع تبيان محتواه والوثائق المتعلقة به في **(الفرع الأول)**، ثم سنتطرق في **(الفرع الثاني)** إلى إستراتيجية المشرع الجزائري للمخطط وأهدافه[1].

[1] مؤذن مأمون، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، تخصص الدولة والمؤسسات، جامعة طاهري محمد، البليدة، 2019/2018، ص 35.

الفرع الأول:

مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتواه وكذا الوثائق المتعلقة به

ندرس هذه الجزئية في ثلاث نقاط، نتطرق في الأولى إلى تعريف المخطط التوجيهي ثم نعرج إلى محتواه، بعدها مباشرة إلى الوثائق المتعلقة به.

أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتضمن عبارة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أربعة مصطلحات هي المخطط الذي سبق لنا تعريفه وتوجيهي: أي يعكس مستواه الهرمي كمرجعية لمجال التهيئة والتعمير، ثم كلمتي التهيئة والتعمير واللتان تعنيان إعداد التراب لتوطين مشاريع البناء لتلبية حاجيات الأفراد وفق أطر محددة[1].

كما أن عبارة **PDAU** وهي اختصار بالفرنسية le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme عرّفه المشرع الجزائري بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث جاء فيها "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعينة آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"[2].

كما أن المادة 10 تعتبره أداة تعمير بوجهين: قانوني من جهة وتقني من جهة أخرى[3].

1- الجانب القانوني:

هو تجمع لعدة مفاهيم ذات طبيعة قانونية مثل:

---

(1) عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة باتنة، 2015/2014، ص 74.

(2) مؤذن مأمون، مرجع سابق، ص 35.

(3) غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 2012/2011، ص 14.

مخطط أو تخطيط: يدل على المسار الذي يندرج عن طريقة الفضاء والنشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتعمير والتهيئة ويعبر عن الإرادة للتنظيم وتوجيه النشاط العمراني.

توجيهي: يعبر عن خصائص المخطط ويعكس مستواه الهرمي مقارنة بأدوات أخرى للتعمير ويوصف عن طريق المادة 16 من القانون 29/90 المعدل والمتمم كقاعدة فوقية محلية فهو مرجع لمخطط شغل الأراضي.

التهيئة: يحدد تطورا منسجما لمجموع الإقليم مغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب خصوصيات ومكاسب كل إقليم.

التعمير: يدل على التنظيم المتعلق بالنشاط العمراني والبناء حسب القواعد التي جاء بها قانون التعمير.

2-الجانب التقني:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مدمجة في القطاعات المعمرة القابلة للتعمير، مستقبلية التعمير أو غير قابلة للتعمير.

نلاحظ أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ليس فقط الأداة القانونية الرئيسية للتخطيط الطويل المدى من 15 إلى 20 سنة، بل هو أيضا أداة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية يحدد التوجهات العامة في الميدان الفلاحي، الصناعي والسياحي ويشكل تحديث للمخطط العمراني التوجيهي Plan d'Urbanisme Directeur (PUD).

فهو مخطط توجيهي يوجه التهيئة وتوسع المجتمعات السكانية، يشكل دليلا لتسيير المجال العمراني موضوع في يد المسيرين المحليين ووثيقة تقديرية مستقبلية للتنبؤ، يشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية.

كما أن التأثير الفرنسي عليه يبقى ظاهرًا، حيث أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) مقتبس من التصميم التوجيهي للتهيئة والتعمير Schéma (SDAU) Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme الذي ظهر سنة 1957 وأصبح في سنة

1983 يسمى بالتصميم التوجيهي Schéma (SD): هناك تلاعب في التسمية فقط فبدلا من استعمال كلمة تصميم(Schéma) استعمل المشرع كلمة مخطط(Plan) [1].

أما من ناحية الباحثين، فنذكر بعض التعريفات كالتالي:

يمكن القول أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حلة وسطى بين المخططات التنموية بكل مستوياتها من جهة، وبين مخطط شغل الأراضي من جهة ثانية، بحكم أنه يستوعب برامج المخططات التنموية، ويشكل مرجعية لمخطط شغل الأراضي[2].

ويعرفه آخر بأنه: "وثيقة تعرف بأهداف التنمية، تهدف إلى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق تصورات التهيئة على المدينة وإقليمها، وذلك بتقدير مختلف الاحتياجات الاقتصادية والسوسيولوجية، فهو وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة وتوسيع التجمعات السكانية، كما يحدد التوجهات العامة لاستعمال الأرض.

إذن من خلال ما سبق نستنتج أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو وسيلة تخطيطية، جاء كنتيجة حتمية لفشل المخططات السابقة في مجال تنظيم العمران، والتي إنجر من خلالها جملة من المشاكل في تخطيط المدن بسبب الافتقار إلى النظرة التصورية لتنظيم المجال المعماري والعمراني وانعدام النظرة الجمالية والفنية في الإنشاء المعماري، وعليه فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر الأداة التخطيطية الحالية لتنظيم المجال والتسيير الحضري، بحيث يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو مجموعة من البلديات متجاورة ومنتشرة في نسيج عمراني محدد أو مشتركة في هياكل وتجهيزات رئيسية.

وبالرجوع كذلك للمادة 11من القانون 29/90 يتبين لنا أن المخطط التوجيهي له طابع مزدوج يتمثل الأول في جانب التهيئة والثاني في جانب التعمير وهذا بمراعاة البعد التنموي المستدام والبعد الوقائي من الأخطار[3].

ثانيا: موضوعه

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المواضيع التالية:

---

(1) غواس حسينة، المرجع السابق، ص 15.

(2) براهيمي موفق، مرجع سابق، ص 75.

(3) المرجع نفسه، ص 76.

- يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير للبلدية أو البلديات المعينة.
- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة البلديات حسب القطاعات المختلفة.
- يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها[1].

ثالثا: محتواه

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تطبيقا للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني، تقرير توجيهي، لائحة تنظيم مرفقة بمستندات بيانية مرجعية.

1- التقرير التوجيهي:

تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، حيث يضبط فيه تحليل الوضع القائم، تقسيمه وتشخيصه بجميع عناصره ووضع الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي، الديمغرافي والسوسيوإقتصادي، تعيين الشبكة العمرانية الحضرية والريفية.

واقتراح آفاق التنمية في البلدية أو البلديات المعنية التي تشمل آفاق السكن والعمل والمرافق على المدى الطويل، المتوسط والقصير، وقسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل وتخفيف المخاطر الطبيعية والتكنولوجية.

2- لائحة التنظيم:

تحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد: 20، 21، 22، 23، من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم تحدد فيها الترتيبات القانونية الإجبارية التي يمكن الاحتجاج بها لدى الغير بالنسبة لكل المناطق الواقعة داخل مختلف القطاعات، وتشمل التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو

[1] بوطالبي سامي، النظام القانوني للتخطيط البيئي في الجزائر دوره في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة محمد الأمين دباغين-سطيف 2-، 2017/2016، ص 134.

الخاضعة إلى إجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلــق بحمــاية الساحل وتنميته، الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي، الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها، المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها، وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها، تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها، يحدد شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب الوطني كما وردت في الفصل الرابع من القانــون رقم 29/90 المتعلــق بالتهيئة والتعمير، تتمثل في الساحل، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيّد، المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو انهيارات التربة والتدفقات الوحلية وارتصاص التربة والتمييع والفياضانات، مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيمياوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة، المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل، الأخطار الكبرى البيئية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل[1].

رابعا: الوثائق والمستندات البيانية

الوثائق والبيانات هي عبارة عن مخططات توضح ما هو موجود في الملف الكتابي البياني، يجب أن تعد وفق مقياس ملائم بحيث تكون واضحة مقروءة، هذا ما تضمنته المادة 17 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي 177/91 بقولها أن الوثائق البيانية تشتمل على المخططات التي تبين حدود كل قطاع من قطاعات المخطط[2].

1- مخطط الوضع القائم: يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

---

[1] شهرزاد عوابد، البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع 05، 2018، ص 4 و5.

[2] مؤذن مأمون، مرجع سابق، ص 43.

2- مخطط التهيئة: يبين حدود القطاعات المعمرة القابلة للتعمير، وتلك المخصصة للتعمير في المستقبل، بعض أجزاء الأرض، الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية المرتقبة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذا له.

3- مخطط تجهيز: يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب ماء التطهير، وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

4-مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

5-مخطط يحده مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل: يحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة[1].

ويترتب على هذا التقييم وفرض شروط البناء على بعضها وكذا حضر البناء على البعض الآخر التحكم في العقارات الموجودة وتنظيم استعمالها، ومنه الحد من الاستعمال اللاعقلاني لهذه الأراضي ما ينعكس إيجابا على تنظيم المجال العمراني وبذلك تسهيل عملية الرقابة من خلال الرخص والشهادات الممنوحة للترخيصات بالأشغال عليها بالإضافة إلا أن هذا التقييم يحمي الأراضي الغابية والفلاحية من عملية تحويلها وإفقادها لخواصها، وكذا حماية البيئة والمحيط[2].

خامسا: أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يحدد القانون 29/90 المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي والذي يقسمها إلى قطاعات محددة كما يلي:

1- القطاعات المعمرة (Secteurs urbains (S U: هي التي تحتوي على أرض تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينهما ومستحوذات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية، كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.

---

(1) غواس حسينة، مرجع سابق، ص 18، 19.

(2) شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 5.

2- القطاعات المبرمجة Secteurs o urbains programmés: تشمل هذه المناطق القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات.

3- قطاعات التعمير المستقبلية secteurs d'urbanisation future: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ب-القطاعات الغير القابلة للتعمير secteurs non urbanisables : تشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

يجب على كل بلدية أن تغطى بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد المخطط بموجب قرار صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعينة، تبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا.

وتنشر مدة شهر بمقر البلدية المعينة، بعدها يصدر القرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمله المخطط والمداولة المتعلقة به[1].

الفرع الثاني:

أهداف إستراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة

أولا: أهدافه

تتمثل أهداف المخطط التوجيهي باعتباره أهم أدوات التعمير التي أقرها المشرع الجزائري، بنص المادة الأولى من القانون 29/90 المعدل والمتمم على أنه يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي.

ومنه تتضح الأهداف التي من أجلها يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي كالتالي:

---

[1] قداري آمال، مرجع سابق، ص 101.

- تحديد الوجهات الأساسية لتهيئة مجال العمران للبلدية أو البلديات المعينة انطلاقا من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة والتعمير.
- يحدد شروط الاستغلال العقلاني والأمثل للموارد الاقتصادية.
- يحدد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني.
- يقسم المجال المدني إلى قطاعات معمرة، وقابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط وقطاعات التعمير المستقبلية وأخرى غير قابلة للتعمير[1].
- تحديد المناطق العمرانية الجديدة وتواريخ السماح بعمليات عمرانية عليها مع مراعاة خصوصية الأراضي الفلاحية والغابية تجسيدا للقانون 12/04 المؤرخ في 2004/06/23 المعدل والمتمم والمساحات الخضراء والأماكن الطبيعية والتاريخية حسب القانون 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 والمتعلق بحماية الحفريات الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية التي يستوجب حمايتها وإبراز قيمتها طبقا لمقتضيات حماية البيئة والتنمية المستدامة، خاصة وأن الجزائر تزخر بالموروث الثقافي والتاريخي والسياحي وتنوع المناخ الطبيعي والعمران الهندسي الخاص وغيرها التي تستوجب مراعاتها في إعداد المخطط.
- تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين مواقع كل من:
  - المناطق الغابية والزراعية.
  - المناطق السكنية وكثافتها.
  - المناطق الصناعية والتجارية والسياحية.
- تحديد التجهيزات الجماعية الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية، بحيث يبرز خطوط مرور الطرق وكذا تحديد المنشآت ذات المنفعة العمومية كالمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية، ويمكن هذا المخطط من مد أنابيب المياه والصرف الصحي تبعا لما تتطلبه التحديات السكانية وتستوجب الأشغال المطلوب التخصيص لها بالبناء مراعاة المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية.

[1] شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 37.

- كما أن للمخطط أهداف وقائية واقتصادية من خلال تحديد شروط استغلال الأراضي وحماية النشاطات الفلاحية والمساحات الغابية، ومن جهة أخرى تحديد المساحات المخصصة للنشاطات الاقتصادية والمخصصة حاليا ومستقبلا للإحتياجات السكانية[1].

نلاحظ أن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها، وتظهر أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في أنه الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له[2].

كذلك تظهر أهميته في تحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية، لذلك فإنه يتطلب معرفة الأملاك العقارية، وكذا معرفة طرق استعمالها تفاديا للنمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية للبلدية بغرض توفير الإحتياجات الأساسية داخلها.

يوضع على مستوى البلدية أو مجموعة من البلديات من أجل التوحيد والتحكم في التنمية بهدف صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليمها[3].

ثانيا: مجالات استعماله وكيفية إعداده

1- مجالات استعماله: تحدد فيما يلي:

- دراسة تحليلية للوضع السائد في الجهة، مع دراسة تقديرية مستقبلية للجهة في المجال التنموي والاقتصادي والديمغرافي.
- العمل على إعداد مخطط التهيئة وتعديلاته من حيث الدوافع والأهداف المرسومة.
- تحديد المدة والمراحل الأساسية لإنجاز هذا المخطط.

---

(1) شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 38.

(2) غواس حسينة، مرجع سابق، ص 16.

(3) المرجع نفسه، ص 17.

- أما فيما يخص الخرائط والبنايات المرفقة مع التقرير يجب أن توضح الجوانب الأساسية التالية:
- الاستخدام الشامل للأرض حاضرا ومستقبلا على مستوى الجهة المدروسة.
- تحديد مختلف المناطق القطاعية ووظائفها العمرانية، مع التركيز على مراكز التوسع العمراني ومناطق تحديث الهيكلة العمرانية.
- تحديد مواقع المعالم الحضرية التاريخية والأثرية أو الطبيعية من أجل حمايتها.
- تحديد الأوساط والفضاءات الشاغرة والتجهيزات العمومية.
- التنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات حاضرا ومستقبلا[1].
- كما ترفق هذه الوثائق بتصاميم قطاعية تفصيلية ذات مقاييس رسم مكبرة لمختلف المناطق التي يتناولها العام، مع مراعاة الدقة الفائقة في وضعها، وحسب قانون التعمير الجزائري وخاصة القانون المتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فإن كل بلدية من التراب الوطني مجبرة بتغطية مجالها بمخطط للتهيئة والتعمير.

2- كيفية إعداده:

يتم إعداد مشروع المخطط بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ويتم الإشراف على إعداده من طرف المجلس التنسيقي للمجالس الشعبية البلدية المعنية بالأمر، كما تشارك جميع المصالح الحكومية في إعداده تحت إشراف مديرية التعمير والبناء وهو ينجز عبر ثلاث مراحل أساسية:

- مرحلة الدراسة والتقييم للأوضاع السائدة حاضرا أو التقدير لآفاق التطور مستقبلا.
- طرح الاختيارات ونماذج وفرضيات التهيئة المقترحة.
- يتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الجزائر تبعا للحالة وحسب أهمية البلدية أو البلديات المعنية بالأمر[2].

---

[1] ميدني شايب ذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2013، ص 73.

[2] المرجع نفسه، ص 74.

الفرع الثالث:
المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهية للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 على النحو الآتي[1]:

أولا: إجراء المداولة

تنص المادة 24 من القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته".

فباعتبار البلدية هي الجماعة القاعدية، والإطار المؤسساتي لممارسة الديمقراطية على المستوى المحلي والتسيير الجواري في نظام اللامركزية وتحت رقابة السلطة المركزية، منح المشرع سلطة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة، هذه الأخيرة التي في مفهومها العام يعالج فيها المجلس الشعبي البلدي شؤون البلدية دون غيرها وفقا لأحكام قانون البلدية لاسيما المواد من 52 إلى 61، وتتضمن مداولة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير النقاط التالية:

- التوجهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود.
- كيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية مع مراعاة مشاريع المصلحة الوطنية التي تفرض نفسها على هذا المخطط وذلك من خلال التوافق بينه وبين المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وباقي المخططات الإقليمية.

---

[1] غواس حسينة، مرجع سابق، ص 19.

بعد ذلك تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، والمجالس الشعبية البلدية[1].

ثانيا: إصدار قرار إداري يرسم حدود تدخل المخطط

يتخذ هذا القرار على أساس مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود البلدية التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا بالمداولة المتعلقة به حسب الحالة، تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك حسب الحالات التالية:

1- الوالي: إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس ولاية واحدة.

2- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية و وزير الداخلية: بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة.

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجازه، إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، هذا ما أكده أيضا القانون المتعلق بالبلدية، هذا نظريا أما في الواقع فهذه المؤسسات غير موجودة.

ثالثا: إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية

كي يتسنى للمؤسسات والهيئات العمومية الاطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية، الغرفة الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بهذا القرار[2].

---

[1] مصباحي مقداد، مرجع سابق، ص 123.

[2] غواس حسينة، مرجع سابق، ص 20.

رابعا: إجراء تحقيق عمومي

يعد التحقيق العمومي صورة من صور مشاركة الجمهور، حيث يتبنى رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة الاعتماد، ولاطلاع الرأي العام عليه، يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 45 يوم، لتمكين السكان من إبداء آرائهم وملاحظاتهم حوله، ويكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 يتضمن تحديد المكان[1]، أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها، وتعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، وتبيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه.

وينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للتحقيق العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا حسب المادة 14 من القانون 29/90.

بعد انقضاء مهلة 45 يوم، يقفل سجل التحقيق ويوقع عليه من قبل المفوض المحقق، يقوم هذا الأخير خلال 15 يوم الموالية بإعداد محضر قفل التحقيق ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للتحقيق مع استنتاجاته[2].

خامسا: مرحلة المصادقة

يرسل المخطط **(PDAU)** بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بالملف الكامل بعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلـــدي أو المجـــالس الشعبية البلدية المعنية، إلى الوالي المختص إقليميا الذي بدوره يجمع رأي المجلس الشعبي الولائي خلال مدة 15 يوم الموالية لاستلامه الملف، ثم تتم المصادقة النهائية بقرار من الوالي أو بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير ووزير الداخلية أو بمرسوم تنفيذي

---

(1) شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 6.

(2) المرجع نفسه، ص 7.

يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين، وبناءا على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير.

بعد المصادقة يكتسب المخطط **(PDAU)** القوة القانونية، ويصبح قابلا للمعارضة به أمام الغير، وأمام القضاء ويتم مراجعته وتعديله بنفس الطريقة وإجراءات المصادقة عليه وهذا في الحالات التالية:

- إذا كانت القطاعات المراد تعميرها في طرق الإشباع.
- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لإقليم البلدية[1].

المطلب الثاني:

مخطط شغل الأراضي

أدت النقائص المعتبرة التي عرفتها المدن على مستوى التحكم في التهيئة الجزئية إضافة إلى ظاهرة البناء الفوضوي التي عرفت انتشارا ملفتا في السنوات الأخيرة، إعادة النظر في السياسة العمرانية وتولد عن ذلك إحساس بحاجة ماسة إلى آلية تنظيمية للتعمير، من شأنها العمل على خلق روابط متينة بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتوجيهاته[2] الكبرى من جهة وقرارات التعمير على المستوى المحلي من جهة أخرى.

وبهذا الخصوص نص المشرع على مخطط شغل الأراضي، كوسيلة لتخطيط المجال الحضري يهدف أساسا إلى فرض حماية البيئة والمحيط، وكذا المساحات الخضراء، إضافة إلى تنظيم استغلال الأراضي والبناء عليها، الأمر الذي ينعكس مباشرة على النسيج العمراني.

وفي هذا الإطار سنتناول في **(الفرع الأول)** النظام القانوني لمخطط شغل الأراضي ثم نتطرق في **(الفرع الثاني)** إلى محتواه، وفي الفرع الأخير إلى المصادقة عليه.

---

(1) شوك مونية، مرجع سابق، ص 26

(2) مصباحي مقداد، مرجع سابق، ص 126.

الفرع الأول:

النظام القانوني لمخطط شغل الأراضي

لإبراز النظام القانوني لمخطط شغـــل الأراضي، سنتعرض لتعريفـــه أولا، ثم وظيفته، بعدها نذكر محتواه وأهم إجراءات إعداده والمصادقة عليه.

أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي في المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي تنص على ما يلي: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء"[1].

أما من جانب الباحثين، فقد عرفه أحدهم بأنه "يعتبر الوثيقة الأساسية التي تحتكم إليها البلدية لا ميدان تنظيم العقار وذلك بتنظيم شروط استعمال الأراضي، فهو يحدد بالتفصيل في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأرض والبناء، حيث يقسم الإقليم البلدي إلى مناطق وظيفية وهو بذلك أداة تعمير مفصلة تبنى على أساس المؤشرات التي يرتبها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والذي من خلاله نستنتج حقوق استعمال الأراضي والبناءات بطريقة تفصيلية[2].

ثانيا: وظيفته

نصت المادة 31 من القانون 29/90 على وظائف مخطط شغل الأراضي وهي كالتالي:

- تحديد بصفة مفصلة الشغل الحضري للقطاعات والمناطق وكذا تنظيم حقوق استخدام الأراضي.
- تحديد معاملات استغلال الأراضي.
- ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.

---

(1) مؤذن مأمون، مرجع سابق، ص 45.

(2) براهيمي موفق، مرجع سابق، ص 87.

- تحديد المساحة العمومية والمساحات الخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية ذات المصلحة العامة.
- تحديد تخطيطات طرق المرور والهياكل القاعدية.
- تحديد الارتفاقات.
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية.
- تحديد المواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- تحديد مواقع المباني وأحجامها.
- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية – التكنولوجية[1].

ثالثا: محتواه

يضم ملف مخطط شغل الأراضي لائحة التنظيم والوثائق البيانية:

1- لائحة التنظيم: وتتمثل على:

- **مذكرة تقديم:** ويتم فيها تقديم دراسة تحليلية مع تحديد أفق التنمية (الدراسة الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية) للمنطقة التي تم تغطيتها بالمخطط التقيد التام بأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وموافقة نتائج الدراسة مع برامج التنمية للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

- **القواعد:** التي تحدد لكل منطقة متجانسة ناتجة عن الدراسة التحليلية مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب، كما هو محدد في القانون 29/90 كنوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض[2].

تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك أيضا نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحديد الطرق والشبكات المختلفة سواءا التي تتحملها الدولة أو التي تتحملها الجماعات المحلية، أو التي تكون على عاتق الخواص وكذلك آجال إنجازها.

---

(1) مصباحي مقداد، مرجع سابق، ص 129.

(2) مؤذن مأمون، مرجع سابق، ص 46.

2- الوثائق البيانية: تتكون الوثائق البيانية مما يأتي:

- مخطط الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).
- مخطط طوبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000).
- خريطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية، مصحوبة بتقارير تقنية كما تحدد مساحات الحماية والارتفاقات المختلفة.
- مخطط الوضع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الصورة الحالية لتركيبة النسيج الحضري من إطار مبني، شبكة الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.
- مخطط التهيئة العامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي:
  - المناطق المتجانسة.
  - موقع إقامة التجهيزات، المنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
  - المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص قواعد البناء من معامل شغل الأرض، معامل الاستيلاء، وعلو البنايات[1].

الفرع الثاني:

إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يمر مخطط شغل الأراضي عند إعداده بمجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، وتتمثل فيما يلي:

أولا: إجراء المداولة

يتم إعداد المخطط **(POS)** بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وترسل نسخة من المداولة إلى الوالي للمصادقة على محيط تدخل

[1] مؤذن مأمون، المرجع السابق، ص 47.

مخطط شغل الأراضي، وينشر قرار المصادقة لمدة شهر في مقر البلدية أو البلديات المعنية[1].

ثانيا: إصدار قرار إداري

يرسم حدود تدخل مخطط شغل الأراضي بإصدار القرار عن الجهة المخول لها هذه الصلاحية على النحو الآتي:

1- الوالي: إذا كان تراب البلدية المعني بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة.

2- الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية: إذا كان التراب المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لولايات مختلفة[2].

ثالثا: مرحلة المشاورة

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤوس البلديات المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة ما بين البلديات بإعلام الجمعيات المحلية ومختلف المصالح المعتمدة عن طريق رسالة مضمونة، وتمنح لهم أجل 15 يوم لإبداء موافقتهم بالمشاركة، بعدها يتم إصدار قرار يحدد فيه قائمة المصالح والهيئات المشاركة في إعداد المخطط **(POS)** والذي يتم نشره في مقر البلدية أو البلديات المعنية لمدة شهر وتنقسم الهيئات المتشاورة إلى:

- **الهيئات المستشارة وجوبا:** وتتمثل في:
  - الهيئات والإدارات العمومية على مستوى الولاية.
  - الهيئات والإدارات العمومية على المستوى المحلي.
- **الهيئات المستشارة اختياريا:** وهي:
  - الغرف التجارية الفلاحية.
  - المنظمات المهنية.
  - الهيئات المحلية.

---

[1] شوك مونية، مرجع سابق، ص 30.

[2] غواس حسينة، مرجع سابق، ص 30.

يتم تبليغ جميع الهيئات المشاركة في إعداد المخطط **(POS)** قصد إبداء ملاحظتها خلال مدة 60 يوم وهذا بعد المصادقة عليه من قبل المجلس البلدي (المادة 09 من المرسوم التنفيذي 178/91).

رابعا: مرحلة التحقيق العمومي

تتـــــم بنفـــس الخطوات في إعـــداد المخطط **(PDAU)** ما عـــــدا المدة المحددة بـ 60 يوم، بدلا من 45 يوم.

خامسا: مرحلة المصادقة النهائية

تتم المصادقة على المخطط **(POS)** بعد تعديله إن اقتضى الأمر بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي، ويصبح بعدها أداة قانونية مكملة للمخطط **(PDAU)**.

لا يمكن مراجعة المخطط **(POS)** في الحالات التالية[1]:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقرير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني الموجود قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا تم طلب التعديل وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها المخطط **(POS)**.
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية[2].

---

[1] شوك مونية، مرجع سابق، ص 30.

[2] المرجع نفسه، ص 31.

المبحث الثاني:

البعد البيئي لقرارات التعمير الفردية

تطور التشريع العمراني في الجزائر في السنوات الأخيرة، وذلك تماشيا مع التطورات الحاصلة في جميع الميادين، ومن أهم ما نص عليه المشرع لأجل حماية النسيج العمراني وتنظيمه هي الرخص[1]، فتعتبر هذه الأخيرة بمثابة وسائل قانونية فعـــالة في مجال الرقابة، سواءا القبلية أو البعدية، إذ يهدف المشرع من ورائها إلى تحقيق سياسة عمرانية رشيدة بضبط المجال العمراني وحماية مجالات أخرى منها البيئية والمناطق السياحية والتراثية والارتفاقات بمختلف أنواعها، وعلى هذا الأساس فقد نص المشرع على هذه الوسائل وضبط أحكامها من خلال التنصيص عليها، في مختلف التنظيمات القانونية المختلفة ومن بين هذه الوسائل رخصة البناء التي نتناولها في المطلب الأول من هذا المبحث، اما المطلب الثاني فسوف نخصصه لرخصة التجزئة[2].

المطلب الأول:

رخصـــة البنـــاء

يعتبر تدخل الدولة في تقييد حق الملكية بترخيص أعمال البناء أول الحقوق والحريات الفردية التي تم تقييدها لتحقيق أهداف النظام العام، لأن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران هو استناد أعمال البناء إلى تراخيص إدارية، تلبي حاجيات الأفراد المختلفة في مجال التعمير والبناء، وتحافظ في ذات الوقت على مقتضيات حماية البيئة العمرانية[3]، وباستقرار ما تضمنه القـانون رقم 29/90 من القواعد تنظيـم المجال العمراني، والدور الذي تلعبه رخصة البناء في ممارسة الرقابة على الاستهلاك العشوائي للمحيط واعتبارها من أهم التراخيص التي تعبر عن الرقابة السابقة على أشغال البناء والتعمير[4]، وللتعمق أكثر في هذا الموضوع سنتناول في **(الفرع الأول)** ماهية رخصة

---

(1) فيصل الوافي، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تبسة، ع 5، مارس 2018، ص 79.

(2) مؤذن مأمون، مرجع سابق، ص 48.

(3) مصباحي مقداد، مرجع سابق، ص 137.

(4) المرجع نفسه، ص 138.

البناء وفي **(الفرع الثاني)** سنتطرق إلى إجـــراءات رخصة البناء وقيودها البيئيــة، أما **(الفرع الثالث)** فسندرس الدور البيئي لرخصة البناء في حماية النظام العام الجمالي.

الفرع الأول:

ماهية رخصة البناء

للإلمام بماهية رخصة البناء يجدر بنا تعريفها، ثم بعد ذلك ذكر طبيعتها القانونية مع تبيان نطاق تطبيقها.

أولا: تعريف رخصة البناء

الترخيص أو الرخصة من أكثر الوسائل فعالية في رقابة النشاط الفردي والتحكــم فيه، وتستخدم في مجالات متعددة ومختلفة من بينها الترخيص الإداري الذي يعتبر تصرف إداري مؤقت قابل للسحب أو التعديل[1].

فمن حيث التشريع عرفت رخصة البناء على أنها: "قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حدود ونطاق اختصاصه.

وقد ربطت المادة 50 من قانون التهيئة والتعميـــر مسألة حق البناء بملكيــة الأرض، وبالتالي فلا يحق لأي كان أن يشد مبنى دون ترخيص إداري مكتوب تح طائلة عدم شرعية البناء، وهو ما تم النص عليه صراحة بموجب نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15[2].

ثانيا: طبيعتها القانونية ونطاق تطبيقها

يمكن تحديد طبيعة رخصة البناء على أنها قرار إداري مسبق وهذا بالنظر إلى الجهات التي تصدرها، وهي جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه، ورخصة البناء مرتبطة دائما بحيازة العقار.

---

[1] يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سيدي بلعباس، ع 5، مارس 2018، ص 81.

[2] المرجع نفسه، ص 82.

ومنه يترتب على اعتبار رخصة البناء قرار إداريا أن الشخص المتضرر منه، له الحق بالطعن فيه لدى القاضي الإداري أمام المحاكم الإدارية، إذا كان القرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي[1]، أما القرار الصادر عن وزير العمير فيطعن فيه أمام مجلس الدولة، وهذا حسب نص المواد 800 و801 و804 من قانون الإجراءات المدنية والادارية.

ومنه فإن قرار رخصة البناء يهدف لإحداث أثر قانوني ممثل في الترخيص بإقامة بناء أو إجراء تغيير عليه وكذا إحداث التوازن بين المصلحة العامة باحترام الاحكام والاجراءات القانونية وحفظ الصحة والأمن العمومي والمصلحة الخاصة بتلبية حاجيات الأفراد في مجال البناء.

إلى جانب ذلك، فإن رخصة البناء هي عمل تقديـــري وعمل مقيـــد في نفس الوقت، فليس لها إمكانية منح أو رفض تسليمها إلا للأسباب المستدامة من القوانين والتنظيمات المعمول بها، ويجب أن يكون القرار بالرفض الذي اتخذته الإدارة معلل باستقراء مواد قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنظيمية التنفيذية له، نجد أن إلزامية الحصول على رخصة البناء تسري على كامل التراب الوطني دون استثناء، كما تشترط قبل الشروع في البناء في أي مكان ومهما كانت أهميتها وهذا ما نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، طبقا لأحكام المواد 49، 52، 53، 55 من القانون 29/90[2].

وينظم القضاء الإداري في المنازعات التي تثور حولها طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية[3].

الفرع الثاني:

إجراءات رخصة البناء وقيودها البيئية

سيتم من خلال هذا الفرع تبيان ملف وإجراءات منح وإعداد رخصة البناء، مع ذكر أهم الآثار المترتبة عنها.

---

(1) مؤذن مأمون، مرجع سابق، ص 49.

(2) المرجع نفسه، ص 50.

(3) يزيد عبد القادر، مرجع سابق، ص 91.

أولا: إجراءات الحصول على رخصة البناء

يتم منح رخصة البناء على طلب من له الصفة القانونية في ذلك، وهذا وفق ملف محدد موجه إلى السلطة الإدارية المحددة قانونا، وبعد مدة زمنية من دراسة الملف فإنه يتم الرد على طلب الرخصة، ولتوضيح النظام القانوني لهذه الرخصة سندرسه في جملة من الجزئيات نوضحها فيما يلي:

1-صفة طالب رخصة البناء:

نصت المادة 50 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أن: "حق البناء مرتبط بملكية لأرض، كما نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد الكيفيات تحضير عقود العمير وتسليمها على أنه: "يجب على المالك أو موكله أو المتاجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه هذا المرسوم والتوقيع عليه".

إذن من خلال المادتين نوضح الأشخاص الذين تتوفر فيهم الصفة القانونية لطلب رخصة البناء وهم:

- **المالك:** عن طريق عقد الملكية المحرر في الشكل الرسمي والمشهر، طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري.
- **الوكيل:** عن طريق التوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني.
- **الحائز:** من خلال إثبات حيازته عن طريق شهادة الحيازة وفقا لأحكام المنصوص عليها القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري[1].
- **المستأجر المرخص له قانونا:** وذلك بعد الموافقة من طرف المؤجر.
- **الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:** وذلك بتقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

[1] براهيمي موفق، مرجع سابق، ص 213.

- **المرقي العقاري:** طبقا لنص المادة 03 من القانون 01/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- **المستفيد من عقد الامتياز:** طبقا لنص المادة 08 من الأمم 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز.
- **السلطة المكلفة بالأوقات:** نص عليها القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعـــدل والمتمم بالقـــانون 07/01 المـــؤرخ في 2004/05/22، وبالقانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14[1].
- **المستفيد من عقد البوت BOOT:** هو نقد إداري حديث، يستهدف القيام بمشاريع ضخمة تعهد بها الدولة إلى إحدى الشركات الوطنية أو الأجنبية بإنشاء مرفق عام وتشغيله لحسابها الخاص، على أن تلتزم بنقل ملكيته إلى الدولة أو الهيئة العامة بعد انقضاء المدة المتفق عليها.

2-الجهات المختصة بإصدار رخصة البناء:

نصت عليها المادة 49 من المرسوم التنفيذي الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها وهي كالتالي:

- الوزير المكلف بالعمران.
- الوالي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- محتوى ملف رخصة البناء.

وعليه يقدم صاحب الطلب طلبه وفق النموذج المحدد في المـــرسوم التنفيذي 19/15، مع دعم طلبه هذا بالوثيقة التي تثبت سيطرته القانونية بالعقار، وكذا إرفاق ذلك بثلاث ملفات هي[2]:

---

(1) براهيمي موفق، المرجع السابق، ص 214.

(2) المرجع نفسه، ص 207.

❖ **الملف الإداري:** ويشمل ما يلي:

- شهادة قابلة الاستغلال مسلمة وفق لأحكام المذكورة بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أرض مجزأة.
- يمكن لصاحب الطلب أن يوضح إنجاز الأشغال، يكون في حصة أو عدة حصص مع إلزامه في هذه الحالة بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية.

❖ **الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:**

- تحديد السلم المستعمل بالنسبة لمخطط الكتلة حسب مساحة البناية (200/1 بالنسبة للقطع التي تقل أو تساوي 500كم أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطعة التي تقل مساحتها أو تسوي 5000م^2 وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للمساحات التي تتجاوز 5000م^2).
- باقي التصاميم المختلفة، تعد على سلم 50/1 بالنسبة للبنايـــات التي تقل مساحة ^{2}، وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحتها مشتملاتهـــا بين 300م^2 و600م^2 وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية.

❖ **الملف التقني:**

- يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية.
- تتضمن دراسة الهندسة المدنية تقريرا يعده ويوقعه مهندس معتمدا في الهندسة المدنية.
- إمكانية دراسة ملف الهندسة المعمارية من طرف مصلحة التعمير المختصة إقليميا لمشاريع البناء[1].
- قلص المشرع عدد النسخ بالنسبة للسكن الفردي، ورفعه بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية.

---

[1] براهيمي موفق، المرجع السابق، ص 208.

- تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية، وتكلف بعدة مهام أخرى.
- يتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد حسب الحالة.
- تجمع الأوراق والمرفقات من طرف المصلحة المختصة حسب المشرع.
- يفصل في طلبات رخصة البناء في أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع.
- يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء خلال عشرين يوما من تاريخ الإيداع.
- لا يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو في طور المصادقة عليه.
- لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة، إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأرض المجزأة.
- تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء.
- يضع المستفيد من رخصة البناء لوحة مستطيلة الشكل حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي.
- لطالب رخصة البناء الذي لم يعجبه الرد حق الطعن، والحق في رفع دعوى قضائية[1].

ثانيا: القيود البيئية لرخصة البناء

لا تستلزم حماية البيئة بالضرورة الطبيعة والآثار فقط، وإنما تستلزم حماية كل ما يرتبط بإطار الحياة وظروفها، وبما أن لها دور بارز في مجال حماية البيئة، دفع بالمشرع الجزائري إلى تقييد إجراءات إعدادها بدراسات بيئية مسبقة وتتمثل هذه الإجراءات المسبقة فيما يلي:

[1] براهيمي موفق، المرجع السابق، ص 209.

1- دراسة مدى التأثير على البيئة

دراسة التأثير على البيئة هو إجراء يسمح بالتوفيق بين اعتبارات التنمية ومقتضيات المحافظة على البيئة، كما أنها تقوم على الرؤيا المستقبلية في مجال حماية البيئة، وقد تم تنظيم هذا الإجراء في النظام القانوني الجزائري كوسيلة فعالة للحفاظ على البيئة، وعدم المساس بسلامها.

وفقا للمادة 15 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة قد حددت مجال تطبيق إجراء دراسة مدى التأثير على البيئة، منها مشـــاريع البناء والتهيئة، وذلك للتأثير المحتمل والكبير لها على الجانب البيئي، حيث لم ينص على إخضاع مشاريع التهيئة والبناء والمنشآت الكبرى لدراسة مدى التأثير المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها[1].

إلا أنه في المرسوم التنفيذي رقم 07-145[2] المحدد تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على محتوى وموجز التأثير على البيئة، فقد تضمن في الملحق الأول قائمة المشاريع الخاضعة لدراسة مدى التأثير، وأدرج في الملحق الثاني الأشغال الخاضعة لموجز التأثير على البيئة منه، فإن مشاريع البناء والتهيئة خاضعة للإجراء دراسة وموجز التأثير طبقا للمرسوم التنفيذي 07-145 المتعلق بدراسة موجز التأثير على البيئة[3].

وفقا لنص المادة 16 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة فإن محتوى دراسة التأثير يشمل عرضا عاما عن النشاط المراد القيام به، ووصف للتأثير المحتمل الوقوع على صحة الإنسان.

---

[1] بن ميهوب فوزي، إجراء دراسة مدى التأثير كآلية لحماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العام، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص 46.

[2] مرسوم تنفيذي رقم 07-145، مؤرخ في 19 ماي 2007، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على المحتوى وموجز التأثير على البيئة، ج ر، ع 34، صادر في 22 ماي 2007.

[3] حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ع 06، 2010، ص 315.

2- دراسة الخطر

يعتبر إجراء دراسة الخطر من الإجراءات الوقـــائية لرخصة البناء في المجال البيئي، حيث لا تقل هذه الدراسة أهمية عن سابقتها، استنادا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 198/06[1]، يضبط التنظيم المطبق بالمؤسسات المصنفة لحماية البيئة، فإنه يجب أن تتضمن دراسة الخطر عرضا عاما للمشروع، ووصف خاص بالأماكن المجاورة له والمحيط الذي قد يتضرر هذا المشروع منه، من خلال الإشارة إلى جميع العوامل والمخاطر الناجمة عن استغلال المنشآت والآثـــار المحتمل وقوعها على السكـــان والبيئة، حيث تقوم بهذه الدراسة جهة مختصة.

3- مذكرة خاصة بالمباني الصناعية

عند القيام بأي منشأة صناعية، يجب ارفاق طلب رخصة البناء بمذكرة خاصة بذلك هذا ما جاءت به المادة 35 من المرسوم التنفيـــذي رقم 91-76 يحدد كيفيـــات تحضير شهادة التعميـــر ورخصة التجزئـــة، وشهـــادة التقسيم، ورخصـــة البناء، وشهـــادة المطابقة، ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، يجب أن تتضمن هذه المذكرة مجموعة من البيانات المتعلقة بالجانب البيئي للوسائل الخاصة بالدفاع ومكافحة الحرائق، نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكميتها المضرة بالصحة العمومية، وتسعى هذه المذكرة إلى تبيان دور رخصة البناء في رقابة التوسع العمراني، والحرص على فصل المناطق الصناعية عن المناطق السكنية تفاديا الإضرار بالبيئة[2].

الفرع الثالث:

الدور الوقائي البيئي لرخصة البناء في حماية النظام العام الجمالي

يعتبر الحق في البناء، حق مرتبط بملكية الأرض، وبالتالي فإن لصاحب الملكية سلطة الاستغلال والتصرف، إذ يعتبر البناء صورة من صور التصرف المادي، أي أن

---

[1] أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 مؤرخ في 31 ماي 2006، بضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج ر، ع 37، صادر في 4 جويلية 2006.

[2] حبة عفاف، مرجع سابق، ص 311.

مالك الأرض يستطيع أن يشيد ما يشاء من بنايات أو أن يمدد بناء قائم مسبقا، أو تسييجه، إلاّ أنه في حالة إساءة استعمال هذا الحق كعدم احترام الشروط والمواصفات التقنية للبناء، والتوسع الفوضوي للعمران على حساب الأراضي الساحلية الفلاحية[1]، التي قد تؤثر على البيئة والعمران، ولهذا وضع المشرع ضوابط بيئية تتعلق بالبناء وأخرى وبموقعه، كما أعطى لرخصة البناء دور في حماية النظام العام الجمالي وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

أولا: الضوابط البيئية المتعلقة بالبناء

يتم تحضير رخصة البناء على ضوء اعتبارات متعددة، نصت عليها المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، يحدد كيفيات تحضير مختلف الشهادات والرخص، منها رخصة البناء وذلك من خلال تبيان الضوابط المتعلقة بحماية البيئة، والمتمثلة في القواعد المتعلقة بمظهر البيانات، الخاصة بمقتضيات الصحة العامة[2].

1-القواعد المتعلقة بمظهر البيانات:

فرض المنظم الجزائري ضرورة مراعاة أي بناية يتم إنشاؤها لموقع البناية، محل إنشائها وخدماتها وحجمها، ومظهرها العام، وفي حالة مخالفة رخصة البناء لهذه الضوابط يمكن رفض منح الرخصة، وألا يتجاوز علوها المحدد في المادة 28 من المرسوم التنفيذي المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

إشترط المنظم طبقا للمادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ضرورة إنشاء وتهيئة المساحات الخضراء بالقدر الذي يتناسب مع طبيعة المشروع.

---

[1] حبة عفاف، المرجع السابق، ص 314.

[2] بن ناصر يوسف، رخصة البناء وحماية البيئة المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ع 04، ص 829.

كما اشترط ضرورة وضع سياج بشكل منسجم مع البناية الرئيسية، مع احترام القواعد المعمول بها[1]، وبالتـــالي فإن هذه القــواعد تجعل من الحق في البنــاء حق غير مطلق، حيث تشكل في مجموعها قيودا تفرضها مقتضيات النظام العام بأبعادها التقليدية أو الحديثة.

2-القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة العمومية:

تعتبر حماية الصحة العمومية من عناصر النظام العام، حيث اشترط المشرع الجزائري وجوب احترام شروط وجوب احترام شروط منح رخصة البناء وعلاقتها بحماية البيئة، والتي نص عليها المشرع الجزائـري في القانون المتعلــق بالتهيئة والتعمير[2]، وهو الأمر الذي أكد عليه القانون المتعلق برخصة البناء رقم 02/82 الملغى[3]، أين نص على رخصة البناء إجبارية في عملية البناء التي تتعلق بالمنشآت المصنفة، كون أن هذه الأخيرة تعتبر من المصادر الدائمة للتلوث، حيث تسبب مخاطر ومضيقات للأمن العام والنظافة العمومية.

ثانيا: الضوابط البيئية المتعلقة بموقع البناء

إلى جانب فرض المشرع الجزائري ضوابط متعلقة بالبناء، بحيث تختلف هذه الضوابط البيئية باختلاف المناطق التي تم البناء عليها وتتمثل فيما يلي[4]:

---

(1) تنص المادة 27 من المرسوم تنفيذي رقم 91-175 على أنه: "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة أو إذا كانت البنيات والمنشآت المزعم بناؤها تمس بموقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية".

(2) وفقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المضيفة لحماية البيئة، فقد ميزت بين المنشأة المصنفة، بحيث عرفت المنشأة المصنفة الفقرة الأولى والمؤسسة المصنفة في الفقرة الثانية.

(3) القانون رقم 82-02 مؤرخ في 6 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء، ج ر، ع 06، سنة 1982 (ملغى).

(4) معيفي كمال، الآليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسيــة العقيد الحــاج لخضر، باتنة، 2011، ص 75.

1-الدور الرقابي لرخصة البناء في المناطق الساحلية:

أشار المشرع الجزائري إلى مكونات البناء في المناطق الساحلية في القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه[1]، وكذلك تحديد مكوناته في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[2].

2-دور رخصة البناء في حماية المناطق السياحية والتوسع السياحي:

عرفت المادة 3 من القانون 03-1 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الموقع السياحي[3]، وبهذا أعطى المشرع الجزائري أهمية للمواقع السياحية من خلال حمايتها من فوضى العمران والبناء العشوائي[4]، كما أشار القانون 03-03[5] المتعلق بالمناطق التوسع والمواقع السياحية إلى وجوب تهيئتها وترقيتها في إطار الاستعمال العقلاني والمنسجم للفضاءات والموارد السياحية، قصد ضمان تنمية مستدامة للسياحة[6]، وهذا ما أكدته المادة 05 من القانون المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

---

(1) أنظر المادة 7 من القانون رقم 02-02، مؤرخ في 5 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر، ع 10، صادر في 12 فيفري 2002.

(2) تنص المادة 44 من القانون 90-29: يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريطا من الأرض عرضه الأدنى 800 متر على طول البحر ويشمل: كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية في البحر والتي لا تكون مفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي والسهولة الساحلية التي يقل عرضها عن 3 كليومترات كامل الغابات التي توجد جزء منها بالساحل كامل المناطق الرطبة وشواطئها على أرض 300 متر بمجرد ما يكون جزء من المناطق على الساحل كما هو محدد أعلاه.

(3) قانون رقم 03-01 مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر، ع 11، صادر في 19 فيفري 2003.

(4) معيفي كمال، مرجع سابق، ص 53.

(5) قانون رقم 03-03 مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية، ج ر، ع 11، صادر بتاريخ 19 فيفري 2003.

(6) معيفي كمال، مرجع سابق، ص 54.

3-حماية رخصة البناء للمناطق الأثرية والثقافية:

صدر القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي[1]، الذي حدد قواعد البناء والترميم والتوسع ضمن هذه المناطق وأخضعها إلى ترخيص مسبق يسلم من طرف المصالح المكلفة بالثقافة، كما اشترط ترخيص مسبق لكل عقار يستند إلى معلم تاريخي يقع ضمن المناطق المحمية طلب رخصة البناء والتجزئة.

-حماية رخصة البناء للمناطق الفلاحية:

أعطى المرسوم التنفيذي رقم 03-313[2] صبغة قانونية لإنجاز مختلف المشاريع العمرانية على حساب الأراضي الزراعية، محددا شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية.

كما يحكم هذه المناطق القانون المتعلق بالتوجيه العقاري[3]، وكـذا القانون رقـم 29/90[4]، حيث حدد المشرع الجزائري مفهوم هذه الأراضي الفلاحية وشروطها ونمط استغلالها وأدوات تأطيرها في القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي[5].

5-حماية رخصة البناء للمناطق الغابية:

عرّف المشرع الجزائري الغابة في المادة 13 من القانون رقم 25/90[6] المتضمن التوجيه العقاري، تعريفا واضحا، إذ أن الثروة الغابية ثروة وطنية يجب حمايتها وتثمينها

---

(1) قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 ماي 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر، ع 44، صادر في 17 ماي 1998.

(2) أنظر المادتين 1و3 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003، يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني، ج ر، ع 57، صادر في 21 سبتمبر 2003.

(3) أنظر المواد 3، 20، 21 من القانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، ع 49، صادر في 18 نوفمبر 1910 معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر، ع 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.

(4) أنظر المادة 04 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

(5) أنظر القانون 16/08 المؤرخ في 03 اوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، ع46، الصادر في 10 أوت 2008.

(6) تنص المادة 13 من القانون رقم 25/90 على أن: "الغابة هي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة و100 شجرة في المناطق القاحلة على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما يفوق 10 هكتار متصلة.

بشرط ضروري للسياسة الوطنية والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، لذلك أولى المشرع حماية خاصة للغابات من أخطار التوسع العمراني، وذلك من خلال ضرورة حرص البلديات على منح رخصة البناء ضمن أحكام خاصة.

كما يمكن للبلدية رفض أي رخصة تعرض الغابة إلى الخطر[1]، حيث منع المشرع الجزائري في المادة 35[2] في القانون المتضمن النظام العام للغابات كافة أشكال البناء على الأراضي الغابية إلا في حالات استثنائية أوجب فيها الحصول على ترخيص مسبق من الوزارة المكلفة بالغابات.

المطلب الثاني:

رخصـــة التجـــــزئة

تعد رخصة التجزئة من بين أهم وسائل الرقابة المسبقة على أشغال التهيئة والتعمير لما تضفيه من حماية للأراضي والممتلكات في الحدود المقررة قانونا، إذ تعتبر ثاني القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير، ولا يقل دورها عن دور رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على النسق العمراني[3]، إذ نظم القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، لذا وللتوضيح أكثر سنتطرق في بادئ الأمر إلى تعريفها وتبيـــان تطورهـــا التشريعـــي في **(فرع أول)**، ثم بعدها سنستعـــرض إجراءاتهـــا في **(فرع ثاني)**، كما لا ننسى ذكر أهمية رخصة التجزئة ونطاق تطبيقها في **(فرع ثالث)**، أما الفرع الرابع فخصصناه لإبراز دور رخصة التجزئة في حماية البيئة.

---

(1) قنانة سيلية، جودي لويزة، قانون التعمير قانون لحماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع عام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017، ص 48.

(2) تتمثل هذه الاستثناءات فيما يلي إقامة المنشآت الأساسية للأملاك الغابية، منع إقامة مصنع لنشر الخشب داخل الغابة أو على بعد يقل عن 2 كلم منها دون رخصة مكلفة بالغابات، أنظر المادتين 30 و31 من القانون رقم 84-12 مؤرخ في 23 ماي 1984، تضمن النظام العام للغابات، ج ر، ع26 مؤرخ في 6 ماي 1984، معدل ومتمم بالقانون رقم 91-20 مؤرخ في 02 ديسمبر 1991، ج ر، ع 62 صادر في 04 ديسمبر 1991.

(3) غواس حسينة، مرجع سابق، ص 94.

الفرع الأول:

تعريف رخصة التجزئة وتطورها التشريعي

سنتناول في الأول تعريف رخصة التجزئة، بعدها مباشرة سننتقل إلى تطورها التشريعي.

أولا: تعريف رخصة التجزئة

تنص المادة 57 من القانون 29/90 على أن "تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحـــدة أو عــدة ملكيات مهما كان موقعها"، كما تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد عقود التعمير وتسليمها على أنه "تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".

نلاحظ من خلال المادتين، أن المشرع الجزائري اشترط الحصول على أن رخصة التجزئة، قصد القيام بعملية التجزئة، هذه الأخيرة التي تتضمن تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات إلى قطعة أو عدة قطع بغرض تشييد بناية على إحدى هذه القطع أو على مجموعة القطع الناتجة عن هذه العملية، وبالتالي فإن المشرع قد عرّف التجزئة ولم يعرف رخصة التجزئة[1].

لم يعرف المشرع رخصة التجزئة، ولكنه عرف عملية التجزئة محل الرخصة من خلال نصه على ما يلي: "تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"، كما نص على أنها تشترط لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"، ونص أيضا في القانون 08-15 على ما يلي: "... التجزئة:

[1] براهيمي موفق، مرجع سابق، ص 137.

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

أما عن التعاريف الفقهية، فقد عرف الفقيه jacqueline Morand التجزئة بأنها "عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات". أما من ناحية تعريف رخصة التجزئة، فقد عرفها أحد الباحثين بأنها: "تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد نيابة"[1].

ثانيا: التطور التشريعي لرخصة التجزئة:

في الجزائر يعتبر الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، أول نص في مجال تنظيم عملية التجزئة، بحيث اشترط الحصول على رخصة من المصالح المختصة للقيام بهذه العملية وهما كل من الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، ثم تلى هذا الأمر، المرسوم رقم 109/75 المؤرخ في 1975/09/26 الذي يتضمن تحديد كيفيات تطبيق الأمر رقم 67/75 السالف الذكر، بحيث صدرا في نفس الجريدة الرسمية، ثم جاء القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، حيث منح هذا القانون الحق في إنجاز التجزئات للجماعات المحلية والهيئات العمومية المؤهلة وكذا التعاونيات العقارية، وهذا طبقا للمادة 26 منه، كما منح حق إصدار الرخصة لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالعمران، وهذا حسب مساحة الأرض المراد تجزئتها، وكذا موقعها من النطاق الحضري.

لكن بعد ذلك صدر القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي ألغى القانون 02/82، تنفيذا له صدر المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم ثم الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 ساري المفعول[2].

---

[1] براهيمي موفق، المرجع السابق، ص 137.

[2] المرجع نفسه، ص 138.

الفرع الثاني:

إجراءات إصدار رخصة التجزئة

لابد من إتباع إجـراءات معينة من أجل الحصـول على رخصة التجزئة تتمثـل فيما يلي:

أولا: صفة الطالب

الأصل أن طلب التجزئة يقدم من المالك أو وكيله مرفقا بنسخة من العقد أو التوكيل، وذلك طبقا لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 19/15[1] التي تنص على أنه: "ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه ويجب أن يدعم المعني طلبه إما بنسخة من عقد الملكية أو بالتوكيل طبقا لأحكام القانون المدني واستثنى كل من المستأجر أو الهيئة المستفيدة من قطعة الأرض من طلب هذه الرخصة خلافا لما هو الحال في رخصة البناء".

ثانيا: محتوى الطلب

طبقا للمادة 9 من المرسوم التنفيذي 19/15[2] يتشكل ملف طلب رخصة التجزئة من الوثائق الآتية:

1- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة والهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات الآتية:

---

[1] أنظر المادة 04 فقرة 03 من القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر، ع44.

[2] أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير العقود وتسليمها، ج ر، ع 7.

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب، والحريق، وصرف المياه القذرة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.
- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

3-مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بما يلي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة صناعيا من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط.
- طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.

4-مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل الإجمالي للسكان المقيمين.
- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
- دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء.

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

6- دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير يحدد الالتزامات والاتفاقيات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الآراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات[1].

كما جاء في نص المادة 58 من قانون 90-29 المعدل والمتمم ما يأتي: " في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة، يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بإنجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البنايات المزمع تشييدها".

يوحي المشرع من خلال الشروط المذكورة إلى أن التجزئة ليست مجرد القيام بعملية تقسيم لقطعة أو مجموع قطع أرضية، بل هي مشروع بناء ينبغي أن يحترم المستفيد من الرخصة مقتضيات أحكام البناء[2].

الفرع الثالث:

أهمية رخصة التجزئة في عملية البناء ونطاق تطبيقها

تتجلى أهمية رخصة التجزئة فيما يلي:

أولا: أهمية رخصة التجزئة

تهدف رخصة التجزئة لتحويل أرض إلى وحدتين أو أكثر وتكون ذات طابعين:

-**مادي:** يتمثل في تقسيم الأرض وتغيير حدودها وأشكالها الهندسية ومساحاتها.

-**قانوني:** زوال الوحدة العقارية وإنشاء وحدتين أو أكثر.

وتبرز أهمية رخصة التجزئة أيضا من خلال نص المادة 02 والمادة 03 من قانون 15/08[3] التي منعت إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة

---

(1) المرسوم التنفيذي رقم 19/15، سالف الذكر.

(2) غواس حسينة، مرجع سابق، ص 46.

(3) القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، والذي يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008.

التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما. ومنعت المادة 04 من نفس القانون تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنته فيها أشغال التهيئة والشبكات المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

كما تبرز أهمية رخصة التجزئة باعتبارها تنهي الوحدة العقارية الأصلية وتنشئ وحدات عقارية جديدة، حيث ألزم المشرع ضرورة شهرها لدى المحافظة العقارية الكائنة بدائرة اختصاصها العقار محل التجزئة.

فالقرار الصادر المتضمن رخصة التجزئة يخول صاحبه الحق في التجزئة من الناحية النظرية، أما التجزئة الفعلية للوحدات العقارية الجديدة فهو متوقف على إنجاز التجزئة خلال ثلاث سنوات الممنوحة للقيام بأشغال التجزئة إذا تعلق الأمر ببيع أو إيجار قطعة أرضية في التجزئة، ويجب أن تسلم السلطة مصدرة الرخصة شهادة تنفيذ الأشغال عند الانتهاء من أشغال التجزئة[1].

ثانيا: نطاق تطبيقها

بخلاف النطاق الزماني والمكاني والشخصي الذي حدده القانون لرخصة البناء، فإن رخصة التجزئة تلزم في كل تقسيم لوحدة عقارية إلى عدة أجزاء ووحدات عقارية مهما كان موقعها، ولكن يجب أن يكون الغرض من التقسيم هو تشييد بناء أي أن رخصة البناء أساسية في تجزئة الملكية العقارية من أجل عملية البناء عليها.

وعليه، فإنّ رخصة التجزئة تفرض في كل تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها، غير أن نطاقها قيّد بـــ:

- إلزامية رفض رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابق لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.
- يمكن أن يتقرر عدم منح رخصة التجزئة في غياب مخطط شغل الأراضي إذا كانت الأراضي المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو توجهات القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

[1] براهيمي موفق، مرجع سابق، ص 57.

كما أورد استثناء للتجزئات التي لا تتطلب معها رخصة طبقا لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15 التي تخص الهياكل القاعدية التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات والمؤسسات[1].

الفرع الرابع:

دور رخصة التجزئة في حماية البيئة

لا شك في أن لرخصة التجزئة دور بارز في حماية البيئة، تبرز هذه الأهمية من خلال جملة من الأهداف التي نظمها المشرع خدمة للمصلحة العامة من أجل الحفاظ على البيئة.

أولا: طبقا للمراسيم التنفيذية

1-طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتضمن القواعد العامة:

رفض المشرع إعطاء رخصة التجزئة إذا كانت البنايات من طبيعتها يمكن أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها[2]، وبالتالي ربط المشرع منح هذه الرخصة باحترام هذه القواعد لما لها من أثر على البيئة لارتباطها الوثيق بالسكان، إذ يمكن ربط منح رخصة التجزئة إذا كانت التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلزال والجرف[3].

إذا كانت التهيئات بفعل موضعها وحجمها، من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة للبيئة، في هذه الحالة يمكن رفض منح هذه الرخصة أيضا شريطة تطبيق التدابير التي

---

(1) مؤذن مأمون، مرجع سابق، ص 58.

(2) أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 يحدد القواعد العامة للتعمير والبناء، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ الموافق لـ 28 ماي 1991، ج ر، ع 26.

(3) أنظر المادة 03، المرجع نفسه.

أصبحت ضرورية لحماية البيئة، خاصة تطبيق أحكام المرسوم المتعلق بدراسة التأثير على البيئة [1].

نصت مواد هذا المرسوم التنفيذي على أنه "يمكن أن تتوقف رخصة التجزئة الصناعية... على وجود شبكة للبالوعات تتلقى المياه الراسبة الصناعية المعالجة...في الوسط الطبيعي"[2]، وعليه يجب على صاحب طلب الرخصة إنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي مجزئة قابلة للاستغلال خاصة من حيث إنشاء شبكات الخدمة، الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف، وإحترام مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.

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

جاء هذا المرسوم ليلغي المرسوم التنفيذي رقم 176/91، إذ يخضع طلب رخصة التجزئة للموافقة من خلال احترام المبادئ والقواعد المنظمة للتهيئة والتعمير، كذلك القواعد العامة، بما فيها النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها والمناظر الطبيعية[3].

نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي 19/15[4] المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على "...الماء والتطهير الإنارة العمومية والهاتف ومساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء".

كل هذه الشروط الهدف منها حماية البيئة.

3- طبقا للقانون رقم 15/08 المتضمن قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها:

كرس المشرع احترام البيئة من خلال هذا القانـــون بالنص في العديد من المـــواد على ما يلي:

---

[1] أنظر المادة 05، من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، سالف الذكر.

[2] أنظر المادة 17، المرجع نفسه.

[3] المادة 11، المرجع نفسه.

[4] أنظر المادة 19 من المرسوم 19/15، سالف الذكر.

شدد المشرع على عدم إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة تجزئة[1].

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

ثانيا: دور رخصة التجزئة في حماية الأراضي الفلاحية

يبرز دور رخصة التجزئة في حماية البيئة من خلال أنها تحدد هذا الوسط الطبيعي الهام والحساس وتمنع التجزئة إلا بشروط خاصة، من بينها ما جاء في المرسوم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 والمحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية[2].

عرفت المادة 04 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري[3] الأراضي الفلاحية على أنها "...كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان ويستهلك للصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله".

وقد نص المرسوم 97-490[4] المحدد لشروط تجزئة الأراضي وحماية الأراضي الفلاحية والإنتاج من خلال المادة 2 على أنه يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية.

وبالرجوع إلى القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نجد أن المشرع قد حددّ القطع الأرضية القابلة للبناء عليها[5]، بما فيها تلك التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على الأراضي الفلاحية.

---

(1) أنظر المادة 03 من القانون رقم 15/08، يحدد قواعد مطابقة البنايات وتمام إنجازها، المؤرخ في 17 رجب 1924 الموافق لـ 20 ماي 2008، ج ر، ع44.

(2) المرسوم التنفيذي 490/97، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر، ع84، بتاريخ 21 ديسمبر 1997.

(3) قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، ع49 بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر، ع55 بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

(4) أنظر المادة 02 من الرسوم 490/97، سالف الذكر.

(5) المادة 20 إلى 23 من قانون 29/90، سالف الذكر.

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[1].

ثالثا: دور رخصة التجزئة في حماية النظام العام

أعطى المشرع أهمية لأنشطة الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، وعليه سنبرز دور التجزئة في مجال حماية البيئة من خلال الامن العام والصحة العامة والسكينة العامة.

1-دور التجزئة في حماية الأمن العام:

يقصد بالأمن العام المحافظة على السلامة العامة من خلال ردع ومنع كل الأخطار التي تهدد حياة الناس وسلامة أجسادهم وأموالهم، بإتخاذ الإجراءات والوسائل اللازمة[2].

أشار المشرع الجزائري إلى إمكانية رفض رخصة التجزئة، إذا كانت البناية المراد إنجازها من طبيعتها أن تمس من حيث موقعها أو حجمها بالسلامة والأمن العمومي، كما يمكن رفض منح رخصة التجزئة إذا كان البناء أو التهيئة مقدرة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفياضات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلزال والجرف[3].

لذا يتم تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للإنزلاق عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير، وتخضع لإجراءات تحديد أو منع

---

(1) جيلاني جادي، حماية البيئة من خلال أدوات التعمير الفردية، مذكرة لنيل شهادة المستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2018/2017، ص 21.

(2) المرجع نفسه، ص 18.

(3) أنظر المادة 03/02 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، سالف الذكر.

البناء التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم، وتعرف وتصنف المناطق المعرضة للزلزال حسب درجة الخطورة وتحدد قواعد البناء في هذه المناطق عن طريق التنظيم[1].

2- دور رخصة التجزئة في حماية الصحة العامة:

لا شك أن وظيفة الدولة في مجال الصحة العامة قد توسعت إلى حد كبير بفعل انتشار التلوث وكثرة الاعتماد على المواد الكيماوية في الصناعة وتأثير ذلك على صحة الأفراد[2].

بالرجوع إلى القانون 90-29 نجد أن المشرع وضع قيودا على الملكية الخاصة حفاظا على الصحة العامة، ومن أبرزها ما تضمنته المواد (7، 8، 9) من هذا القانون التي تفيد في مجملها أن يخصص لكل بناء معد للسكـن مصدر للمياه الصالحـــة للشرب، وجهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح، وكذلك تصميم المنشآت والبنايات ذات الاستعمال المهني والصناعي بطريقة تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة والضارة بصحة الإنسان خارج محيطه، كما يجب تنظيم استغلال المحاجر ومواقع التفريغ بكيفية تضمن بعد الاستغلال أو نهاية فترة الاستغلال صلاحية استعمال الأراضي وتعيد للموقع مظهره النظيف.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 91-175 نجد أن المشرع أكد في المادتين 05 و06 على ضرورة إرفاق طلب رخصة التجزئة بدراسة مدى التأثير على البيئة، وهذا بالنسبة للبناءات أو التهيئات بفعل موضوعها ومآلها أو حجمها من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة.

وبالاطلاع على نص المواد من 13 حتى 18، نجد أنها تقضي في مجملها بإلزامية تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني أو غيرها من البنايات على اختلاف استعمالها بالماء الصالح للشرب والتطهير وكذا ضمان صرف المياه القذرة.

---

(1) أنظر المادة 11 من القانون رقم 29/90، سالف الذكر.

(2) جيلاني جادي، مرجع سابق، ص 19.

كما نجد المرسوم 15-19 ينص على ضرورة أن يرفق طلب رخصة التجزئة بتصاميم ترشيدية، يتم فيها تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه القذرة...[1]، بالإضافة إلى وجوب إرفاق طلب رخصة التجزئة بمذكرة، تتضمن طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية والمعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية[2].

3-دور رخصة التجزئة في حماية السكينة العامة:

يقصد بالسكينة العامة إتخاذ الإجراءات التي توفر للسكان والجمهور الطمأنينة والراحة والهدوء، مثل تنظيم استعمال مكبرات الصوت خاصة بالليل وتنظيم المظاهرات العمومية[3].

لقد منع المشرع الجزائري في القانون 10/11 المتعلق بالبلدية كافة أشكال الضجيج في المناطق السكنية، وذلك حفاظا على حقوق وحريات المواطنين الذين من حقهم العيش في بيئة سليمة[4].

ويظهر دور رخصة التجزئة في تحقيق السكنية العامة جليا من خلال تضمين ملف طلب رخصة التجزئة وثائق هامة، من بينها وجوب تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطسية بالنسبة للأراضي المجـــزأة المخصصة للاستعمال الصناعي، كما أن المشرع الجزائري قد اشترط عدم انزعاج السكان في حالة تخصيص بعض المواقع المهيئة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات المخصصة للاستعمال التجاري أو الحرفي أو إقامة محلات مهنية داخل الأراضي المجزأة، مما يؤكد حرص المشرع

---

(1) أنظر المادة 09 من المرسوم 19/15، سالف الذكر.

(2) جيلاني جادي، مرجع سابق، ص 19.

(3) المرجع نفسه، ص 20.

(4) أنظر المادة 94 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر، ع32 بتاريخ 03 جويلية 2011.

الجزائري عند إصدار رخصة التجزئة على حماية السكنية العامة والهدوء نظرا للضوضاء والضجيج الذي يمكن أن تتسبب فيه النشاطات الممارسة في هذه البنايات التجارية والحرفية[1].

[1]– انظر المادة 09 والمادة 21 من المرسوم 19/15، سالف الذكر.

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال هذه الدراسة نقول أن عمليات التعمير والبناء لم تترك للصدفة، بل نظمتها مجموعة من القواعد بدءا بالتخطيط إلى التنفيذ الفعلي ثم استغلال المبنى، بحيث تتجلى فيها كل مظاهر الرقابة من سابقة وآنية ولاحقة وحتى مستمرة في بعض المنشآت، وهذا في أجل تحقيق النظام العام بشتى عناصره للوصول إلى البيئة عمرانية تتجسد فيها كل الأبعاد البيئية.

خـــاتمة

مما تقدم يتبين لنا أن حياة الفرد تتوقف على البيئة والمحيط الذي يعيش فيه، إذ لا يمكن تحقيق حياة مستقرة في ظل بيئة متدهورة، من هنا تظهر لنا مجادلة بين متغيرين إثنين هما العمران والبيئة، وبالتالي فإن الاهتمـــام بالعمران القائم والرقابـــة على التعمير والبناء، يعد صورة من صور حماية البيئة، بحيث نلمس حصيلة ما وصلت إليه بعض المـــدن العالمية من اختـــلال بيئي نتيجـــة تدخلات الإنســان في مجال التعمير والبناء.

وللوقاية من التدهور البيئي الذي خلفته هذه الرعونـة في تجسيـد المشـــاريع العمرانية، كان لابد من اعتماد سياسات عمرانية لتحقيق التوازن البيئي، لكن المتتبع لمراحل التعمير في الجزائر، يلاحظ أنها عرفت عدة تغيرات وتطورات في منظومتها التشريعية، لا سيما بعد الاستقلال، إذ عرفت العديد من المشـــاكل العمرانية، الأمر الذي زاد من تعقيد البيئة، إذ واجهت العديد من التحديات في مجال العمران، فكان الاهتمام بهذا الأخير ضعيف جدا لاهتمام السلطة بضبط النظام السياسي وتحديد المؤسسات الدستورية.

إلا أنه وبعد مخاض طويل بادرت الدولة بإعادة النظر في سياستها العمرانية لتسيير مجالها الترابي، عن طريق ضبط قواعـــد التعمير والبنـــاء واستحضار البعد البيئـــي فيها، بحيث تجلى ذلك في السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، من أجل تحقيـــق تـــوازن إقليمي، باعتماد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كمرجع عام لتنفيذ هذه السياسة، ووضع العديد من التوجيهات والترتيبات لتسيير الإقليم الوطني، وهذا من خلال حماية الساحل والفضاءات الهشة والمعالم الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي من التعديات الناجمة عن التعمير والبناء، بالإضافة إلى إنشاء مدن جديدة لتحقيق توزيع سكاني متوازن وتخفيف الضغط على الساحل والمدن الداخلية، ناهيك عن التدخل لحماية المناطق العمرانية المتدهورة وإعادة تهيئتها، وكذا العمل على إعادة تمركز المؤسسات الصناعية ونقلها إلى العمق.

وبالتالي فإن المخطط والمخططات المنفذة له حملت العديد من التوجيهات والترتيبات التي تقتضي استحضار البعد البيئي في مجال التعمير والبناء، ونفس الأمر ينطبق على

الأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير، إذ ساهم قانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له في ضبط حركة التعمير والبناء، لكنها لم تف بالغرض المطلوب كاملا، والدليل على ذلك التعديلات المتكررة التي خضعت لها، فكان لابد من استصدار مجموعة من القرارات المسبقة لمباشرة عمليات التعمير والبناء، وهذا في شكـــل رخص وشهادات ودراســـات بيئية، بغض النظر عن السيطـــرة القانونية للفـــرد على العقار، فإنه لا يمكن له ممارسة حقه في البناء إلا بعد استصدار رخصة البناء من قبل السلطة الإدارية المختصة.

كما أنه ورغم ذلك فإنه لا يسلم من الرقابة الآنية للإدارة وكذا الرقابة اللاحقة، وإن اقتضى الأمر للرقابة المستمرة والدائمة للقرارات المتعلقة بالتعمير والبناء المقيدة بالاشتراطات البيئية قصد تحقيق النظام العام البيئي، وبالتالي فإن المشرع لم يترك عملية التعمير والبناء للصدفة، بل نظمها بترسانة قانونية متخصصة.

ومن خلال بحثنا هذا سجلنا بعض النتائج التي تحتوي على بعض الاختلالات والعوامل التي قد تؤثر في تطبيق قواعد التعمير والبناء، نلخصها فيما يلي:

1- نشر قرار مشروع أدوات التهيئة والتعمير للاستقصاء العمومي يعتبر غير كاف لمشاركة المواطنين وبالأخص أصحاب الأراضي الذين قد لا يعملون به أصلا.
2- عدم وجود سياسة محكمة للإسكان، نظرا للطلب المتزايد على السكن، أدى بالأفراد إلى اللّجوء إلى طريقة إنجاز البناءات الفوضوية.
3- عدم مراعاة الجانب الجمالي والتقني في التصاميم المعمارية، بحيث تظهر الأحياء على شكل عمارات متطاولة تفتقد لمعظم شروط السكن، أي الكمية قضت على النوعية.
4- توقف سياسة الإسكان الجزائرية على الدخل القومي للدولة، بحيث أن ضعف الموارد البديلة يؤدي إلى تذبذب هذه السياسة، وبالتالي لجوء الأفراد إلى البناءات الفوضوية في حالة عدم تلبية طلباتهم للسكن.
5- ضعف الرقابة الآنية واللاحقة على أعمال البناء رغم الترسانة القانونية المحددة لهذه الأخيرة، مما يجعل المبنى لا يتوافق مع مضمون رخصة البناء، وبالتالي عدم تحقيق البعد البيئي المرجو.

6- عدم وجود خبرات كافية من المهندسين المعماريين في إطار الهندسة البيئية للمساكن، مما يؤدي إلى المساس بالنظام العام الذي ينعكس بالسلب على صحة شاغلي المبنى.

7- لا زالت سياسة التعمير والبناء في الجزائر تقليدية، مقارنة بما وصلت إليه بعض الدول الأخرى من تطور، وهذا في ظل ما أصبح يعرف بالبناء الأخضر والأبنية الذكية، إذ أصبحت واقعا مفروضا في هذه الدول المتطورة، نتيجة ما تساهم به في حماية البيئة والحفاظ على مواردها.

8- عدم إلزامية مرافقة ومتابعة المهندس المصمم لأعمال البناء الخاصة بالأفراد واقتصار عمله على إعداد التصميم فقط، الأمر الذي يؤدي بالفرد المستفيد من رخصة البناء أن يغير فيه أو يفهمه بالخطأ، وهذا ما ينجر عنه المساس بشكل المبنى، وبالتالي المساس بالبعد البيئي المراد تحقيقه.

إذن، هذه اهم النتائج التي استنبطناها من خلال بحثنا هذا، لذا يجدر بنا في هذا المقام أن نشير إلى جملة من التوصيات التي ينبغي مراعاتها في هذا الشأن، والتي نلخصها فيما يلي:

1- الابتعاد عن تحويل وجهة المناطق الخاصة إلى مناطق عمرانية مهما كانت الحُجة في ذلك، لا سيما الأراضي الفلاحية التي هي في اندثار متسارع، في حين يمكن استعادة حيويتها عن طريق رفع الحظر نسبيا عنها عن طريق حفر الآبار أو سقيها بطرق حديثة ووسائل بديلة كتحلية مياه البحر وتصفية مياه التطهير ومعالجتها أو توفير السدود بالقدر الكافي، وهذا حتى تتحقق الحماية الدستورية لهذه الأراضي طبقا للمادة 2/19 من دستور 1996 المعدل والمتمم التي تنص على: "تحمي الدولة الأراضي الفلاحية".

2- يجب العمل على توجيه المؤسسات الصناعية نحو الهضاب والجنوب وتقديم تحفيزات فعالة في ذلك.

3- إعادة النظر في سياسة الإسكان، مع تحرير العقار من أجل استفادة الأفراد الذين لهم إمكانيات للبناء لوحدهم، وكذا تمديد آجال رخصة البناء مقارنة مع الدخل الفردي لطالب هذه الرخصة.

4- التبليغ الفعلي للأفراد الذين تضر مشاريع وأدوات التعمير والبناء عقاراتهم.

5- تكوين المهندسين في مجال البناء على الهندسة البيئية والمناخية، وعقد اتفاقيات مع الدول المتطورة في ذلك لجلب الخبرات المطلوبة.

6- تطوير منظومة التعمير والبناء بمقارنة بما يحدث في العالم، بحيث لا نلمس ولا نص قانوني يعالج ما يعرف بالمباني الخضراء أو الذكية، ما عدا القانون رقم 9/04 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بترقية الطاقات المتجددة في إطار التنمية المستدامة، من خلال المادة 13 والتي أشارت إلى ضرورة الاقتصاد في الطاقة واستعمال الطاقات المتجددة كبديل.

7- الاهتمام بواجهة المباني في المدينة ومعاقبة كل من يغيرها دون رخصة، لأن الواجهة ملك المدينة، مع ضرورة الرقابة اللاحقة للبناء بمكوناته الداخلية والخارجية للحفاظ على أمن وصحة الفرد.

8- التأكيد على ضرورة الأخذ بآراء أعضاء الشباك الوحيد بعين الاعتبار، وجعل قرار منح رخصة البناء يتوقف على عدم وجود رأي سلبي منهم.

9- إعادة إدراج شرط دراسة التأثير في المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الذي كان منصوصا عليه في نظيره الملغى رقم 176/91.

10- التكوين المستمر لموظفي الجماعات المحلية المكلفين بالتعمير والبناء في المجال القانوني وكذا التقني وفق المتطلبات والتطورات الحاصلة في مجالهم.

إذن ومن خلال بحثنا المتواضع، نستنتج أن البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء رغم الترسانة القانونية الموضوعة لذلك يتوقف على عدة أسباب منها ما هي اقتصادية واجتماعية وسياسية وأمنية وتربوية وتكوينية وحتى أخلاقية، وإن كنا نثمن إرادة المشرع لتحقيق البعد البيئي من خلال هذه القواعد، إلا أننا نقول أنها كلاسيكية مقارنة بما وصلت إليه المنظومة العمرانية العالمية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

❖ القرآن الكريم.

أولا: النصوص التشريعية

أ-القوانين:

1. القانون رقم 02/82 مؤرخ في 6 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء، ج ر، ع 42، سنة 1982 (ملغى).
2. القانون 03/83، المؤرخ في 1983/12/05 المعلـــق بحمـــاية البيئة، ج ر، ع 6، الصادرة بتاريخ 1983/2/8 (ملغى).
3. القانون 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمـــرانية، ج ر، ع 5 الصادرة في 1987/01/28.
4. القانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، ع 49، صادر في 18 نوفمبر 1910 معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر، ع 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.
5. قانون رقم 04/98 مؤرخ في 15 ماي 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر، ع 44، صادر في 17 ماي 1998.
6. القانون رقم 02/02، مؤرخ في 5 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر، ع 10، صادر في 12 فيفري 2002.
7. القانون 20/01 فإن "برنامج الجهة لتهيئة الإقليم وتنمية هو الإقليم الذي يتكون من عدة ولايات، لها خصوصيات فيزيائية ووجهات إنمائية مماثلة ومتكاملة".
8. قانون رقم 03/03 مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية، ج ر، ع 11، صادر بتاريخ 19 فيفري 2003.
9. قانون رقم 01/03 مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر، ع 11، صادر في 19 فيفري 2003.
10. القانون رقم 19/01 المؤرخ في 2001/12/12، يعلق بتسيير النفايات وإزالتها، ج ر، ع 77، الصادرة بتاريخ 2004/12/17.

11. القانون 12/05 المؤرخ في 4 أوت 2005 المتعلق بالمياه، ج ر، ع 60، 2005.
12. القانون 12/05 المؤرخ في 28 جمادى الثاني عام 1426هـ الموافق لـ 4 أوت 2005، المتعلق بالمياه، ج ر، ع 60.
13. القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر، ع44.
14. القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، والذي يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008.
15. القانون 16/08 المؤرخ في 03 اوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، ع46، الصادر في 10 أوت 2008.
16. القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر، ع32 بتاريخ 03 جويلية 2011.

ب-المراسيم:

1. المرسوم تنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ الموافق لـ 28 ماي 1991، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج ر، ع 26.
2. المرسوم التنفيذي رقم 175/91 يحدد القواعد العامة للتعمير والبناء، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ الموافق لـ 28 ماي 1991، ج ر، ع 26.
3. المرسوم التنفيذي 490/97، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر، ع84، بتاريخ 21 ديسمبر 1997.
4. المرسوم التنفيذي رقم 313/03 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003، يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمـــراني، ج ر، ع 57، صادر في 21 سبتمبر 2003.
5. المرسوم التنفيذي رقم 06-198 مؤرخ في 31 ماي 2006، بضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج ر، ع 37، صادر في 4 جويلية 2006.

6. المرسوم التنفيذي رقم 06-198، المؤرخ في 4 جمادى الأول عام 1427 الموافق ل31ماي 2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المضيفة لحماية البيئة، ج ر،ع37.
7. المرسوم التنفيذي رقم 205/07، المؤرخ في 2007/06/30، يحدد كيفيات إجراءات المخطط البلدي لتسيير النفايات المنزلية وما شابهها، ونشره ومراجعته، ج ر، ع 43، الصادرة بتاريخ 2007/07/01.
8. مرسوم تنفيذي رقم 07-145، مؤرخ في 19 ماي 2007، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على المحتوى وموجز التأثير على البيئة، ج ر، ع 34، صادر في 22 ماي 2007.
9. المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير العقود وتسليمها، ج ر، ع 7.

ثانيا: الكتب

1. جمعان الغامدي عبد الرحمن، التنمية المستدامة بين الحق في استغلال الموارد الطبيعية والمسؤولية عن حماية البيئة، مجلة الاقتصاد والإدارة، جامعة الملك عبد العزيز، السعودية، مجلد 23، ع 1.
2. ديدوح عبد الرحمان، الأمن المائي الاستراتيجية المائية في الجزائر، المركز الديمقراطي العربي، ط1، 2017.
3. سعيدان علي، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيميائية في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، ط1، 2008.
4. عبد السلام عادل، الأقاليم الجغرافية السورية، مطبعة الاتحاد، دمشق 1990/1989، ص 06، منقول عن علي محمد دياب، مفهوم الإقليم وعالم الأقاليم من منظور جغرافي بشري، مجلة جامعة دمشق، المجلد 28، ع 02، 2012.
5. لعروق محمد الهادي، سمير بوريمة، أطلس الجزائر والعالم، دار الهدى، د ط، الجزائر.

6. منصور مولود، بحوث في القانون الدستوري، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، د ط، 2011.

ثالثا: المجلات

1. أوردة فريد بوبيش، ملامح الاستدامة في العمران قديما وحديثا، مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، ع 13، 2015.
2. بن ناصر يوسف، رخصة البناء وحماية البيئية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ع 04، 2001.
3. حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ع 06، 2010.
4. خالد عنقر، رخصة التجزئة كآلية للحد من التلوث البيئي بالإشعاع غير المؤين، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع 02، 2017.
5. زكريا عيسى آسيا، العلاقة بين السياسات التنموية وحماية البيئة، إدراج البعد البيئي ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع 05، 2018.
6. سميرة ديب، سياسة التخطيط الحضري عبر فكرة شبكة المدن، مجلة دراسات وأبحـــاث، جامعـــة الجلفـة، ع 08.
7. عبد الرحمن جمعان الغامدي، التنمية المستدامة بين الحق في استغلال الموارد الطبيعية المسؤولة عن حماية البيئة، مجلة الاقتصاد والإدارة، جامعة عبد المالك عبد العزيز، السعودية، مجلد 23، ع 01.
8. فيصل الوافي، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تبسة، ع 5، مارس 2018.
9. قداري آمال، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع 2، الجزائر، جوان 2017.
10. محرز نور الدين، التخطيط البيئي كآلية وقائية لحماية البيئة في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة خيضر، بسكرة، ب ع.

11. يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سيدي بلعبـــاس، ع 5، مارس 2018.
12. يوسفي نور الدين، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن، مجلة الحقوق والحريات، ع ت، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2013.

رابعا: المذكرات والرسائل الجامعية

أ-أطروحات الدكتوراه:

1. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة باتنة، 2015.
2. ميدني شايب ذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.
3. زيد المال صافية، حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي، رسالة دكتوراه في العلوم: تخصص قانون دولي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
4. حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة بسكرة، 2012.
5. العايب عبد الرحمان، التحكم في الأداء الشامل للمؤسسة الاقتصادية في الجزائر في ظل تحديات التنمية المستدامة، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2011.

ب-مذكرات الماجستير:

1. براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون إدارة معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، أبوبكر القايد، 2017.

2. بوطالبي سامي، النظام القانوني للتخطيط البيئي في الجزائر دوره في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة محمد الأمين دباغين-سطيف 2-، 2017.
3. شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف 2، 2016.
4. مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة محمد دباغين، سطيف 2، 2016.
5. مهدي جمال، آليات حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2014.
6. بن ميهوب فوزي، إجراء دراسة مدى التأثير كآلية لحماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العام، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012.
7. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 2012.
8. معيفي كمال، الآليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2011.
9. عبد الرحمان يوسف شاهين، استخدام أسلوب السيناريو وتطبيقاته في التخطيط التربوي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة أم القرى، 2003.

ج-مذكرات ماستر:

1. مداني بشرى هجيرة، التخطيط البيئي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019.

2. جيلاني جادي، حماية البيئة من خلال أدوات التعمير الفردية، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2018.
3. قنانة سيلية، جودي لويزة، قانون التعمير قانون لحماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع عام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017.
4. دندن فتحي حسن، تطور القطاع الفلاحي في ظل البرامج التنموية 2014/2000، مذكرة لنيل ماستر أكاديمي، كلية الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد بن باديس، 2014.

خامسا: التقارير

1. تقرير "الجزائر غدا"، ج ر، المؤرخة في 1997/04/09.

سادسا: المحاضرات

1. مؤذن مأمون، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، تخصص الدولة والمؤسسات، جامعة طاهري محمد، البليدة، 2019/2018.

ملاحـــق

الملحق 01:

ر.ت	نوع المخطط	أهم الأهداف
01	المخطط التوجيهي للقضاءات والمحميات الطبيعية	- يحدد التوجيهات التي تمكن من تنمية هذه الفضاءات تنمية مستدامة. - شروط تنفيذ أعمال الوقاية من كل الأخطار والتدابير الخاصة بالبيئة والتسيير لفضاءات المحمية.
02	المخطط التوجيهي للمياه	- تثمين المورد المائي وترشيد استعماله. - تطوير البنى التحتية الخاصة بحشد الموارد المائية وتطويرها. - فك العزلة على مستوى الإقليم الوطني. - توخي أنماط النقل الملائمة والمناسبة للمناطق الحساسة.
05	المخطط التوجيهي لتنمية الصيد والموارد الصيدلية	- إنشاء موانئ وملاجئ للصيد البحري وكل المنشآت والصناعات الأخرى المعدة للصيد البحري وتربية المائيات
06	المخطط التوجيهي لشبكات الطاقة	- الاستغلال العقلاني لموارد الطاقة وتطوير الطاقات المتجددة. - مكافحة التلوث البيئي وآثار الاحتباس الحراري.
07	المخطط التوجيهي للمصالح والبنى التحتية للمصلات السلكية واللاسلكية والإعلام	- التنمية الاقتصادية للإقليم استفادة الجميع من الإعلام والثقافة. - ترقية استعمال تكنولوجيات الإعلام والاتصال.
08	المخطط التوجيهي للمؤسسات الجامعية وهياكل البحث	- التوزيع المتوازن لخدمات التعليم العالي وتطوير. - التشجيع على بروز أقطاب للتعليم العالي والبحث العلمي ذات صبغة وطنية ودولية.
09	المخطط التوجيهي للتكوين	- التوزيع المناسب لمؤسسات التكوين وتطويره. - تشجيع التكامل بين التكوين وعالم الاقتصاد.
10	المخطط التوجيهي للصحة	- ضمان استفادة الجميع من العلاج وتحسين نوعيته. - وضع منظومة علاجية ناجعة.
11	المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية	- يحدد كيفيات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية. - يحدد قواعد المحافظة على المواقع ومناطق التوسع السياحي وشروطها.

		- يحدد شروط توطين المشاريع السياحية وكيفياته وأصناف التجهيزات وخصائصها وطريقة استغلال المواقع.
12	المخطط التوجيهي للأملاك والخدمات والتجهيزات الثقافية الكبرى	- تشجيع تطور الأقطاب الفنية والثقافية. - تثمين الممتلكات الثقافية وحمايتها.
13	المخطط التوجيهي للرياضة والتجهيزات الرياضية الكبرى	- يحدد تمركز الأقطاب الرياضية. - المواقع المتعلقة بالممارسات الرياضية وتشجيع المواطنين من الاستفادة من خدماتها.
14	المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية والأنشطة	- تنظيم نقل مواقع الأنشطة الصناعية نحو المناطق الداخلية للبلاد.
15	المخطط التوجيهي للمناطق الأثرية والتاريخية	- لم يتم تناوله في القانون 20/01، إلاّ أنه بالرجوع إلى القانون 04/98 المتضمن حماية التراث الثقافي، فإنه ينص على أدوات حماية هذه المناطق.

الملحق 02:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .... في .....

دائرة : .....

بلدية : .....

مصلحة : .....

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....

الساكن(ة) بـ.....

بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ : .....

بمقتضى.....،/.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي..... و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ..... و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :.....

معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :.....

الارتفاع الأقصى : .....

المواصفات الأخرى :.....

.....

.....

.....

.....

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق 03:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....

وصل إيداع الملف

.....

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

ملف رقم :.....

1 – اسم ولقب صاحب الطلب :.....

.....

2 – عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :.....

.....

بلدية :.....

رقم الهاتف :.....

3 – نوع المشروع :.....

.....

4 – عنوان المشروع :.....

.....

5 – الوثائق التي تم إيداعها :.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ ..... في .....

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

الملحق 04:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .... في .....

دائرة : .....

بلدية : .....

مصلحة : .....

بطاقة المعلومات

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....

الساكن(ة) بـ.....

بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ : .....

بمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم إعداد بطاقية المعلومات طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.....

و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :.....

معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :.....

الارتفاع الأقصى : .....

المواصفات الأخرى :.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

المادة 3 : تستعمل بطاقة المعلومات على سبيل الإشارة لأغراض مفيدة ولا تحل محل شهادة التعمير.

المادة 4 : تقدر مدة الصلاحية بثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذه البطاقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق 05:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .... في .....

دائرة : .....

بلدية : .....

لوحة الورشة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

الملف رقم .....

1 - رخصة مسلمة بتاريخ : .....

.....

2 - مشروع إنجاز / هدم .....

.....

.....

الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ .....

وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ.....

حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ.....

و تقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ.....

وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو .....

وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ .....

3 - صاحب المشروع : .....

.....

.....

4 - المشرف على الإنجاز : .....

.....

.....

5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز : .....

.....

.....

6 - أجل الإنجاز : .....

.....

.....

7 - تاريخ فتح الورشة : .....

.....

.....

.....

ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.

الملحق 06:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .... في .....
دائرة : .....
بلدية : .....
مصلحة : .....

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ ..... / أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
الساكن (ة) بـ : .....
بخصوص أشغال.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ .....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية :
.....
.....
.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحاتها في :
.....
.....

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....
.....
.....
.....

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :
– إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
– إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معدّ من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
إلاّ أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلاّ فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

الملحق 07:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

بلدية :.....

قرار رقم ..... مؤرخ في .....

يتضمن الترخيص الإداري لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

إنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :.....

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1437 الموافق أول فبراير سنة 6 يحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، لاسيما المادة 30 منه،

- وبمقتضى قرار الوالي رقم ..... المؤرخ في .....عام.....سنة..... والمتضمن تحديد محيط وتعريف نمط التدخل،

- وبمقتضى قرار الوالي رقم ..... المؤرخ في.....عام.....سنة..... والمتضمن المصادقة على مخطط

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يمنح للمتعامل الترخيص الإداري لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة (ومقر الشركة والعنوان)

.....

.....

.....

المادة 2 : يتعلق التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة :

- الموقع (التسمية).....

- تحديد الموقع والعنوان.....

- عدد العمارات والبنايات.....

.....

- رقم وعنوان العمارات والبنايات المعنية.....

.....

- نمط التدخل.....

.....

.....

.....

المادة 3 : يكون الترخيص الإداري لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة صا

..... ابتداء من تاريخ تبليغه إلى المتعامل.

المادة 4 : يجب على المتعامل أن يباشر إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، في أ واحدة على الأكثر، ابتداء من تاريخ تبليغ الترخيص الإداري ويتم الإنجاز في الآجال المحددة في المادة 3 أعلاه.

المادة 5 : يمكن تمديد أجل هذا الترخيص مرة واحدة لمدة أقصاها 24 شهرا، تحدد على أساس تقدير السلطة المكلفة بتسليم الرخصة.

رئيس المجلس الشعبي البلد

الملحق 08:

نموذج لشهادة توقيف الأشغال

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

شهادة توقيف الأشغال

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم رقم 09 – 154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 الذي يحدّد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات،

- يشهد -

بناء على هذه الوثيقة، بأن أشغال البناية :

• غير المتممة شرع فيها :

برخصة البناء المسلمة بقرار رقم..... بتاريخ .....لمدة..... سنوات :

☐ مطابقة لأحكام رخصة البناء

☐ غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

• غير المتممة شرع فيها :

☐ بدون رخصة البناء

الكائنة بالعنوان التالي : .....

.....

قد أوقفت، تطبيقا للتصريح بتحقيق المطابقة المسجل تحت رقم .....المودع من طرف :

الاسم و اللقب .....

اسم الشركة : .....

العنوان : .....

توقف الأشغال تم التأكد منه بعد الزيارة الميدانية بتاريخ ..... لأعوان التعمير التابعين للدولة / مصالح التعمير التابعة للبلدية.

حرر بـ .....في.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملاحظة : ضع علامة (X) في الخانة المناسبة.

نموذج محضر عدم المطابقة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :.....

مديرية التعمير والبناء : .....

دائرة/ مقاطعة إدارية : .....

بلدية : .....

محضر رقم ..... مؤرخ في .....

معاينة عدم مطابقة أشغال البناء للتش والتنظيم في ميدان التعمير

في سنة ..... و يوم .....

شهر ..... على الساعة ..... و ..... دقيقة .....

نحن العون (الاسم) و(اللقب) .....

الصفة .....

تكليف مهني رقم.....

على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة الذي يحدّد قواعد تحقيق مطابقة البنايات و إ إنجازها، قد عاينا عدم مطابقة أشغال البناء التي المعلومات الخاصة به أدناه:

صاحب البناية :

الاسم : .....

اللقب : .....

اسم الشركة : .....

تاريخ و مكان الازدياد : .....

عنوان الإقامة : .....

1 – عدم مطابقة البناية

طبيعة البناية :

☐ سكن

☐ مرفق

☐ سكن و تجارة

☐ صناعة أو حرفة

☐ إنتاج فلاحي

☐ خدمات

☐ آخر

الكائنة بـ : (عنوان، حي ، مدينة)

الملحق 09:

حالة الأشغال

☐ مطابقة لرخصة البناء رقم ..... مسلّمة في .....

☐ غير متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم ..... مسلمة في .....

☐ متممة وغير مطابقة لرخصة البناء رقم ..... مسلّمة في .....

☐ متممة بدون رخصة بناء

☐ غير متممة بدون رخصة بناء

طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة :

☐ العلو

☐ البنية التحتية

☐ الهيكل

☐ الواجهات

☐ مكان إقامة البناء

☐ آخر

2 – معاينة المخالفات للقانون

☐ إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنات بدون رخصة تجزئة

☐ تشييد بناية داخل تجزئة حائزة رخصة تجزئة

☐ بيع قطعة أرض داخل تجزئة أو مجموعة سكنات غير مرخصة أو حيث لم تسلم شبكات التهيئة

☐ بناية غير متممة في أجل رخصة البناء

☐ تشييد بناية بدون رخصة بناء

☐ عدم إتمام الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء

☐ عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد

☐ شغل أو استغلال بناية قبل تسليم شهادة المطابقة

☐ عدم تصريح بعدم إتمام بناية أو غير مطابقتها

☐ تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال

☐ استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة

☐ عدم التوقف الفوري للأشغال

☐ عدم إيداع رخصة الإتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد بعد التسوية

☐ الربط غير القانوني المؤقت أو النهائي للبنايا بشبكات النفع قبل تسليم، حسب الحالة ، رخصة بنا أو شهادة مطابقة

☐ فتح ورشة إتمام بدون ترخيص

☐ غياب السياج و لافتة إشارة الأشغال

☐ عدم انطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخص الإتمام

☐ وضع مواد البناء، الحصى، الردوم على الطريق العمومي

☐ عدم إيداع طلب شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال

إمضاء صاحب البناية :

حرر بـ .....

رئيس الفرقة

ملاحظة : وضع علامة (x) في الخانة المناسبة

رفض الإمضاء ☐

الملحق 10:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 – اسم ولقب المالك أو التسمية : .....

.....

.....

2 – عنوان المالك (رقم ونهج) : .....

.....

بلدية : .....

رقم الهاتف : .....

3 – اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : .....

.....

4 – عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : .....

.....

بلدية : .....

5 – رقم الهاتف : .....

6 – نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : .....

.....

.....

7 – عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها : .....

.....

8 – المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : .....

9 – الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنايات الموجودة : .....

.....

10 – مشتملات البنايات الموجودة ومقاساتها : .....

.....

11 – عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها : .....

.....

12 – الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة : .....

.....

13 – مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها : .....

.....

14 – الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....

.....

.....

.....

15 – الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة : .....

.....

.....

.....

حرر بـ ..... في .....

إمضاء صاحب الطلب

الملحق 11:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....

.....

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) : .....

.....

بلدية : .....

رقم الهاتف : .....

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : .....

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : .....

.....

بلدية : .....

5 - رقم الهاتف : .....

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : .....

.....

.....

7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها : .....

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : .....

9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنايات الموجودة : .....

.....

10 - مشتملات البنايات الموجودة ومقلساتها : .....

.....

11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها : .....

.....

12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة : .....

.....

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقلساتها : .....

.....

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....

.....

.....

.....

15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة : .....

.....

.....

.....

حرر بـ ..... في .....

إمضاء صاحب الطلب

الملحق 12:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية : .....

مديرية التعمير والبناء

بلدية : .....

محضر : رقم ..... مؤرخ في : .....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... و ..... دقيقة

نحن (الاسم، اللقب والصفة) ..... المؤهل بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدّل والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها : .....

.....

.....

.....

الكائنة بـ : (العنوان، الحي، المدينة) .....

.....

.....

.....

المخالف : الاسم ..... اللقب .....

تاريخ ومكان الازدياد .....

عنوان الإقامة .....

تصريحات محتملة : .....

.....

.....

.....

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإمضاء

الملحق 13:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية : .....

مديرية التعمير والبناء

بلدية : .....

محضر : رقم ..... مؤرخ في : .....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... و ..... دقيقة

نحن (الاسم، اللقب والصفة) ..... المؤهل، بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدّل والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء، وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء : رقم ..... المسلمة

يوم ..... من طرف .....

.....

الكائنة بـ : (العنوان، الحي، المدينة) .....

.....

للمخالف : الاسم ..... اللقب : .....

تاريخ ومكان الازدياد : .....

عنوان الاقامة .....

تصريحات محتملة : .....

.....

.....

.....

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة .....

.....

.....

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

نرسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإمضاء ☐

الملحق 14:

ANNEXE 1 (Suite)

Pour les constructions non achevées :	**بالنسبة للبنايات غير المتممة :**
- à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier ; ☐	☐ – القيام بإيداع طلب فتح ورشة
- à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux ; ☐	☐ – الشروع في وضع السياج واللافتة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال.
- à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de construction sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux ; ☐	☐ – إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال.
- à démarrer les travaux dans un délai de trois (3) mois après l'obtention du permis d'achèvement ; ☐	☐ – الانطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (3) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام.
- à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances ; ☐	☐ – الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار.
- à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (3) mois après achèvement des travaux ; ☐	☐ – طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد إتمام الأشغال.
- à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi ; ☐	☐ – عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع، خرقا لأحكام القانون
Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 et le décret exécutif n° 09-154 du 2 mai 2009.	أصرح أنني اطلعت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009.
SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT	**– الإمضاء المصادق عليه للمصرح**
DATE :	التاريخ :
6 - AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :	**6 . الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية :**
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE	**– إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي**
DATE :	التاريخ
☐ Mettre une croix (X) dans la case correspondante.	☐ ضع علامة (X) في الخانة المناسبة
• Propriété du constructeur ☐	☐ • ملكية صاحب البناء
• Certificat de possession ☐	☐ • شهادة الحيازة
• Droit de jouissance (EAI – EAC) ☐	☐ • حق الانتفاع (م ف ا - م ف ج)
• Acte administratif ☐	☐ • عقد إداري
• Terrain domanial ☐	☐ • أرضية تابعة للأملاك الوطنية
• Terrain communal ☐	☐ • أرضية تابعة لأملاك البلدية
• Terrain privé appartenant à tiers. ☐	☐ • أرضية خاصة تملكها الغير

الملحق 15:

ANNEXE 1 (Suite)

• Façades ☐
. Principale ☐
. Latérale ☐
. Arrière ☐

- Etat d'avancement des travaux :
• Structure : achevée ☐
non achevée ☐
• Façades : achevées ☐
non achevées ☐
• Aménagements extérieurs : achevés ☐
non achevés ☐

☐ **Achevée sans permis de construire.**
- Nature juridique du terrain *:.....
- Superficie :.....
- Emprise au sol :.....
- Nombre d'étages :.....

☐ **Non achevée sans permis de construire.**
- Nature juridique du terrain* :.....
- Superficie :.....
- Emprise au sol :.....
- Nombre d'étages :.....
- Etat d'avancement des travaux :
• Structure : achevée ☐
non achevée ☐
• Façades : achevées ☐
non achevées ☐
• Aménagements extérieurs : achevés ☐
non achevés ☐

3 - NATURE DE L'ACTE SOLLICITE :

En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008,
Je sollicite le bénéfice :
- ☐ d'un permis d'achèvement
- ☐ d'un certificat de conformité
- ☐ d'un permis de construire à titre de régularisation
- ☐ d'un permis d'achèvement à titre de régularisation

pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.

4 - ARRET DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)

Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.

5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

je m'engage par ailleurs :

- à souscrire à la demande d'un certificat de conformité ☐

- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité ☐

• الواجهات ☐
• الرئيسية ☐
• الجانبية ☐
• الخلفية ☐

- حالة تقدم الأشغال :
• الهيكل : متمم ☐
غير متمم ☐
• الواجهات : متممة ☐
غير متممة ☐
• التهيئات الخارجية : متممة ☐
غير متممة ☐

☐ **متممة بدون رخصة بناء.**
- الطبيعة القانونية للأرضية * : .....
- المساحة : .....
- مساحة الأرضية المبنية : .....
عدد الطوابق : .....

☐ **غير متممة بدون رخصة بناء.**
- الطبيعة القانونية للأرضية * : .....
- المساحة : .....
- مساحة الأرضية المبنية : .....
- عدد الطوابق : .....
- حالة تقدم الأشغال :
• الهيكل : متمم ☐
غير متمم ☐
• الواجهات : متممة ☐
غير متممة ☐
• التهيئة الخارجية : متممة ☐
غير متممة ☐

3 . طبيعة العقد المطلوب :

تطبيقا لأحكام القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، أطلب الاستفادة من :

- ☐ رخصة إتمام
- ☐ شهادة المطابقة
- ☐ رخصة بناء على سبيل التسوية
- ☐ رخصة إتمام على سبيل التسوية

للمشروع في مطابقة بنايتي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناية و/أو إتمامها في الأجل الذي منح لي.

4 . توقيف الأشغال : (بالنسبة للبنايات غير المتممة)

أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال و ألا أستأنفها حتى أحصل على عقد التسيير المطلوب المشار إليه أعلاه.

5 . الاكتتابات التكميلية :

من جهة أخرى أتعهد بـ :

- التقدم بطلب شهادة المطابقة ☐

- ألا أسكن أو استغل البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة ☐

فهرس المحتويات

فهرس المحتويــات

العنـــــوان	الصفحة
مقدمــة	**01**
الفصل الأول: البعد البيئي لأدوات التخطيط العمراني	
المبحث الأول: البعد البيئي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم SNAT	**08**
المطلب الأول: المخطط الوطني كمرجع عام لتنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم	**08**
الفرع الأول: تشخيص الإقليم الوطني من حيث التعمير والبناء	**08**
الفرع الثاني: السياسة الوطنية المنتهجة لمعالجة اختلالات الإقليم	**13**
الفرع الثالث: المخطط الوطني لتنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم	**16**
المطلب الثاني: إستراتيجية المخطط الوطني لتحقيق التوازن البيئي	**24**
الفرع الأوّل: السناريوهات	**24**
الفرع الثاني: الرهـــانـــات	**29**
المبحث الثاني: البعد البيئي للمخططات الجهوية والقطاعية	**31**
المطلب الأول: المخططــات الجهويــة	**31**
الفرع الأول: تعريف المخطط الجهوي	**32**
الفرع الثاني: إعداد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم	**34**
الفرع الثالث: مواضيع المخطط الجهوي	**35**
المطلب الثاني: المخططات القطاعية	**36**
الفرع الأول: إعداد ومحتوى المخططات القطاعية	**37**
الفرع الثاني: مجالات التخطيط البيئي القطاعي	**38**
خلاصة الفصل الأول	**45**
الفصل الثاني: البعد البيئي للتعمير	
المبحث الأول: البعد البيئي لقرارات التعمير التنظيمية	**48**
المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU	**48**

الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتواه وكذا الوثائق المتعلقة به	**49**
الفرع الثاني: أهداف إستراتيجية المشرع الجزائري للمخطط وتبيان دوره في حماية البيئة	**55**
الفرع الثالث: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	**59**
المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي	**62**
الفرع الأول: النظام القانوني لمخطط شغل الأراضي	**63**
الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي	**65**
المبحث الثاني: البعد البيئي لقرارات التعمير الفردية	**68**
المطلب الأول: رخصة البناء	**68**
الفرع الأول: ماهية رخصة البناء	**69**
الفرع الثاني: إجراءات رخصة البناء وقيودها البيئية	**70**
الفرع الثالث: الدور الوقائي البيئي لرخصة البناء في حماية النظام العام الجمالي	**76**
المطلب الثاني: رخصـــة التجـــزئة	**81**
الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة وتطورها التشريعي	**82**
الفرع الثاني: إجراءات إصدار رخصة التجزئة	**84**
الفرع الثالث: أهمية رخصة التجزئة في عملية البناء ونطاق تطبيقها	**86**
الفرع الرابع: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة	**88**
خلاصة الفصل الثاني	**95**
الخاتمـــــة	**97**
قائمة المصادر والمراجع	**102**
ملاحق	**104**
فهرس المحتويات	**121**
ملخص	

ملخص:

إذا كانت البيئة هي أساس كل تنمية اقتصادية واجتماعية، فإن وقايتها يعتبر مطلبًا هامًا في التنمية العمرانية، فأي انعكاسات في قطاع التعمير تؤثـــــر سلبًا على التوازنات البيئية، كما أنها تعيق الفرص المتاحة لتحقيق التنمية العمرانية المستدامة، لذلك لابد من العمل على توفير الوسائل القانونية اللازمة لتحقيق الحماية الوقائية البيئة من مخاطر التعمير.

وفي هذا الإطار تؤدي المخططات البيئية بمختلف أنواعها دورًا هامًا في التحكم والتنظيم المسبق للأنشطة العمرانية المزعم إنشاؤها، وتقديم التوجيهات اللازمة بما يتوافق مع متطلبات حماية البيئة، في حين تؤدي وسائل الضبط الإداري البيئي في مجال التعمير دورًا تكامليا من خلال ممارستها للرقابة المسبقة على الأنشطة العمرانية الفردية، والتحكم فيها وفق توجيهات المخططات البيئية، سواء تعلق الأمر بالوسائل التي تمتلكها السلطات الإدارية التي تتمثل بشكل أساسي في الرخص العمرانية، أو في إطار المجتمع المدني.

الكلمات المفتاحية: البيئة والتعمير، المخططات البيئية، الرخص العمرانية، الحماية الوقائية.

Résumé :

Si la protection de l'environnement est la base de tout développement économique et social, car sa protection demeure une importante condition du développement urbain, les leurs conséquences sur le secteur de la l'urbain affectent négativement l'équilibre de l'environnement, ils entravent aussi des opportunités pour un développement urbain durable, donc il doit être travailler pour fournir les instruments juridiques nécessaire pour la protection préventive de l'environnement contre les risques urbains.

Dans ce contexte, les plans environnementaux de toutes, jouent un rôle important à contrôler et réglementer préalable les activités urbaines, qui sera mis en place, et planifier et fournir les orientations nécessaires, compatible avec les exigences de protection de l'environnement, tandis que, les instruments juridiques de police administratifs environnementales dans le domaine d'urbanisme, jouent un rôle complémentaire par l'exercice de contrôle préalable sur les activités urbains individuelles les et contrôle conformément aux directives des plan environnementaux, il s'agit de les instruments possédés par les autorités administratives, qui sont principalement dans les permis de l'urbanisme, ou dans le cadre de la société civiles l'environnemental.

Mots - clés : Environnement de l'urbanisme, les plans environnementaux, permis urbaines, la protection préventive.