



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد البشير الإبراهيمي

برج بوعريـج

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر أكاديمي تخصص قانون تهيئة وتعمير

حماية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري

فرع قانون التهيئة والتعمير

تحت إشراف
أ. نجار أمين

من إعداد الطالبين:
• ناصح أسامة
• عصمة سليم

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا	أستاذ محاضر كلية الحقوق . جامعة محمد البشير الإبراهيمي	وردة بوزيد
مشرفا	أستاذ مساعد كلية الحقوق . جامعة محمد البشير الإبراهيمي	أمين نجار
ممتحنا	أستاذ مساعد كلية الحقوق . جامعة محمد البشير الإبراهيمي	حمزة عثمانى

السنة الجامعية 2019-2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



مشارة وتقدير

الحمد لله أولا الذي وفقنا لإتمام هذا العمل

والشكر ثانيا لكل من مد لي يد العون من أساتذة وأخص بالذكر:

الأستاذ نجار أمين الذي قدم لنا توجيهاته ومعلومات ونصائح من أجل إنجاز

هذه المذكرة

والى الأساتذة المناقبين:

كما لا أنسى كل الزملاء الأصدقاء داخل الكلية وخارجها كل باسمه، وكل الإخوة

الذين قدموا لي من يد العون والمساندة من قريب أو من بعيد

فجزى الله الجميع عني كل خير في إتمام هذا العمل المتواضع.





إهداء

الإهداء

إلى نور دربي الوالدين الكريمين حفظهم الله

إلى كل إخوتي وأخواتي الأبناء.

إلى زوجتي سدي ورفيقتي

إلى ابنتي الغالية " عصمة ليتيسيا رسيل "

إلى الروح الطاهرة العزيز على قلبي

جدي رحمه الله عصمة محمد البشير

إلى كل متعلم مخلص أمين وكل متفان في عمله.

إلى كل غيور يأبى الظلم ويدعو للحق

إلى كل محب محافظ على بيئته

أهدي ثمرة هذا الجهد البسيط.



مقدمة

مقدمة

ارتبط التطور الحضاري للإنسان بمستوى تطور انشغاله لمختلف الموارد البيئية والثروات الطبيعية، وكان تأثير الإنسان على البيئة محدود لا يكاد يذكر في العصور الأولى من حياته على الأرض حيث لم تكن مشكلة البيئة تلوث البيئة واستنزاف مواردها واضحة، إذ كانت البيئة قادرة على امتصاص الملوثات في إطار التوازن البيئي الطبيعي.

وقد بدأ الاهتمام بالبيئة على المستوى العالمي بشكل واضح انطلاقاً من مؤتمر الأمم المتحدة للبيئة البشرية المنعقد بمدينة ستوكهولم بالسويد في عام 1972، حيث ناقش هذا المؤتمر للمرة الأولى القضايا البيئية وعلاقتها بالفقر وغياب التنمية في العالم، حيث انتقد مؤتمر ستوكهولم الدول والحكومات التي لازالت تتجاهل البيئة عند التخطيط للتنمية وقد صدر عن هذا المؤتمر أول وثيقة دولية تضمنت مبادئ العلاقات بين الدول والتوصيات التي تدعو كافة الحكومات والمنظمات الدولية لاتخاذ تدابير من أجل حماية البيئة.

تبلور مفهوم حماية البيئة من خلال اتجاهين رئيسيين، أولهما تبناه العالم العربي ويقوم على تحقيق التوازن بين حماية البيئة والتنمية، وثانيهما تبنته دول العالم الثالث من بينهم الجزائر، وقام على معارضة الطرح العربي لحماية البيئة باعتباره شكل جديد من أشكال القضاء على حق التنمية لهذه الدول، وعلى الرغم أنه من غير الإنصاف إنكار أهمية وحيوية الخيار التنموي لدول العالم الثالث في تحقيق مصالح اجتماعية وإستراتيجية، فإن آثار هذا الخيار كان وخيماً على التنمية والبيئة على حد سواء، وبمرور الوقت تغيرت مواقف الدول النامية بما فيها موقف الجزائر بسبب التدهور الخطير الذي نجم عن الآثار السلبية للحركة التنموية ولم يعد التباين في موقف الدول حول موضوع حماية البيئة خاصة خلال ندوة ريو دي جانيرو وعلى اثر هذا الاقتناع تطور قانون حماية البيئة في العديد من الدول وأفرز حلول متنوعة تسعى كلها لتحقيق حماية فعالة للبيئة وعلى غرار بقية دول العالم يعرف قانون حماية البيئة في الجزائر تطور مستمرا في الوقت الراهن

وباعتبار أن الجزائر دولة مستقلة حديثا، فقد عرفت بيئتها تدهورا كبيرا بسبب التغيير السريع في أنماط الحياة بعد الاستقلال وتزايد حركة التعمير العشوائي خاصة في فترة السبعينات وما صاحب ذلك من آثار سلبية على البيئة الناتجة بشكل أساسي عن موجة الهجرة التي عرفتتها المدن الجزائرية.

ولعرض مختلف هذه الحلول القانونية لحماية البيئة في الجزائر ينبغي ابتداء ضبط المفاهيم الخاصة بمضمون الحياة ومداهها ومضمون البيئة، ونظرا للتباين الفقهي والعلمي الواسع حول تحديد مضمون حماية البيئة فإنه سوف يتم اعتماد مفهوم عملي للحماية واللجوء للمعيار التشريعي لتحديد مضمون البيئة.

أهمية الموضوع:

يعتبر موضوع البيئة والتعمير من المواضيع التي أصبحت محل اهتمام المنظومة القانونية العالمية، حيث خصت بتشريعات دولة كثيرة لها انعكاس على سياسات كثيرة من دول العالم منها الجزائر، فهو موضوع يجمع بين اتجاهان يبدوان متناقضان، الاتجاه العمراني والاتجاه البيئي، حيث يركز التعمير على استهلاك الموارد الطبيعية والموارد البيئة بينما يهدف المجال البيئي إلى حماية البيئة ومنع الإضرار بها.

فالمشرع الجزائري وفي سعيه لتحقيق تهيئة عمرانية مستدامة، سن مجموعة من القوانين التي تكفل حق الإنسان في تلبية حاجاته من العمران، غير أنه في المقابل ضمن التمتع بالحق في بيئة صحية ونظيفة من خلال التشريعات البيئية.

ولا يتحقق ذلك إلا من خلال تنظيم الحركة العمرانية وفقا لمقتضيات حماية البيئة، التي لم تعد تقتصر على القانون البيئي فحسب، بل أصبح التشريع العمراني ملزم في إطار ما يتضمنه من وسائل قانونية تعمل على حماية البيئة والمحافظة عليها وتحسينها، خاصة في تزايد حركة التوسع العمراني والبناء الغير قانوني.

فرغم أن المشرع الجزائري صاغ الوسائل القانونية لحماية البيئة بطابع ازدواجي وقائي وعلاجي، تتمثل في الجزاءات المختلفة، إلا أن الجانب الوقائي وتحديد دوره في

تجسيد الحماية الوقائية للبيئة استنادا الى النصوص القانونية في المجال العمراني والمجال البيئي.

أسباب اختيار الموضوع:

- موضوع الدراسة يعتبر نقطة انقواء بين اختصاصات مختلفة الهندسة المدنية، الهندسة المعمارية، البناء والتعمير. . . .
- انتشار الانتهاكات العمرانية بشكل رهيب دون مراعات البيئة خاصة في ظل إتباع السلطات الإدارية لسياسة الترقيع على أزمة السكن التي تفاقمت في السنوات الأخيرة ولو على حساب الأوساط البيئية.
- معرفة مدى التزام المشرعة الجزائري بالتوجهات العالمية في مجال التنمية العمرانية.

الصعوبات:

- موضوع حماية البيئة يعتبر حديثا نوعا ما، حيث لايزال يعرف شحا في الدراسات التي تناولته في التشريع الجزائري، ناهيك عن الدراسات في المجال العمراني.
- معظم الدراسات التي تتعلق بحماية البيئة تناولت الجوانب العلاجية والإصلاحية سواء في القانون الإداري أو القانون الجنائي، دون التركيز على الجانب الوقائي رغم أن هذا الأخير هو الجدير بالدراسة.
- قلة المراجع المتخصصة التي جمعت بين المجال العمراني والبيئي من الناحية القانونية في التشريع الجزائري.
- كثرة النصوص القانونية المتشعبة والمتناثرة في المجال العمراني والبيئي.

أدبيات الدراسة:

يعتبر موضوع البيئة والتعمير من المواضيع الهامة والحديثة، التي حظيت بكثير من الاهتمام من قبل الباحثين على اختلاف تخصصاتهم، نذكر كتاب حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري للباحثة سايح زكية، رسالة دكتوراه للطالب محاجي منصور بعنوان رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري.

المنهج المتبع:

بالنظر الى طبيعة الموضوع، وبغية الوصول إلى تحقيق أهداف الدراسة بمختلف جوانبها،
ثم اعتماد المقاربة القانونية "المنهج الوصفي والمنهج التحليلي"

إشكالية الدراسة:

بالرغم من توفر الإطار القانوني الذي ينظم حركة التعمير وفقا لمقتضيات حماية البيئة،
إلا أن تزايد التلوث البيئي الناتج عن الأنشطة العمرانية يدفع الى التساؤل عن دور الوسائل
القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير، وبهذا يمكن حصر إشكالية الدراسة وبلورتها في التساؤل
الرئيسي الآتي:

ما هو دور الوسائل القانونية المكرسة في التشريع الجزائري في وقاية البيئة من مخاطر
التعمير؟.

خطة الدراسة :وقصد الإلمام بحيثيات البحث ومضامينه، ثم عرض محتوياته في فصلين على
النحو الآتي :الفصل الأول قسمناه إلى مبحثين وتناولنا فيه إلى المخططات البيئية العامة
والمخططات البيئية المتخصصة مع بيان دور النصوص والقواعد والمخططات في حماية البيئة
من مخاطر التعمير، أما في الفصل الثاني قمنا بتقسيمه إلى مبحثين فتناولنا دور الأدوات الفردية
القانونية من الرخص والشهادات لحماية البيئة، مبرزين دوريا في حماية البيئة من مخاطر
التعمير .

المفصل الأول

دور المنظمات العامة والمتخصصة لحماية البيئة
من مخاطر التعمير

في ظل الوجة العالمي نحو تحقيق التنمية المستدامة، وضمان الاستخدام المستدام للموارد الطبيعية، وجعل تلك الموارد قادرة على تلبية الاحتياجات التنموية للجيل الحاضر دون الإخلال بحقوق جيل المستقبل، أصبح من الواجب البحث عن الفكر التخطيطي للأنشطة العمرانية بمنظور بيئي.

المبحث الأول: المخططات البيئية العامة

يشمل مفهوم المخططات البيئية العامة، مخططات التنمية العمرانية التي تراعي البعد البيئي للمشاريع المدرجة فيها، فهي مخططات بيئية عامة تحقق الحماية الوقائية للبيئة من مخاطر التعمير بطريقة غير مباشرة، من خلال إدماجها للاعتبارات البيئية، حيث تبرز البيئة كعامل أساسي في المجال العمراني (المطلب الأول) المفاهيم الأساسية المتعلقة بالموضوع (المطلب الثاني) البعد البيئي لمخططات التهيئة والتعمير (المطلب الثالث) مخططات تهيئة الإقليم بمنظور بيئي.

المطلب الأول: المفاهيم الأساسية المتعلقة بالموضوع

في إطار تحديد بعض المفاهيم الأساسية التي تتعلق بموضوع الدراسة لابد من تحديد مفهوم كل من البيئة، التعمير والتخطيط البيئي، كما لابد أيضا من إبراز أهمية البعد البيئي كعنصر جوهري في المجال العمراني

الفرع الأول: مفاهيم أساسية حول البيئة، التعمير والتخطيط البيئي.

أولاً: تعريف البيئة:

1- **التعريف اللغوي:** يعود الأصل اللغوي لمصطلح البيئة في اللغة العربية الى الجذر "بؤأ"، والذي أخذ منه الفعل الماضي " بآء " والفعل المضارع "تبؤأ"، أي حل ونزل وأقام وتستعمل الأسماء: البيئة، الباءة والمنزل كمرادفات عند علماء اللغة العربية، وقد عرّف ابن منظور في معجمه الشهير " لسان العرب"، البيئة من الفعل " تبؤأ" أي نزل وأقام¹.

¹ ابن منظور، لسان العرب، ضبط وتعليق: خالد رشيد القاضي، ج1، ط1، دار الصبح وايديسوفت، بيروت، 2006 ص

كما جاءت إشارات كثيرة إلى البيئة بالمعني حل وأقام في القرآن الكريم¹ والسنة النبوية كقوله صلى الله عليه وسلم " من كذب على مسلم متعمداً فليتبوأ مقعده من النار".

ظهر مصطلح البيئية منذ القدم عند الفرنسيين، وكان يقصد به *mettre autour*، ثم اختفى ليظهر من جديد كمرادف للكلمة الفرنسية *milieu*، وقد تبنته القواميس الفرنسية بصفة رسمية سنة 1971 بمناسبة إنشاء وزارة البيئة، ويقصد بها مجموع العوامل الفيزيائية الكيميائية، البيولوجية، الطبيعية والاصطناعية التي تحيط بالإنسان أو الحيوان، أو النبات أو أبنوع أو هي مجموع العناصر الموضوعية والذاتية التي تشكل الإطار العام لحياة الفرد² كما يقصد بها أيضاً، مجموع العناصر المتلاحمة والمتماسكة التي تتفاعل فيما بينها، ويمكن تحديدها بوصفها وحدة مفتوحة تستقبل الاندفاعات الخارجية والتي يمكن ان تحولها بدورها³.

وتعرف حسب معجم Oxford، بأنها الشروط التي تؤثر في السلوك والتطور، أو هي العالم الطبيعي الذي تعيش فيه الحيوانات والنباتات⁴

2- **التعريف الاصطلاحي:** يعتبر مفهوم البيئة من أكثر المفاهيم تداولاً وتعقيداً حيث تتعد التعاريف الاصطلاحية وتختلف باختلاف المتخصصين⁵.

ويرى الأستاذ جاسبير نعيم إيريك أن البيئة مفهوم غير محدد، دقيق ومتغير⁶؛ وهو ما عبر عنه الأستاذ ميشال بريور بأن البيئة مفهوم متقلب، ويرى أن البيئة تتمثل في مجموعة العوامل التي تؤثر على الوسط الذي يعيش فيه، وهي تحمل معنيين متداولين، الأول مصدره العلوم الطبيعية ويرتبط بالمقاربة الايكولوجية، حيث تعرف البيئة على أنها مجموعة المعطيات والتوازنات للقوى المتضادة التي تنظم حياة المجموعة البيولوجية، والمعنى الثاني هو المعنى المرتبط بمجال التعمير والهندسة، الذي يستخدم بهدف تصنيف المناطق إلى طبيعية وصناعية⁷.

¹ - الآية 56 من سورة يوسف والآية 09 من سورة الحشر.

² - le petit Larousse illustré, Paris 2009, p 375.

³ - P. Perlin et F. Choay, dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, 1 ère édition, Quardige, Paris, 2005, p 339.

⁴ - Oxford Advanced learners dictionary , international student's edition, 7th edition , p 490.

⁵ - عارف صالح مخلف، الإدارة البيئية: الحماية الإدارية للبيئة، الطبعة العربية، عمان (الأردن)، 2007، ص 39.

⁶ - E-N. Gesbert, Droit général de l'environnement, LxisNexis , Paris, 2011, p 4.

⁷ - Michel Prieur, Droit de l'environnement, 4^{ème} édition, Dalloz, Paris, 2001 , p 1,2.

3- **التعريف القانوني:** تتعدد المفاهيم لمصطلح البيئة طرح إشكالات من الناحية القانونية، فمعظم التشريعات تنطلق إلى عناصر البيئة وتتجنب تعريفها، فقد عرف المشرع المصري البيئة في القانون لسنة 1994 على أنها المحيط الذي يشمل الكائنات الحية وما يحتويه من مواد وما يحيط بها من هواء وماء تربة وما يقيمه الإنسان من منشآت¹.

أما المشرع الجزائري فقد اكتفى بذكر العناصر التي تتكون منها البيئة دون تعريفها وتمثل في المواد الطبيعية اللاحوية والحيوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنباتات والحيوانات، بما في ذلك التراث الوراثي وأشكال التفاعل بين هذه المواد، وكذا الأماكن والمناظر الطبيعية²، لكن بالرجوع إلى نص المواد من 29 إلى 68 من القانون 10/03 التي تتعلق بمقتضيات الحماية البيئية، نجد أن المشرع قد وسع من نطاق الحماية القانونية لتشمل كلاً من البيئة الطبيعية (التنوع البيولوجي، الهواء، الماء، الأرض، الأوساط الصحراوية) والبيئة المشيدة، من خلال حديثه عن الإطار المعيشي.

ثانياً: تعريف التعمير

يعتبر التعمير مصطلح حديث، ظهر سنة 1967، وتبنته قواميس اللغة الفرنسية سنة 1910 وهذا للتعريف بنظام جديد يتمثل في علم تنظيم قطاعا محدودة من المدن، ثم تطور من مجرد نظام بسيط لتهيئة فضاء محدود ليشمل تنظيم الإقليم ككل³.

ثالثاً: مفهوم التخطيط البيئي

يستطيع التخطيط أن يساهم بشكل فاعل في منع استمرار تدهور البيئة الطبيعية من جهة، ويعمل على وضع الحلول لكثير من المشكلات البيئية القائمة من جهة أخرى فالتخطيط المستدام يستطيع أن يآثر في جميع القرارات الخاصة بالتنمية المقترحة لتكون تنمية مستدامة، وذلك من خلال اختيار موقع التنمية ومستواها ونوعها ووقتها بناء على الفائدة المتحققة والإرادة السياسية،

¹ - داود محمد، التنظيم القانون الدولي لحماية البيئة من التلوث، دراسة قانونية تحليلية، دار الكتب القانونية - دار شتات للنشر والبرمجيات، (القاهرة) مصر، 2012، ص 17.

² - المادة 04 من القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية 43، الصادرة بتاريخ 30/07/2003.

³ - حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، (مذكرة ماجستير)، جامعة منتوري قسنطينة (الجزائر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2011-2012.

وفي هذه الحالة يلعب التخطيط دور الوقاية خير من العلاج، وعليه يمكن القول بأن التخطيط المستديم هو ذلك النوع من التخطيط الذي يحقق متطلبات وأهداف التنمية المستدامة، وذلك يحقق إستراتيجية العيش المستديم، وهذا يعني أنه لا يجب الاكتفاء بمعالجة الآثار البيئية السالبة وان كان يجب الاستمرار في ذلك وتعزيزه ولاكن المطلوب هو أسلوب تخطيطي يجمع بين الإنتاج وحماية البيئة والمحافظة عليها¹.

1- تعريف التخطيط: يعتبر التخطيط وفقا للمفهوم العام أسلوب بيئي يعنى بالدراسة العلمية والعميقة للموارد البشرية والاقتصادية المتوفرة، ومدى كفايتها، ودراسة أنماط توزيعها واستغلالها لأجل تحقيق الأهداف وتحسين أوضاع المجتمع، فقد ابتكر في المجتمعات الاشتراكية كأسلوب تنموي، للتعامل مع عوامل الإنتاج وتوزيعها بين الأنشطة الاقتصادية المختلفة في بلد ما، من أجل تعزيز كمية السلع والخدمات التي ينتجها لفترة معينة، حيث يتم ذلك من خلال التركيز على أنواع من القطاعات أو اختيار البدائل من بين هذه القطاعات حسب نوع الاستراتيجيات المتبعة (اقتصادية أو سياسية)، أو حسب ما هو متوفر من عوامل إنتاج لقطاع معين (الإمكانات التنموية لهذا القطاع)².

2- مبادئ وأسس التخطيط البيئي

1-2- تعريف التخطيط البيئي: يعتبر التخطيط البيئي في الأساس أسلوب علمي يهدف الى الاستغلال الموجه والمنظم للموارد الطبيعية، وضبط العلاقة بين الإنسان والبيئة، وقد ظهر كأسلوب مستحدث لتحقيق التنمية وفقا لمقتضيات حماية البيئة، خاصة في ضل فشل التخطيط التقليدي (غير البيئي).

فالتخطيط البيئي ليس منفصلا عن باقي المخططات، إنما هو إدماج الاعتبارات البيئية في مخططات التنمية، ويتطلب ذلك عمقا علميا لا يستهان به، بدءا من الروابط البيئية للمخططين الاقتصاديين البيئيين، التي تشكل إحدى الأدوات التي يمكن اللجوء إليها لتوحيد عناصر المنهج البيئي، أملا في الوصول إلى تنمية حقيقية، وانتهاء بالتقييم المحدد للآثار البيئية للتنمية، ويرجع

¹ المرسوم التنفيذي 86-198 المؤرخ في 31 ماي 2006 الذي يضبط التنظيم المتعلق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية عدد 37 / 2006.

² محمد جاسم شعبان العاني، التخطيط الإقليمي: المبادئ والأسس-نظريات وأساليب، ط 1، دار صفاء للنشر والتوزيع عمان (الأردن)، 2011، ص 17.

ذلك إلى تعدد العناصر المرتبطة بالتخطيط وتداخلها بعضها البعض مما يستدعي ضرورة التوصل إلى الاستيعاب الشامل والمتكامل لدور كل هذه العناصر في عملية التخطيط، فالتخطيط البيئي يتم بنظرة شاملة، واقعية ومتكاملة لكل ما يقيمه ويستغله الإنسان ضمن الحيز الجغرافي الذي يشغله، كما يتضمن معالجة كافة المشاكل البيئية الناجمة أو التي قد تنجم عن استغلال وتنمية هذا الحيز وتحسين النوعية البيئية، مع الأخذ بعين الاعتبار بعدها الإقليمي؛ وعليه فإن عمليات التخطيط البيئي يجب أن تعنى بالمكونات الطبيعية والمشيدة للبيئة على حد سواء، كما تعنى بالتغيرات الهيكلية في هذه المكونات خاصة تلك التي تؤدي إلى تدهور النوعية البيئية، فالتخطيط البيئي هو أسلوب يأخذ في الحسبان خلال مرحلة التخطيط، وبشكل متواصل ودقيق المساهمات والوسائل المرتبطة بالمشاغل والقيم والعمليات والظروف والعلاقات البيئية؛ والهدف إجراء تصميم يقوم على معرفة أوسع، وخيار بين مجموعة النشاطات البديلة، بحيث تجنب أو تقلل النتائج البيئية السلبية، فقد باتت منهجيات تحقيق هذه المهمة تعرف بتقييم الأثر البيئي¹.

أما في المجال العمراني، فيقوم التخطيط البيئي على ضوء اعتبار المدينة كيان عضوي حي له مدخلات ومخرجات، وفي هذا التخطيط يتم الحفاظ على الموارد الطبيعية للاستخدام المستقبلي باعتبارها المدخلات، كما تتم دراسة التخلص من النفايات والملوثات باعتبارها المخرجات بأقل ضرر على عناصر البيئة من هواء وتربة ومصادر مائية.

2-1- مبادئ التخطيط البيئي:

يتميز التخطيط البيئي بأنه يعتمد على مجموعة من المبادئ، التي تتمثل في²:

- المبدأ الوقائي:

إن التخطيط البيئي يتبع النهج الوقائي في التعامل مع القضايا البيئية، فاعتماد مبدأ الوقاية خير من العلاج وتطبيقه، أقل كلفة، وأكثر فعالية من معالجة المشكلات بعد حدوثها ذلك أن أسلوب اتخاذ الإجراءات اللازمة لإصلاح الضرر البيئي حين ظهوره، أسلوب مكلف وصعب،

¹ لجنة الأمم المتحدة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا (الأسكوا)، دراسة ادماج البعد البيئي في الخطط الإنمائية ج 2، نيويورك، 1999، ص 14.

² هالة محمد عادل عفت، الاعتبارات البيئية في التخطيط العمراني للمدن الصناعية والتشريعات المنظمة لها، (مذكرة ماجستير)، جامعة عين شمس، معهد الدراسات والبحوث البيئية، (مصر)، 2001، ص 8.

وأحيانا يكون عديم الجدوى، بعكس أسلوب معالجة جذور المشكلة والعمل على منعها مبكرا قبل حدوثها، وهو أسلوب التخطيط البيئي.

- مبدأ التكامل والشمول:

إيماننا بأن العلاقات البيئية كل متداخل يؤثر بعضها في بعض، حيث أن أي خلل من عناصر المجموعة يؤثر في باقي العناصر، كما أن أي عمل يتم في المجتمع يمت بصلة إلي كل القطاعات بصفة متفاوتة، فإن التخطيط البيئي يقوم بالاعتماد علي هذه النظرة الشمولية والتكاملية للبيئة، وذلك عند إعدادة لمختلف الخطط، وكما أن عمليات التخطيط البيئي تعد متكاملة مع عمليات تخطيط التنمية الشاملة ومكاملة لها.

- مبدأ العودة إلى الطبيعة:

مع التطور التكنولوجي، أصبح الاعتماد كبيرا في كل شيء على الحلول الصناعية بينما يتم تجاهل الحلول والمزايا الطبيعية، التي ليس لها دائما آثار جانبية وتكون اقل تكلفة لذلك فإن المكلف بإعداد المخطط البيئي، عندما يعتمد التخطيط لحل أي مشكلة بيئية فإنه يحرص أن يبدأ أولا بالبحث عن الحلول، التي يمكن أن تقدمها الطبيعة قبل اللجوء إلى أي حل آخر.

- مبدأ الاعتماد على الذات:

لاشك ان لكل مجتمع ظروفه ومشكلاته البيئية الخاصة به، ويمتلك موارد بيئية محدودة، لذلك نجد ان التخطيط البيئي مرتبط بالبيئة، يتوقف نجاحه على مدى قدرته في ربط المجتمع ببيئته، وجعله يبحث عن الحلول المتوافقة مع البيئة المحلية، إذ ان كثيرا من الحلول مستوردة من الخارج لا تفلح لأنها لا تتوافق مع البيئة المحلية، ولذلك يجب إعداد الخطط البيئية وفقا للخصوصيات المحلية¹.

- مبدأ المشاركة الشعبية:

يعتمد التخطيط البيئي اعتمادا كبيرا على عنصر المشاركة الشعبية، لكونه أكثر حاجة للحصول على قبول المجتمع المحلي وتأييده، إذ نجد أن الخطط البيئية المتصلة باستخدام الموارد الطبيعية، كثيرا ما تواجه نشوب خلافات حول استخدام تلك الموارد وملكيته وتضارب مصالح

¹- عادل عبد الرشيد عبد الرزاق، تأهيل نظام التخطيط البيئي باستخدام مخرجات نظام المعلومات الجغرافي، رسالة دكتوراه جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2007، ص 23 ص 24.

المستفيدين منها، كما أن الخطط البيئية التي توضع لإصلاح الأضرار البيئية، والحفاظ علي عناصر البيئة، عادة ما تواجه مقاومة بسبب ارتفاع تكلفتها؛ وعدم تحقيقها جدوى ملموسة في الأجل القريب؛ من هنا يمكن القول، ان دمج عنصر المشاركة الشعبية ف التخطيط البيئي يساعد في إكساب الخطط البيئية والمشروعات المدرجة تأييد المجتمع المحلي، ويقلل من إمكانيات نشوب خلافات حول استخدام الموارد حيث يتقبل المجتمع المحلي التكاليف.

2-2- أسس التخطيط البيئي:

مع تزايد أهمية الاعتبارات البيئية، وضرورة الحفاظ على البيئة بنوعها الطبيعية والمشيدة، وتحسينها والتقليل من الآثار السلبية للأنشطة التنموية، وليتوفر ذلك لابد من تحقيق مجموعة من الأسس التي يرتكز عليها التخطيط البيئي، المتمثلة في:

- **وجود إدارة بيئية فاعلة:** تساهم الإدارة البيئية في نجاح تنفيذ أية إجراءات أو خطط تستهدف حماية البيئة، خاصة إن كانت هذه الإدارة فعالة، ويعتمد علي القدرات والخبرات والمعارف في العمل البيئي ويجب أن تركز الإدارة البيئية علي تنفيذ ومتابعة ومراقبة الخطط البيئية واتخاذ الإجراءات إذا تطلب الأمر¹.
- **المشاركة الشعبية:** وهي عبارة عن ميثاق يقر مشاركة الجماهير والحوار، ووضع السياسات وتنفيذها بمشاركة جميع الأهالي والهيئات الرسمية، وإتباع أسلوب اللامركزية، لما لدور الحكومات والمجالس البلدية والقروية في المحافظة على البيئة.
- **توافر معلومات بيئية شاملة شفافة:** يعتمد التخطيط البيئي بالدرجة الأولى علي توفر جملة من المعلومات الشاملة والتفصيلية حول حالة البيئة للمنطقة والإقليم المراد التخطيط له وقدراته الاستيعابية، كما يتطلب الأمر توافر بيانات حول الموارد الطبيعية المتاحة والتعداد السكاني للمنطقة من اجل التخطيط لوضع الآليات الكفيلة للتسيير المستدام لهذه الموارد وسد الاحتياجات المتنوعة الآنية والمستقبلية للسكان دون الإضرار بنوعية البيئة².

¹ بسام سمير الرميدي، فاطمة الزهراء طلحي، التخطيط البيئي كآلية لتحقيق البعد البيئي في استراتيجيات التنمية المستدامة رؤية مصر 2030، مجلة اقتصاديات المال والأعمال، العدد 7، سبتمبر 2008.

² -محرز نورالدين، صيد مريم، التخطيط البيئي كآلية لحماية البيئة في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر . بسكرة. ص 5 ص 6.

الفرع الثاني: البعد البيئي في ظل التنمية العمرانية نحو تنمية عمرانية مستدامة.

إن مراعاة البعد البيئي في الأنشطة العمرانية أصبح يمثل مطلباً أساسياً يتوافق مع ضرورة حماية البيئة من مخاطر التعمير،

أولاً: ضرورة تفعيل العنصر البيئي في التنمية العمرانية.

1. حتمية إدماج البعد البيئي في قوانين التعمير.

يتضح جلياً اليوم إن قانون العمران أصبح غير قادر وحده على حماية البيئة من خطر التعمير، وبالتالي فإن التعايش بين القانونين لم يعد كافياً، إذ أصبح لابد الجمع بينهما بعلاقة قوية وفق سياسة حضرية حقيقية لا تقتصر على احتضان الآليات القانونية المختلفة لحماية البيئة بقدر ما تركز على مقاربة الإدماج.

فإدماج العنصر البيئي في القرارات والسياسات العمرانية بعد مطلباً أساسياً لتكريس مبدأ التنمية العمرانية المستدامة، والتي لا يزال مفهومها غامض وغير محدد في بعض جوانبه المهمة، أي أن قضية البيئة في القطاع العمراني اليوم لن تصبح مجرد فكر كمالٍ وإنما أصبحت مطلباً مهماً من الضروري التفاعل معه والاستجابة لمتطلباته¹.

2. تكريس مبدأ الإدماج البيئي.

يعتبر الإدماج مفهوم بالغ التعقيد، فهو يحتوي على حقل دلالي واسع، ويهم عدة فروع من العلوم الاجتماعية، حيث أصبح من الواضح أن الاهتمام العالمي بالبيئة وحمايتها من التدهور الناجم عن النشاطات التنموية، مرتبط بمدى توفر الآليات القانونية بتكريس مبدأ الإدماج البيئي، وهذا ما أكدته مختلف المحافل الدولية، مثل مؤتمر الأمم المتحدة المنعقد في ستوكهولم سنة 1972، الذي يعتبر أول مؤتمر عالمي يخص البيئة،

إن مبدأ الإدماج يعكس ضرورة التركيز على جوانب التكامل والتبادل بين التنمية والبيئة وهذا من خلال إدماج الاعتبارات البيئية في عملية صنع القرار ودراسة العناصر البيئية بشكل

¹ - تونس صبرينة، البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية المجلد 04. العدد 02. السنة

متكامل مع عناصر الاقتصاد والإجماع على جميع مستويات التشريع والتنفيذ، لتحقيق التنمية المستدامة.

لقد حاول المشرع الجزائري ومواكبنا منه لمفهوم التنمية المستدامة، كرس مبدأ للإدماج البيئي 03 من القانون 10/03¹ التي جاءت بمقتضاها دمج الترتيبات المتعلقة بحماية البيئة والتنمية المستدامة عند إعداد المخططات والبرامج القطاعية وتطبيقها.

ثانيا: نحو تنمية عمرانية مستدامة.

لتحقيق استدامة البيئة العمرانية وجب اعتماد تخطيط عمراني مستدام يوازن بين البعد الاقتصادي والاجتماعي والبعد البيئي، إذ أن التخطيط العمراني المستدام يحقق في ارض الواقع نتائج أكثر ايجابية للإنسان والبيئة وذلك من خلال أن المباني المستدامة اقل استهلاك للطاقة، وحجم وأنواع نظم خدمات المباني اقل تكلفة وأسهل في الصيانة، وتصميم المباني بطريقة الاستدامة يجعل منها أكثر نشاطا وأكثر مرونة في الاستخدام، إن إضفاء صورة جمالية للمباني وكل ما بني من أبنية وطرق وأرصفة وحدائق، وتري الكثير من الدراسات العملية إن سكان المدن في تزايد مستمر أي زيادة في نسبة التحضر علي حساب الأرياف مما جعل المدن تلعب دورا هاما في الاقتصاد والتطور.

ومن خلال التخطيط العمراني المستدام الذي يحمي البيئة العمرانية ويقلص حدة الفوارق الاقتصادية والاجتماعية بين الريف والحضر مع عدم إهمال البعد المكاني مما ينتج الاستفادة من الموارد واستغلالها بصورة عقلانية من خلال المشاركة والعمل الجماعي في تحديد الاستراتيجيات والخطط المناسبة لعمليات الواقع المعيشي².

المطلب الثاني: البعد البيئي لمخططات التهيئة العمرانية.

تعتبر مخططات التهيئة العمرانية مجموعة من الاستراتيجيات السياسية والإدارية، من اجل تنمية وتوجيه نمو المناطق الحضرية باتجاه معين، يضمن للسكان ممارسة مختلف نشاطاتهم

¹ - القانون 10/03، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المؤرخ في 19 يونيو 2003.

² - عثمان محمد غنيم، المخططات الإقليمية والعمرانية، دراسة في المنهجية إعدادها من منظور التخطيط العمراني، الطبعة الأولى، دار الصفاء، الأردن، 2012، ص 25.

الاقتصادية، والاجتماعية، الثقافية والسياسية، عبر مختلف استعمالات الأرض في المناطق الحضرية، وضمان قيام البنية التحتية والفوقية بتوفير الخدمات التي تتوافق وحجم السكان. فهي تعتبر التطبيق الفعال للأساليب التعليمية، وتطوير الكتلة البشرية بشكل يستوعب التغيرات الاقتصادية والاجتماعية والتكنولوجية الحادثة أو المتوقع حدوثها، بما يضمن تحقيق بيئة سليمة، لذلك وجب اشمال مخططات التهيئة العمرانية علي مجموعة من الخصائص التي ترتقي به ليكون الحل الناجع ليكون امثل أسلوب لتحقيق التنمية المستدامة¹.

الفرع الأول: البعد البيئي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أولاً: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرف تحديث القواعد المتعلقة بالتعمير في الجزائر تأخراً كبيراً، إذ يشير الأستاذ رداق إلي أن تمديد العمل بالتشريعات الفرنسية الخاصة بقواعد التعمير المتمثلة في أحكام المرسوم 58-1463 المؤرخ في 31 ديسمبر 1958، وأحكام المرسوم 59-1089 المؤرخ في 21 سبتمبر 1959، إذ لم ينص هاذين المرسومين إلا علي مخطط التعمير الرئيسي *plan d'urbanisme directeur*، وأضاف المشرع الفرنسي من خلال قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 30 ديسمبر 1967 وثيقتين وهما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير *PDAU* ومخطط شغل الأراضي *POS*، بينما استمر العمل بالنصين بعد الاستقلال، واللذان لا يتضمنان إلا مخطط التعمير الرئيسي إلي غاية صدور قانون التهيئة والتعمير سنة 1987 واعتبر الأستاذ رداق أن هذا التأخير في تحديث وسائل التخطيط العمراني احدث خلا واضحا وغير مقبول².

كما عرف التخطيط المركزي للتهيئة والتعمير تأخيراً شديداً، ولم يتم النص عليه إلا بموجب القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، والذي نص على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أولاً، وتجسد التخطيط العمراني المحلي في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ثانياً ومخطط شغل الأراضي ثالثاً.

¹ - محمد جاسم شعبان العاتي، المرجع السابق، ص 190، ص 191.

² - Ahmad Raddaf. politique et droit de l'environnement en Algérie. op. cit. p 87.

1- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نص المادة 16 من القانون 90-29، انه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذاً بالاعتبار تصاميم التهيئة العمرانية ومخططات التنمية، ويضبط الصيغة المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

حيث جاء التفصيل فيه في المواد من المادة 16 إلى 30 من المرسوم التنفيذي 91-

177¹.

2- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU.

تتجلى أهداف المخطط من خلال موضوعه المتمثل في تحديد التخصيص العام للأراضي علي مجموع تراب البلدية أو البلديات، حسب القطاع وتحديد توسيع المباني وتحديد المناطق الواجب حمايتها فهو بذلك أداة لتنظيم التوسع العمراني ومراقبته، ويهدف إلى تنمية الفضاء الوطني في إطار التنمية المستدامة²، يهدف إلى حماية البيئة ورونقها باحترام قواعد البناء وإضفاء الجمالة لكل شيء يحيط بنا من أبنية إلى طرق وأرصفة ومساحات خضراء وحماية المناطق الأثرية وانسجام الأجزاء الجديدة مع القديمة وإبعاد المباني عن المناظر الطبيعية وساحل البحر مما يتيح الارتياح النفسي وزيادة الذوق الفني وبيّح الفضاء أو التقليل من التلوث بما فيها التلوث البصري والسمعي وغيره من التلوثات الأخرى³.

كما يهدف إلى تحقيق رغبة المشرع في تنظيم المجال ومراقبة التوسع العمراني للمدن وإيجاد توازن للحاجة المتزايدة للسكن وبين حماية الأراضي الفلاحية ويهدف أيضا إلى حماية التراث الطبيعي والتاريخي والثقافي وفق المادة 69 من القانون 90-29⁴، كما يهدف إلى التشاور

¹- المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم، المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه والوثائق المتعلقة به، ج ر، عدد 26.

²- المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 94-78 المؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس، ج ر 32، بتاريخ 25/05/1994، المعدل بالقانون 04-06، المؤرخ في 14/08/2004، ج ر 51 بتاريخ 15/08/2004.

³- سلمان الرفاعي، التلوث البيئي، أسباب إخطار حلول، الطبعة الأولى، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن 2009، ص 172.

⁴- المادة 69 من القانون 90-29، المرجع السابق.

⁴- المادة 20 من القانون 06/06، المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن قانون توجيه المدينة.

والتنسيق لحماية البيئة والتراث الثقافي والعمران والنقل والمياه والتجهيزات والمنشآت وفق المادة 20 من القانون 06-06 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة¹. وتحدد المادة 11 من قانون 90-29 جملة من الأهداف الرامية لحماية البيئة العمرانية من خلال أدوات التهيئة والتعمير لاسيما منها هذا المخطط ومنها تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي والشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على الفلاحة وحماية المناطق الحساسة وتعيين الأراضي المخصصة للمنفعة العامة والبنيات الموجهة للاحتياجات الآنية والمستقبلية والوقاية من الأخطار المتنوعة بتحديد الأراضي المعرضة لها ومنع البناء وتحديده عليها.

ثانيا: إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد اتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي 91-177 سابق الذكر المحدد لإجراءات المخطط الوطني للتهيئة العمرانية المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05-317 على النحو التالي:

1- إجراء مداولة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة التعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته طبقا لنص المادة 24 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

فمن اجل تجسيد مبادرة إعداد هذا المخطط تقوم البلدية بإجراءات انطلاق أو المرحلة التحضيرية للإعداد المتمثلة في الإعلان عن مشروع المخطط وفق الأحكام المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي 10-236² المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وإعداد دفتر شروط انجاز الدراسة ثم تمنح الصفقة إلى مكتب الدراسات المؤهل.

²- المرسوم الرئاسي 10-236 المؤرخ في 2010/10/07، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج ر، العدد 58 المعدل والمتمم.

- إذن يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية المعنية حيث تتضمن المداولة النقاط التالية¹:
- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة والتعمير أو خطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصودة
 - كيفية مشاركة الإدارة العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
 - القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العامة.

2 - تبليغ المداولة:

يتم تبليغ المداولة الي الوالي اقليميا للمصادقة عليها، وتنتشر لمدة 30 يوم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية².

3 - إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه يسمى بقرار ترسيم الحدود:

يتخذ هذا الأخير على أساس مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود البلدية التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا بالمداولة المتعلقة به حسب الحالة.

تختلف الجهة المخولة صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ذلك حسب الحالات التالية:

- **الوالي:** إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس ولاية واحدة.
- **الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية (وزير الداخلية):** بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس أقاليم عدة بلديات وولايات³، إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة

¹ - المادة 02 من المرسوم 91-177، المرجع السابق.

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

² - ادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم، المصدر نفسه.

³ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

عمومية مشتركة بين البلديات¹ هذا من الجهة النظرية أما في الواقع فهذه المؤسسات غير موجودة.

4- إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية.

كي يتسنى للمؤسسات والهيئات الاطلاع علي 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 الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بهذا القرار². ذلك حرصا من الدولة علي مبدأ المشاركة، المشاورة والتنسيق نظرا لأهميته في الارتقاء بمستوي ومر دودية هذه الأدوات فقد تم التأسيس لآليات واعدة للتشاور الواسع والمشاركة المكلفة لكل الفاعلين بصورة ناجعة ومنظمة، أكد قانون التعمير علي ضرورة الاستشارة الوجوبية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة والمكلفة بالتعمير، والفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل الأشغال العمومية، المباني، والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، كل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة بتوزيع الطاقة على مستوي الولاية³، ولديهم مهلة 15 يوما ابتداء من استلام الرسالة للإفصاح عن إرادتهم في المشاركة في إعداد هذا المخطط.

تحدد قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط بموجب قرار، ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية، للجمعيات والمصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي.

تمنح لهذه الهيئات مهلة 60 يوما للإيداع ملاحظاتها وآرائها حول مشروع هذا المخطط بطريقة صريحة ومكتوبة وإذا لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيها موافقا⁴.

¹ المادة 12 من القانون 90-29، وكذا المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-177.

² المادة 15 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، والمادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

² المادة 70 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

³ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177

⁴ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، والمادة 68 من قانون 90-29.

إن هذا المخطط يعد ضمن مسار تشاوري ومنسق بين مختلف الهيئات ضمانا لمبدأ التنسيق والتشاور فبموجبه تساهم مختلف القطاعات والفاعلين المعنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منظمة، منسجمة وناجعة انطلاقا من خيارات محددة من طرف الدولة وبتحكيم مشترك.

هذا ما جاء في نص المادة 02 من القانون التوجيهي للمدينة¹ حول المبادئ العامة لسياسة المدينة والذي يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير احد أدوات وآليات عمل هذه السياسة.

5- قرار إجراء التحقيق العمومي.

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلي التحقيق العمومي ابتداء من انقضاء 60 يوما، يعد التحقيق العمومي صورة من صور مشاركة الجمهور حيث يتبنى رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة الاعتماد لإطلاع الرأي العام عليه، يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 45 يوما لتمكين السكان من أبداء آراءهم وملاحظاتهم حوله، يكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبة البلدية المعنية².

الفرع الثاني: البعد البيئي لمخطط شغل الأراضي.

أولا: مفهوم مخطط شغل الأراضي.

1- تعريف مخطط شغل الأراضي:

عرف المشروع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي: هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها³.

يتضح من خلال هذا التعريف أن المخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

¹-القانون 06-06 المؤرخ في 20/02/2006، المضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر، العدد 15.

²- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-177، المعدل والمتمم.

³- المادة 31 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

يجب إنجازه على صعيد البلدية من أجل توجيه وتنظيم استعمال الأرض طبقاً الأحكام القانون 90-29.

تمنح قرارات التعمير على أساسه، يكتسب قوة القانون، قابل للمعارضة أمام الغير ويشكل مرجعاً تنظيمياً للسلطات المحلية.

2- أهداف مخطط شغل الأراضي.

لقد أكد القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أهداف مخطط شغل الأراضي طبقاً لما يلي¹:

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاع أو القطاعات المعنية، حقوق البناء واستعمال الأراضي.
- تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.
- ضبط المظهر الخارجي للبنىات.
- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات وميزات طرق المرور.
- تحديد الاتفاقات.
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديد وإصلاحها.
- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- بيان خصائص القطع الأرضية. بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها وموقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
- تحديد ارتفاع المباني والمظهر الخارجي.
- بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة والمغارس.
- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك آجال إنجازها.

¹ - المادة 31 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، المصدر نفسه.

أضاف القانون 04-05 بعض الأهداف الأخرى التي لا بد ان يسعى الى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق التي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء¹. من الأهداف التي يمكن استخلاصها أيضا في التنظيم مثل بيان المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها²

يهدف إلى جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافق لأهداف وتوجيهات المشروع البلدي المحدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفيه تلتقي مصالح الأفراد وإرادة الجماعات المحلية فيرشد الأفراد إلى ما هو مرخص به وما هو ممنوع ويدلهم على الشروط الأساسية وخصائص التعمير والبناء لذا فهو يحدد بالتفصيل وكما يدل عليه اسمه مخطط شغل الأراضي. **ثانيا: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.**

يخضع اعتماد مخطط شغل الأراضي الى مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 28/05/1991، المعدل والمتمم المتمثلة فيما يأتي³:

1- إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية. تتضمن ما يأتي⁴:

- الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفق للتوجيهات التي جاء بها هذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط.

1- المادة 4 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر، العدد 50، سنة 2004 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج. ر. ج. ج، العدد 26، سنة 1991 .

3- المواد من 02 إلى 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج. ر. ج. ج، العدد 51 سنة 2004 .

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

تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية¹.

حتى في القانون الفرنسي فإن مخطط شغل الأراضي يعد بمبادرة وتحت مسؤولية البلدية فهذه الأخيرة تحتكر مهمة إعداده ذلك منذ صدور قانون 1983 المتعلق باللامركزية الذي خول صلاحيات واسعة للبلدية الفرنسية في مجال التعمير².

2- إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوف يتدخل فيها هذا المخطط.

يصدر هذا القرار من الجهة المخول لها الصلاحية على النحو الآتي:

- الوالي: إذا كان تراب البلدية المعني بإعداد المخطط تابع لبلدية واحدة.
- الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية أي قرار وزاري مشترك: إذا كان التراب المعني بإعداده مخطط شغل الأراضي تابع لولايات مختلفة³.

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات⁴.

3- التشاور:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو بنص القانون المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة الفلاحة المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابياً بالقرار القاضي بإعداد المخطط.

لهذه الهيئات مهلة 15 يوماً من تاريخ استلامها الرسالة الإفصاح عن نيتها في المشاركة⁵.

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-178، المعدل والمتمم.

² - Cf. Larra (Dominique) Le plan d'occupation des sols 'pos' edition Dalloz, paris, 1996, p.29.

³ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-178، المعدل والمتمم.

⁴ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-178، المعدل والمتمم، والمادة 215 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية.

⁵ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-178، المعدل والمتمم.

⁵ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-178، المعدل والمتمم.

علما أن هناك بعض الهيئات تستشار وجوبا وهي: الإدارات العمومية، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل الإشغال العمومية المباني، المواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات¹.

كما أضاف التعديل الوارد في المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 كل من البيئة والتهيئة العمرانية والسياحة².

ينص القانون أيضا على وجوب استشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير وتسليم لاختصاص البناء في إطار إعداد أدوات التعمير والمشاركة في وضعها من قبل الجماعات المحلية، أنشأت هذه اللجنة بموجب نص المادة 35 من المرسوم التشريعي 94-07.

4- تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات والهيئات العمومية.

يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات، الهيئات والمصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط، تمنح لها مهلة 60 يوما لتقديم آرائها وملاحظاتها، وإذا انقضت هذه المهلة ولم تجب اعتبر رأيها موافقا³.

5- عرض المخطط للتحقيق العمومي.

يعرض مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي لمدة 60 يوما على ان ينشر القرار الذي يعرض المخطط للتحقيق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة مع ضرورة تبليغ نسخة منه الى الوالي المختص إقليميا ويفتح سجل خاص بالتحقيق ليتمكن المواطنون القاطنون بالمناطق المعنية لهذه الأدوات من إبداء آرائهم وملاحظاتهم واعتراضاتهم إن وجدت على ان تعدل مشاريع المخططات عند الاقتضاء لكي تؤخذ بعين الاعتبار عند التحقيق.

1- المادة 09، المرجع نفسه.

2- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج. ر، العدد 62، سنة 2005 .

3- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-178.

6- قفل سدل الاستقصاء وتحويله إلى الوالي المختص إقليمياً.

يقفل سجل التحقيق العمومي عند انقضاء مهلة هذه الأخيرة، يكون ذلك بمحضر وخلال مهلة 15 يوماً الموالية يحوله الي المجلس الشعبي البلدي المعني ليحول بعد ذلك كل من مشروع مخطط شغل الأراضي مصحوباً بسجل التحقيق والمحضر الي الوالي المختص إقليمياً كي يدلي برأيه خلال مهلة 30 يوماً من تاريخ استلام الملف، إذا انتهت المدة أعتبر رأيه موافقاً¹.

7- مرحلة المصادقة.

هي المرحلة النهائية لإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة علي مخطط شغل الأراضي²، بعد أن يؤخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي ورأي الوالي المختص إقليمياً. يبلغ إلى الوالي المختص والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية³.

المطلب الثالث: مخطط التهيئة الإقليمية من منظور بيئي.

الفرع الأول: ماهية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم فعل تعلن بموجبه الدولة عن مشروع الإقليمي الذي يبرز الطريقة التي تعتمدها الدولة اعتماداً لضمان التوازن والإنصاف وجاذبية التراب الوطني في جميع مكوناته بما فيها الدفاعية والأمنية ويعد وثيقة للتخطيط

الاستراتيجي علي المدى الطويل ويقوم بدور الموحد للسياسات العمومية والسهر علي تفعيل الصلاحيات القطاعية وانسجام أعمالها مرتكزا على الرهان الديموغرافي والإيكولوجي⁴

1- أهدافه: يهدف إلى الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وخاصة توزيع السكان والأنشطة على كافة الإقليم الوطني، وتأمين الموارد الطبيعية واستغلالها العقلاني، والتوزيع القضائي للمدن والمستوطنات البشرية من خلال التحكم في نمو التجمعات السكانية وقيام بنية تحتية متوازنة،

1- المادة 13 من المرسوم التنفيذي 178/91.

2- المادة 15 من المرسوم التنفيذي 178/91 المرجع السابق.

3- المادة 16 من المرسوم التنفيذي 178/91 المرجع السابق.

4- القانون 02-20، المؤرخ في 29/07/2010، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ج ر عدد 61 بتاريخ

2010/10/21.

ودعم الأنشطة الاقتصادية المعدة حسب الإقليم، وحماية التراث الوطني وتثمينه، وحماية التراث التاريخي والثقافي وترميمه وتنميته وتماذك الاختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية.

2- الإطار القانوني للمخطط الوطني للتهيئة الإقليم: خص المشرع الجزائري التخطيط في مجال تهيئة الإقليم بتقنين خاص يتمثل في القانون 10-02 المتضمن المصادقة علي المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يمثل رهانا وطنيا في مجال البناء والتنمية والمحافظة على البيئة وهو مخطط طويل المدي حدد مداه بعشرين سنة ويعدل كل خمس سنوات وان تلتزم كل القطاعات المركزية والإقليمية والمحلية بقواعده أثناء إعداد مشاريعها ومخططاتها¹.

واعتمد في مقتضياته في العديد التشريعات والأحكام لاسيما منها الدستور ب والأحكام لاسيما منها الدستور باعتباره التشريع الرسمي، ومن خلاله وجوب احترام التشريع الأدنى للتشريع الأعلى منه² إذ ينص في المادة 121 منه على ان البرلمان يشرع في العديد من المجالات منها: التقسيم الإقليمي للبلاد

والمصادقة على المخطط الوطني والقواعد المتعلقة بالصحة العمومية والسكان والبيئة وإطار المعيشة والتهيئة العمرانية وحماية الثروة الحيوانية والرعية والمياه والنظام العقاري. هذا بالإضافة إلي العديد من التشريعات ذات صلة مثل الأمر رقم 75-43 المتضمن قانون الرعي بالإضافة إلى قانون الغابات وقانون التوجيه العقاري والقانون المتعلق بحماية التراث الثقافي وبالساحل والمدن الجديدة وخاصة القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتثمينه المستدامة والقانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة³.

¹ - المادة 01، والمادة 02، من القانون 20-02. المصدر السابق.

² - محمد سعيد جعفرور، مدخل إلي العلوم القانونية، الوجيز في نظرية القانون، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، ص 136.

² - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 1996.

³ - جمال محمد، ساسة تهيئة الإقليم في الجزائر واقع وتقييم، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر 01، السنة الجامعية

2011-2012، ص 38.

3- الاعتبارات البيئية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

بما أن الإقليم هو القاعدة الأساسية لكل عمليات التعمير والتخطيط العمراني إذ أنه دون الإقليم لا مكان ولا مجال للحماية إذ يهدف التخطيط الوطني الإقليمي الي تحديد شخصية الإقليم وإبراز التباين فيه مبدأ الارتباط الناتج عن علاقة التأثير والتأثير بين الإنسان وبيئته¹. وبذلك فإن هذا المخطط هو الذي يحدد الصورة الاستشرافية لتهيئة الإقليم الوطني باعتبار التهيئة هي أشغال معالجة سطح الأرض²، ومدي ارتباط ذلك بأهداف النمو الاقتصادي والثقافي والاجتماعي طويل المدى.

المبحث الثاني: المخططات البيئية المتخصصة.

مع تكريس مبدأ التنمية المستدامة في التشريع الجزائري ومع تزايد الاهتمام بالبيئة وتفاقم مشكلاتها، أصبح من الواجب الاعتماد علي المخططات البيئية المتخصصة كوسيلة للحفاظ علي البيئة³.

المطلب الأول: المخططات البيئية القطاعية والنوعية.

اختلفت المخططات البيئية المقررة لحماية عناصر البيئة المحددة حسب طبيعة أو وضعية هذا العنصر، بحيث ان المخططات البيئية القطاعية هي عناصر بيئية ارتبطت بقطاعات محددة ومستقلة إداريا وهيكليا.

الفرع الأول: المخططات المتعلقة بقطاع المياه.

1- **المخطط التوجيهي لتهيئة الموارد المائية:** انعكس مبدأ تكريس التنمية المستدامة علي قطاع الموارد المائية باعتماد المشرع الجزائري مبدأ التخطيط الجهوي كآلية للتهيئة الإقليمية، حيث

¹- ليفا آسيا حرم نحال، وحدة التخطيط والتهيئة الإقليمية، من كتاب التاريخ والجغرافيا للمدرسة العليا للأساتذة، النسخة الرابعة، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 116.

²- المادة 02 من القانون 05-15، المؤرخ في 20 يونيو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر مؤرخة في 2008/08/03.

³- المادة 05 من القانون 10/03، المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ج، رقم 43 الصادرة بتاريخ 2003/07/20.

أشار القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة مخطط توجيهي للمياه¹، كما أنشأ القانون 05-12 المتعلق بالمياه المعدل والمتمم².

يعمل المخطط التوجيهي للموارد المائية علي تحديد الاختبارات الإستراتيجية لتهيئة وتخصيص الموارد المائية وكذا يهدف إلى تلبية كافة الاحتياجات من الماء بالإضافة إلى حماية الكمية والنوعية للمياه الجوفية والسطحية والوقاية من الأخطار المرتبطة بالظواهر الطبيعية الاستثنائية وتسييرها³.

كما يحدد أيضا أهداف التنمية وتهيئة المياه، ونقلها بين الوحدات الهيدروغرافية الطبيعية دون الإخلال بالمقاييس الاقتصادية ومبدأ العرض والطلب، وكذلك التدابير المرتبطة بمتطلبات اقتصاد الماء وتنميته وحماية نوعيته من منظور التسيير المستدام لهذه الموارد⁴.

2- المخطط الوطني للماء: بالإضافة إلى المخطط التوجيهي لتهيئة الموارد المائية، أقر المشرع الجزائري نظام التخطيط الوطني بهدف إيجاد الإجراءات الضرورية

3- لتنسيق المخططات الجهوية، حيث تم تدعيمها بالمخطط الوطني للماء، والذي يحدد مجموعة من الأهداف والأولويات الوطنية والتدابير لتنفيذها، وهذا فيما يتعلق بحشد وتحويل وتخصيص والتسيير المدمج للموارد المائية⁵، حيث تلتزم به وجوبا جميع الإدارات المكلفة بالموارد المائية وطنيا، جهويا وحتى محليا⁶.

الفرع الثاني: المخططات المتعلقة بقطاع الفلاحة.

تعتبر الأراضي الفلاحية من أكثر العناصر البيئية تضررا، وفق ما نصت عليه المادة 04 من القانون 90-25 الصادر بتاريخ 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، فإن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجه الفلاحي في كل أرض تنتج سنويا أو خلال سنوات بتدخل من الإنسان إنتاجا يستهلك الإنسان أو الحيوان استعمالا مباشرا أو عند تحويله، ويعتبر الفضاء

¹-المادة 25 من القانون 01-20.

²-القانون 05-12، المؤرخ في 04-08-2005، المتعلق بالمياه، المعدل والمتمم، ج ر 60، الصادرة بتاريخ 04-09-2005.

³- المادة 56 من القانون 05/12 المؤرخ في 04/08/2005 يتعلق بالمياه، ج. ر، رقم 60 الصادرة بتاريخ 04/09/2005.

⁴- المادة 57 من القانون 05/12، المرجع السابق.

⁵-المادة 59 من القانون 05/12، المرجع السابق.

⁶- المادة 60 من القانون 05/12، المرجع السابق.

الريفي المجال الأصلي للنشاطات الفلاحية، وهو جزء من الإقليم اقل بناء ويكون مساحات متخصصة للنشاط الفلاحي كنشاط اقتصادي أساسي، كما يمثل المناطق الطبيعية والغابات والقرى¹.

1- **مخطط التوجيه الفلاحي**: يعد مخطط التوجيه الفلاحي أداة من أدوات التوجيه الفلاحي² التي تشمل المستوى الوطني والجهوي وهي تشكل الإطار المرعي لأعمال حفظ الفضاءات الفلاحية والمحافظة عليها واستعمالها بطريقة عقلانية تضمن استدامتها وتحترم قدراتها الطبيعية ويعمل هذا المخطط علي تحديد التوجهات الأساسية علي المدى المتوسط والطويل، وتهيئة الفضاءات الفلاحية واستعمالها بطريقة تضمن تنمية فلاحية منسجمة ومستدامة³.

2- **المخطط الوطني للتنمية الفلاحية والريفية**: ينشأ المخطط الوطني للتنمية الريفية بهدف تحديد الاستراتيجيات، ووسائل التنمية الفلاحية وتخطيط النشاطات، حيث يشكل هذا المخطط أداة من أدوات التوجيه العقاري التي ترمي الى ترقية التأطير التقني والمالي والنظامي، من اجل الوصول الى فلاحه ذات كفاءة فاعلة من خلال المحافظة علي استغلال الموارد الطبيعية، يتشكل المخطط الوطني للتنمية الريفية من برامج تتضمن على وجه الخصوص مجالات التدخل الآتية: تكييف أنظمة الإنتاج، تكييف وتنظيم الإنتاج الفلاحي تنمية الفلاحه في المناطق الجبلية والصحراوية، واستصلاح الأراضي ومكافحة التصحر والتشجير، تحسين الإنتاج والإنتاجية الفلاحين، المحافظة علي الموارد الوراثية للثروة الحيوانية والنباتية، تنمية المراعي السهلية وشبه الصحراوية وتوسيعها⁴.

¹ - المادة 03 من القانون 16/08 المؤرخ في 03-08-2008، يتعلق بالتوجيه الفلاحي، ج ر 46، الصادرة بتاريخ 10-08-2008.

² - المادة 07 من القانون 16/08، المؤرخ في 03/08/2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، ج، ر، رقم 46 الصادرة بتاريخ 10/08/2008 .

³ - المادة 08 من القانون 16/08، المرجع السابق.

⁴ - المادة 11 من القانون 16/08، المرجع السابق.

الفرع الثالث: المخططات المتعلقة بقطاع السياحة والثقافة

1- مخطط تهيئة الشاطئ: اوجد هذا المخطط لتهيئة وتسيير المناطق الساحلية والبلديات المجاورة لساحل البحر، من اجل حماية الفضاءات الشاطئية لاسيما الحساسة منها يتضمن جميع الأحكام المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها¹.

في هذا الصدد نجد ان المادة 18 من القانون 03-02 تنص على ما يلي: يجب أن يكون كل شاطئ مفتوح للسباحة محدد ومتوفر على تهيئة تراعي فيه مختلف الأماكن المشغولة والمرافق والتجهيزات ومختلف الاستعمالات بما في ذلك جزء أو أجزاء خاضعة للامتياز.

2- مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها²: تطبيقا لنص المادة 30 من القانون 98-04 المتعلقة بحماية التراث الثقافي يحدد هذا المخطط القواعد العامة للتنظيم والبناء والهندسة المعمارية والتعمير عند الحاجة وكذلك تبعات استعمال الأرض والانتفاع بها.

ولاسيما المتعلقة بتحديد الأنشطة التي يمكن ان تمارس عليها ضمن حدود الموقع المصنف أو منطقتة المحمية.

وفقا للمرسوم التنفيذي 03-323 يحدد هذا المخطط القواعد العامة والاتفاقات المطبقة على الموقع الأثري والمناطق المحمية التابعة له في احترام قواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³. عندما تكون المناطق المحمية التابعة للموقع الأثري مشمولة في مخطط شغل الأراضي يجب ان يحترم هذا الأخير التعليمات التي يملها هذا المخطط⁴.

المطلب الثاني: المخططات البيئية الشمولية.

نظرا لأهمية البيئة وترابط عناصرها وتفاعلها بشكل متكامل، جعل المخططات القطاعية والنوعية غير قادرة على احتواء مشاكلها، وتوفير الحماية الوقائية بشكل فعال لاقتصارها على

¹ المادة 03 من القانون 03-02، المؤرخ في 17-02-2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ ر، العدد 13.

² المرسوم التنفيذي رقم 03-323، المؤرخ في 05-10-2003، المتضمن كيفية إعداد مخطط حماية المنطق الأثرية والمناطق التابعة لها واستصلاحها، ج ر، العدد 60.

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 03-323.

⁴ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 03-323.

مكون من مكوناتها (عنصر طبيعي أو وسط بيئي)، لذا اتجه المشرع الجزائري نحو ضرورة حماية البيئة بشكل كامل.

تبلور هذا الاتجاه من خلال تبني مخططات بيئية شمولية على المستوى المركزي كوسيلة حديثة للبيئة.

الفرع الأول: المخططات البيئية الشمولية المركزية:

ظهر التخطيط البيئي الشمولي كأداة حديثة لحماية البيئة حيث أشار المشرع الى هذا النوع من التخطيط من خلال القانون رقم 03-10 من خلال المادتين 13 و14 منه، غير أنه تم اعتماد اول مخطط بيئي مركزي من خلال المخطط الوطني للأعمال البيئية في 1996، ثم المخطط الوطني للأعمال من أجل البيئة والتنمية المستدامة في 2001.

1- المخطط الوطني للأعمال من أجل البيئة:

عرف التخطيط البيئي المركزي تأخرا كبيرا وذلك رغم المطالبة المبكرة باعتماد تخطيط بيئي مستقل خلال الندوة الوطنية التحضيرية للمشاركة في ندوة ستوكهولم 1972 والانشغالات الواضحة التي تضمنها الميثاق الوطني لسنة 1979 والمتمثلة في إلزام السلطات العامة بتبني المحافظة على البيئة والقضاء على المضار وحفظ الصحة العامة في إطار التخطيط الوطني¹، والملتقي الوطني حول البيئة في الجزائر معاينة وآفاق المنعقد سنة 1985².

وأدت محدودية وسائل التخطيط الاقتصادي والقطاعي والمحلي، وعدم تبني سياسة بيئية واضحة وإجراءات عملية لتنفيذها، ومانتج عنها من تقادم المشاكل البيئية وتدهور الإطار المعيشي ومختلف العناصر الطبيعية، الى اقتناع السلطات العامة بأهمية اعتماد نظام بيئي متخصص يتسم بالمركزية والشمولية، ودون التخلي عن التخطيط القطاعي واللامركزية لحماية مختلف العناصر الطبيعية.

نظراً لمؤشرات التدهور البيئي الخطير الذي عرفته الجزائر، اعتمدت السلطات العامة المخطط الوطني للبيئة الذي تضمن جملة من الأهداف والتوجيهات تتعلق بالتعرف على المشاكل البيئية الأساسية والكشف عنها، وتحديد الأسباب المباشرة وغير المباشرة لظاهرة التلوث واعتماد

¹ - Mohamed Kahloula · Environnement et droit de les homme en algerie. SADIS. actes de 3 troisieme congre anneul de 02-05 Avril p 27. 28.

² - حزب جبهة التحرير الوطني، الأمانة العامة للجنة المركزية، البيئة في الجزائر معاينة وآفاق، دراسات وملفات، جوان 1986.

نظام الأولوية لمعالجتها. وترتبطا علي شرع في استكمال البناء المؤسسي المحلي لحماية البيئة، بإحداث متقنيات البيئة علي مستوى كل ولاية وتم تعزيز سلطاتها الإدارية¹ و القضائية².

ولغرض تنفيذ توجيهات المخطط الوطني للأعمال من أجل البيئة حدد البرنامج الوطني للنشاطات البيئية مرحلتين أساسيتين³، عرفت المرحلة الأولى بمرحلة الحصيلة والتشخيص والتي انطلقت سنة 1997، وتم إنجاز تقرير التشخيص من طرف خبراء، وغطت مجموعة من الموضوعات، منها تطوير الجانب المؤسسي والقانوني للبيئة، وموضوع الصحة والبيئة وموضوع التلوث بالتدفقات السائلة والنفايات، وموضوع التلوث الجوي والأضرار السمعية وموضوع حالة الموارد المائية، وموضوع تدهور التربة، والغابات والسهوب والتصحر، والتنوع البيولوجي، وتسيير المناطق الساحلية، وموضوع التراث الأثري والتاريخي.

وعرفت المرحلة الثانية بتحديد الإستراتيجية الوطنية للبيئة، والتي انتهت في السداسي الثاني من سنة 1999، وتم إنجازها بالرجوع إلى الخبرة الدولية، انتهت بتقرير حول البيئة سنة 1998، والذي أصبح موضوع تحديث كل سنة.

وبعد الانتهاء من مرحلة التشخيص والدراسة وتنفيذ الأولويات تم اعتماد المخطط الوطني من أجل الأعمال والتنمية المستدامة سنة 2001، لإدخال السياسة الوطنية للبيئة في مرحلتها النشطة.

2- المخطط الوطني من أجل الأعمال البيئية والتنمية المستدامة 2001:

تم التحضير للمخطط الوطني للأعمال من أجل البيئة والتنمية المستدامة بعد عرض التقرير الوطني حول حالة البيئة ومستقبلها لسنة 2000، وأُعدت من طرف مجلس الوزراء بتاريخ 12 أوت 2001، ونظرا لما كشف عنه التقرير من تدهور خطير للبيئة وضرورة القيام باتخاذ تدابير استعجالية لوقف هذا التدهور البيئي الخطير⁴، التزمت الحكومة بإعداد إستراتيجية وطنية للبيئة

¹ مجلة الجزائر البيئة، مجلة دورية تصدر عن كتابة الدولة المكلفة بالبيئة عدد 02، سنة 1999، ص 5.
² المرسوم رقم 98-276، المؤرخ في 12/12/1998، المتضمن تأهيل مفتشي البيئة في تمثيل البيئة أمام العدالة، ج ر، عدد 68.

³ مجلة الجزائر البيئية، المرجع السابق، سنة 1999.

⁴ تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر لسنة 2000.

ومخطط وطني للأعمال من أجل البيئة والتنمية المستدامة وتخصيص استثمارات بيئية هامة في إطار المخطط الثلاثي للإنعاش الاقتصادي 2001-2004.

وبغرض متابعة تحضير هذا المخطط نصبت وحدة تنفيذية في وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، وتأسست لجنة وطنية لمتابعة المشروع، وفتح نقاش وطني موسع حول البيئة علي مستوى الولايات والبلديات، وشمل كل الشركاء الفاعلين الاقتصاديين والاجتماعيين وعموم المواطنين.

وضع المخطط الوطني للأعمال من اجل البيئة والتنمية المستدامة بعد الدراسة والنقاش، وشكل برنامج عمل الحكومة في ميدان البيئة على الأمدين القصير والمتوسط. وتضمن منهجية لتحديد المشاكل البيئية وترتيبها وأعد لها استراتيجية للقضاء عليها.

الفرع الثاني: المخططات الشمولية المحلية.

1- الميثاق البلدي حول البيئة والتنمية المستدامة:

اعتمد لأول مرة الميثاق البلدي من أجل البيئة والتنمية المستدامة في إطار برنامج الإنعاش الاقتصادي الثلاثي 2001-2004. وجاء ضمن أهدافه تحديد الأعمال التي يجب ان يقوم المنتخبين أن أمكن بها السلطات البلدية من أجل الحفاظ على بيئة ذات نوعية جيّدة. وانتهاج سياسة فعالة لتحقيق تنمية مستدامة على مستوى البلديات¹.

واشتمل هذا الميثاق على ثلاثة أجزاء. تضمن الجزء الأول منه الإعلان العام الموجه للمنتخبين المحليين. للعمل البيئي أجندا 21 المحلية لعام 2001-2004. كما شمل عرضا للمؤشرات الخاصة بتقسيم البيئة.

تضمن الإعلان العام إعلان النوايا أو الالتزام الأخلاقي للمنتخبين المحليين تتمثل في:

- الوعي بالمسؤولية الجماعية لحماية البيئة.
- الدور الفعال للبلديات لقربها من المواطن.
- ضرورة المحافظة على الموارد الطبيعية من اجل تحقيق التنمية المستدامة.
- إشراك جميع الفاعلين. من إدارات وجمعيات ومؤسسات وأفراد. في المحافظة على البيئة.

¹ - تقرير وزارة الداخلية لحماية البيئة، المهام الجديدة للجماعات المحلية، مركز التوثيق والإعلام الخاص بالمنتخبين، بدون تاريخ، الجزائر، ص 10-13.

- الالتزام بعدم نقل المشاكل البيئية الحالية للأجيال القادمة.
 - العزم على الحد أو التقليل من الإنبعاثات الملوثة. والاقتصاد في الطاقة. واستعمال التكنولوجيات النظيفة. وحماية الموارد. وتطوير الفضاءات الطبيعية. كالمساحات الخضراء والغابات الموجودة داخل النسيج العمراني.
 - كما شمل الإعلان والالتزام بتنفيذ برنامج الإعلام والتربية حول حماية البيئة والتنمية المستدامة لصالح المنتخبين المحليين. أعوان الإدارات المحلية وعموم المواطنين. واستعمال وسائل التخطيط والتصور والوسائل الاقتصادية وآليات إشراك المجتمع المدني في تسيير البيئة.
 - القيام بالتقييم الدوري لحماية البيئة، وإنشاء الوظائف الخضراء واشتمل لمخطط المحلي للعمل البيئي. والذي يعد أرضية عمل تبني عليه الجماعات المحلية سياستها في المحافظة على البيئة. جملة من المحاور تضمنت ما يلي:
 - ضرورة إيجاد تسيير مستديم للموارد البيولوجية والطبيعية. واعتماد نظام التخطيط والتسيير المحلي المبني على احترام تجانس الخصوصيات الطبيعية لمختلف العناصر الطبيعية.
 - إحداث تعاون بين البلديات لمواجهة التدهور البيئي. وتهيئة المناطق الصناعية.
 - حماية الأراضي الفلاحية.
 - تهيئة المدن، والتسيير المحكم ايكولوجيا للنفايات، وتسيير المخاطر الكبرى.
 - استشارة المواطنين وإشراكهم في مراحل صنع القرار البيئي.
 - تطوير قدرات البلدية للتكفل بالمشاكل البيئية.
- 2- الطبيعة القانونية للمخططات البيئية المحلية:**

أقر المشرع الجزائري من خلال القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، بضرورة تكريس التخطيط البيئي المتخصص كضرورة حتمية لفشل مخططات التهيئة والتعمير في حماية البيئة بشكل شامل، غير أن الإشكال الذي يطرح هو مدي تمتع المخططات المحلية البيئية المتخصصة بالقوة القانونية مقارنة بأدوات التهيئة والتعمير، والتي تتحول بمجرد المصادقة عليها الى قرارات إدارية، فبالرجوع إلى المخططات البيئية المحلية المتخصصة نجد أنها لم تصدر بموجب قانون أو مرسوم تنفيذي بل جاءت نتيجة لنقاش عام بوزارة البيئة وتهيئة الإقليم، وهنا يطرح تساؤل حول القيمة القانونية التي تتمتع بها، حيث انه لا يمكن الادعاء بها

أمام الغير أو امام القضاء نظرا لعدم إلزاميتها فهي ذات طابع أخلاقي ومعنوي تقوم علي تحسيس الجماعات المحلية بضرورة المحافظة على البيئة ولا تفرض عليها أعباء أو التزامات قانونية¹. أما من الناحية الواقعية، فرغم أن المشرع كرس الميثاق البلدي للفترة الممتدة بين سنة 2001 2004 كمرجع رئيسي وأساسي لحماية البيئة المحلية. إلا انه لم يتم الاستمرار في تطبيقه بسبب عدم أما من الناحية الواقعية، فرغم أن المشرع كرس الميثاق البلدي للفترة الممتدة بين سنة 2001 2004 كمرجع رئيسي وأساسي لحماية البيئة المحلية. إلا انه لم يتم الاستمرار في تطبيقه بسبب عدم توفر الآليات القانونية والعملية الكافية على مستوى البلديات. حيث كان فرق كبير بين الجانب النظري والجانب التطبيقي.

في الأخير. يتضح انه يجب إعادة النظر في الطريقة التي اعتمدت بها المخططات البيئية المحلية. من خلال تحضير لجان عمل متعددة القطاعات. وإشراك فعال لكل الشركاء. مع بيان النظام القانوني لهذه التوجيهات التي تتمخض عن عمل هذه اللجان. إلى جانب التوجيهات الأخرى المجسدة في مختلف أدوات التخطيط العمرانية والقطاعية المحلية².

ما يمكن القول في الأخير ان المخططات البيئية بمختلف أنواعها لها دور في وقاية البيئة من مخاطر التعمير من خلال تقديم التوجيهات اللازمة والحلول والإستباقية. باعتبارها وثائق مرجعية تقديم التوجيهات اللازمة للتحكم في الأنشطة العمرانية بما يتوافق مع مقتضيات حماية البيئة. إلا ان هذا الدور البيئي لوسائل وسائل الضبط الإداري لا سيما الرخص العمرانية.

¹ - محمد لمسح، دور الجماعات الإقليمية في حماية البيئة، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 6 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، ص 115.

² - وناس يحيى، المرجع السابق، ص 65.

الفصل الثاني

دور الأدوات الفردية القانونية من الرخص والشهادات
لحماية البيئة من مخاطر التعمير

أقدم المشرع الجزائري على وضع كل النشاطات المتعلقة بعمليات التعمير تحت وسائل قانونية لضبطها من رخص وشهادات لضمان الرقابة الفعلية والدائمة.

حيث أنه ألزم أي شخص يريد ان يقوم بعملية إعداد وبناء جديد وتغيير في بنائه الى ضرورة الحصول على هذه الرخص والشهادات.

وتم وضع وتنظيم قوانين وأحكام بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وبالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 08/05/1991 الذي يحدد آليات تحضير رخص البناء والهدم والتجزئة وشهادات التعمير والتقسيم والمطابقة مع تسليم ذلك. وهي بمثابة وثائق ومستندات تجسد في مجملها الرقابة القبليّة والبعديّة للسلطة الإدارية المختصة للمتابعة الدورية لأشغال البناء والتشييد.

ومن هنا ظهرت نتائج هذه الرخص ودورها في حماية البيئة مع مراعاة والحفاظ على الجانب الجمالي العمراني، ومن هذه الأهداف لحماية البيئة ظهرت عدة مسائل وإشكالات سنعمد إلى دراستها في هذا الفصل :

- المفاهيم المتعلقة بالتراخيص والشهادات الإدارية لرقابة كل عمليات التهيئة والتعمير .
- دورها في حماية البيئة من مخاطر التعمير .

المبحث الأول: التراخيص الإدارية كوسائل لرقابة عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة من مخاطر التعمير

حسب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي تطرق بشرح وتعريف رخصة البناء والتجزئة والهدم في المواد 52، 57، 60 وبعده ضبط المرسوم التنفيذي 176/91 آليات وكيفيات إعداد وتسليم كل منها وعليه سنتطرق في هذا المبحث لهذه الرخص مع إبراز دورها والهدف في حماية البيئة من خطر التعمير.

المطلب الأول: رخصة البناء

أعطى المشرع أهمية كبيرة لرخصة البناء كأداة للرقابة والتنظيم، ذلك من أجل توطيد العلاقة بين عملية التهيئة وحماية البيئة مما يستدعي التعريف برخصة البناء في (الفرع الأول)، مع تبيان مراحل إعدادها وإجراءاتها ومنحها، (الفرع الثاني) مع إبراز دورها في حماية البيئة في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء:

حسب المادة 52 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم لم يذكر المشرع اي تعريف لرخصة البناء بل اكتفى بالنص على أنها تشترط في حالة تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها، وتغير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية وإنجاز جدار صلب للتدعيم.¹

أما في القوانين الدولية الأخرى تعددت التعاريف الفقهية لرخصة البناء وأرزها:

"القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاها للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران²، أو هي "الإذن أو القرار الخطي الذي يجيز لصاحبه المباشرة بتنفيذ أشغال وتشييد أو تحويل أو ترميم أو تجديد الأبنية".³

¹ - اقلولي رابح صافية، "رخصة البناء: آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري"، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر -الواقع والافاق -، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، فيفري 2007، ص45.

² - المرسوم التنفيذي رقم 91/176، المؤرخ 1991/05/28، المتعلق بتحديد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء، ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 26، الصادرة بتاريخ 1991/06/01.

³ - محمد الصغير بعلي، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، كلية الحقوق، العدد 01، مارس 2007، ص18.

عرف القضاء المصري في حكمها الصادر عن القضاء الإداري الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 1980 أن رخصة البناء "هي صورة من نشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة سلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما يتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات" ومن هذا التعريف الفقهي نلاحظ تبيان وربط العلاقة بين نشاط الضبط الإداري وربطه مع رخصة البناء.¹

كما عرفت أنها "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطات الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضروريات القانونية والتنظيمات في مجال العمران".²

أما التعريف الجامع لرخصة البناء "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (الطبيعي أو المعنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء ويجب أن تحترم قواعد قانون العمران"³

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخص البناء

يبين قانون التهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي 176/91 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الشروط طلب رخصة البناء (أولاً) ومحتوى ملف الملف وإجراءات الإعداد والتسليم (ثانياً)

أولاً: شروط الحصول على طلب رخصة البناء

تتمثل شروط الحصول على رخصة البناء من حيث طلبها وبنوع ووضعها البناء⁴

تبدأ إجراءات منح رخص البناء بإيداع طلب لدى الجهة الإدارية المختصة، وهو إجراء جوهري بدونه يتعذر على الطالب الحصول على الرخصة، غير أن أنه طلب الحصول على هذه

¹ - عبد الرحمان الزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في القانون العام جامعة الجزائر، 2006، ص569.

² - Djilali adja/barnard drobenko, droit de l'Urbanisme, bertui, éditions, Alger, 2007, p190.

³ - عزري الزين، "النظام القانوني رخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن، جوان 2008 ص3.

⁴ - عزري الزين "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري" مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة العدد الثالث، الجزائر، 2008، ص12.

الرخصة يجب يقدم من شخص له صفة، وهذا الطلب يجب بأن يقتصر على: المالك أو موكله أو المستأجر لديه أو المرخص له قانوناً.

1. المالك: تثبت صفة المالك حسب الأحكام القانونية المعمول بها، وتحقق هذه الصفة وتترجم بعقد ملكية أو شهادة الحيازة، وصاحب العقد الإداري .

2. الوكيل: ويقصد به الوكيل عن المالك وتكون هذه الوكالة حسب أحكام القانون المدني، ومادام الحصول على رخصة البناء يدخل ضمن أعمال الإدارة فإن الوكالة المطلوبة هنا هي الوكالة العامة وليست الخاصة .

3. المستأجر لديه المرخص له قانوناً: صفة المستأجر لا تكفي وحدها لطلب الحصول على رخصة البناء بل عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجر، يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء .

4. الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: يقصد بها هنا المؤسسات والهيئات العمومية، كما يقصد بها الهيئات المسيرة للأماكن الوقفية، لأنها تعتبر مالكة، وبإمكانها الحصول على رخصة البناء، إذا تطلب ذلك استغلال الأرض الوقفية .

5. صاحب شهادة الحيازة: أجازت المادة 34 من القانون 25/90 المتعلقة بالتوجيه العقاري للمتحصل على شهادة الحيازة أن يطلب الحصول على رخصة البناء، مادام هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس آثار المالك .

ثانياً: الشروط المتعلقة بمحتويات الملف وإجراءات الإعداد وتسليم

يرفق طلب الحصول على رخصة البناء بملف يقدم إلى الإدارة المعنية قصد دراسته والتحقق قصد تسليم رخصة البناء .

1. محتوى الملف: اشترط المرسوم التنفيذي 176/91 أن يحتوي ملف طلب رخصة البناء على مجموعة من التصاميم والرخص والمستندات، فتبين هذه التصاميم موقع الأرض التي سيعيد عليها البناء¹.

¹ - القانون 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، والذي جاء بمبدأ العقلانية في استغلال الأرض والبناء.

وأخر يبين التوزيعات الداخلية للبنائية، ويبين قواعد التهيئة وشبكة المياه الصالحة للشرب،
وصرف المياه القذرة، وتوصيل الكهرباء، والتدفئة، والواجهة، والتسييج.

وما تشتمل عليه المخططات فتبين أنها كتلة البناء، وجود القطعة الأرضية مساحتها،
والبناءات المجاورة لها، كما يشترط تقديم تقرير حول مدى التأثير على البيئة هذه الدراسة¹ وكذا
مخطط المشروع.

1- إجراء دراسة الطلب وكيفية التسليم

هناك عدة طرق لدراسة الملف إذا تبين أن الأرض موجودة فيها مخطط شغل الأراضي
والمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.

أ - في حالة غياب المخططات :

فهنا تتم الدراسة بالرجوع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تبين الحد الأدنى من القواعد
التي يجب احترامها .

ب- في حالة وجود المخططات :

أما في حالة وجود هذه المخططات فإن ملف رخصة البناء يدرس وفقه، ويبين مدى
إمكانية إنجاز المشروع، والقيود والارتفاقات التي ترد على هذه الأرض، وكذا الالتزامات التي
تقع على المالك .

ويتم الدراسة من قبل مصلحة التعمير لدى البلدية المعنية ونميز هنا بين الحالات التالية :

1- إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية:

في هذه الحالة تدرس مصلحة التعمير الملف، ويمكنها أن تطلب معلومات من مصلحة
التعمير على مستوى الولاية، و من قبل المصالح الأخرى، ويصدر الرئيس قراره خلال ثلاثة
أشهر².

1 - تعدد التصاميم على مخطط 2000/1 أو 5000/1 حسب المرسوم التنفيذي 176/91.

2 - المادة 40,38 ، المرسوم التنفيذي 91/176.

2- إذا كان اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة: في هذه الحالة يرسل ملف رخصة البناء إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها حول المطابقة خلال 8 ثمانية أيام ويتبع برأي رئيس البلدية خلال شهر من إرسال الملف، وبعد دراسة الملف تعد هذه المصلحة تقرير خلال شهرين من استلامها الملف وترسله إلى رئيس البلدية مشفوعاً برأيها الذي يتخذ قراره بناء عليه¹.

3- إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير :

في هذه الحالة، فإن مصلحة التعمير للولاية، بعد انتهائها من إعداد التقرير، ترسله إلى مصالحه الإدارية المكلف بمنح الرخصة وكل الحالات لا يمنح الرخصة إذا كان الملف مطابقاً لمخططات ذات الصلة ويكون أمام الهيئة المكلفة بمنح رخصة بعد انتهاء من دراسة الملف الاحتمالات التالية :

أ تسليم الرخصة :

يتم تسليم الرخصة بموجب قرار إداري مكتوب وصريح، ويصدر القرار من رئيس البلدية خلال 3 ثلاثة أشهر من إيداع الملف وعند سكوت الإدارة فإن ذلك يعد قبولاً ضمنياً لمنح الرخصة .

ب رفض تسليم الرخصة :

ويكون الرفض بموجب قرار مسبب، ويتمحور التسبب عادة في عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه وكذلك أيضاً المساس بسلامة والأمن العمومي، المساس بالبيئة، مخافة أحكام مخطط شغل الأراضي، المساس بالمناطق المحمية.

ج تأجيل الفصل في الطلب :

ويكون التأجيل بموجب قرار إداري مبين على أساس أن القطعة الأرضية المعنية بالبناء محل دراسة التهيئة أو التعمير أو في مرحلة إعداد مخططات التهيئة والتعمير².

¹ - رمزي حوحو، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة العدد الرابع، ص 224 .

² - المادة 45,44,42، المرسوم التنفيذي 91/176.

الفرع الثالث: دور رخصة البناء في حماية البيئة من مخاطر التعمير:

في ظل انعكاسات التوسع العمراني وتأثيراتها على البيئة ظهر دور رخصة البناء بشكل إيجابي ويتجلى ذلك من خلال تقييد إجراءات الحصول على الرخصة بدراسة بيئية مسبقة وبذلك تعتبر الوسيلة القانونية الأساسية التي من خلالها يتم ضمان استخدام الأرض وفقا لتوجهات أدوات التهيئة والتعمير الهادفة إلى تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي وترشيد استعمال المساحات والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومراعاة المعايير الخاصة بالتنمية المستدامة بشكل فعال ومتوازن بيئيا وعمرانيا . . . ، فإن كانت حماية المجالات الطبيعية من اهتمامات قانون البيئة إلى أن قانون التعمير لا يمكن تجاهل ضرورة حماية بعض المناطق لقيمتها الايكولوجية أو الجمالية لذلك اوجب المشرع على الإدارة ضرورة مراعاتها بعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البنايات عند تحضير رخصة البناء، ويمنع المشرع منح هذه الرخصة إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة في الموقع المراد البناء عليه تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها أو من شأن انجاز المشروع من هدم عدد كبير من الأشجار، وبذلك تعد رخصة البناء وسيلة لبسط رقابة الإدارة على المجال العمراني وفي حالة البناء بدون هذه الرخصة يعتبر من أخطر الجرائم الواقعة على العقار¹، كما تضمن رخصة البناء صلاحية البناء وسلامته ومدى تطابقها مع الأصول الفنية فالمشرع الجزائري وضع مقاييس خاصة بالبنائية نفسها تحسبا من انعكاسات سلبية على البيئة².

وألزم المشرع إجراءات الحصول على رخصة البناء بدراسة بيئية مسبقة بحيث تنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 بضرورة إرفاق طلب البناء بملف يشمل وثيقة أساسية تتمثل في دراسة التأثير على البيئة، وتبرز أهميته بأنه إجراء هام يسمح بالتوفيق بين اعتبارات التنمية ومقتضيات المحافظة على البيئة فضلا على أنها تقوم على الرؤية المستقبلية في شغل المجال وحماية البيئة، كما أعطى المشرع للسلطة المختصة بمنح رخصة البناء صلاحية رفض

¹ - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الاولى، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر 2006، ص 105.

² - اقلولي/أولاد رابح صافية، رخصة البناء: آلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 52.

تسليمها إذا كان البناء من شأنها المساس بالمعالم الأثرية والثقافية وتغير في معالمها، أو بالنسبة للمناطق الساحلية والسياحية كأن تكون المنشآت

والبنايات تعرض السواحل والشواطئ إلى أخطار التلوث ومن ثمة التأثير على الإنسان والحيوان والمنظر الجمالي¹ وهنا يبرز الدور الهام للبلديات هام في ضبط التلوث الجوي عن طريق منع أو توقيف رخص البناء للمنشآت والمصانع والبنايات التي ينتج نشاطها غازات ودخان ومواد متبخرة تضر بالصحة العمومية، أو النباتات، أو الحيوان، أو بالتربة الخ²، وبالتالي لرخصة البناء تعتبر أهم التراخيص التي تعبر عن الرقابة السابقة على المحيط البيئي والوسط الطبيعي، وبالنظر إلى ما جاءت به النصوص القانونية فإن المشرع الجزائري رغبة منه في حماية المحيط قد وضع إجراءات صارمة تستطيع من خلالها السلطات الإدارية ممارسة رقابة واتخاذ القرارات المناسبة والمشرع من وراء هذا يهدف لضبط والمحافظة على الطابع الجمالي للعمارة في إطار احترام متطلبات البيئة والتوازن الإيكولوجي وهي نفس الأهداف المقرر في القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة يسعى لتحقيقها من خلال المخططات سواء الوطنية أو الجهوية.

رغم هذا يلاحظ سجلت اعتداءات خطيرة على المحيط الطبيعي بسبب انتشار البنايات الفوضوية لعدم وجود رقابة مشددة وعدم وعي المواطن الذي يرغب في إقامة مشروع دون أهمية الحصول على رخصة البناء ظنا منه أن هذا الإجراء يعد بمثابة قيد على ممارسة حقه في الملكية، وبالرغم من دور رخصة البناء في حماية البيئة إلى أن هذا الدور ظهر من خلال القوانين والنصوص القانونية فقط إلى أنه بالرجوع للواقع نلاحظ أن دور هذه الرخصة في مجال حماية البيئة يكاد يندم، ويظهر ذلك من خلال تشيد العيد من البنايات بدون رخصة بناء على الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء وقلع العديد من الأشجار من أجل إقامة بنايات ومشاريع، ونظرا لعدم فعالية الإدارة المختصة لمنح الرخصة وعدم قيامه بدراسات محكمة عند منح رخصة البناء وهذا أدى إلى تشيد العديد من المصانع والتي ينتج عنها أخطار التلوث

¹ - عفان حبة، "دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمارة، مجلة المفكر" جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس ص330.

² - علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيميائية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2008، ص260.

على البيئة¹، كما أن هذه الرخصة لا تتوافق مع التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير وخاصة في مجال حماية البيئة.

وتبقى الرخصة غير فعالة في حماية البيئة بالرغم من الدور الذي أبرزه المشرع في القوانين الخاصة بها وهذا راجع إلى عدم كفاءة الجهات المختصة على المستوى المحلي بإعداد ودراسة هذه الرخصة، وعدم أخذها بعين الاعتبار الإجراءات الضرورية الكفيلة بحماية البيئة أثناء دراستها ومنحها لرخصة البناء وهذا راجع إلى لضعف تكوينهم، كما أن الجهات المختصة بمنح هذه الرخصة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي عادة والوالي والوزير المكلف بالتعمير أثناء تسليمهم لهذه الرخصة في العديد من الحالات لا يقومون بدراسة ملف الطالبين بمنح الرخصة بشكل دقيق وعدم أخذهم بعين الاعتبار مجال حماية البيئة وخاصة أثناء إقامة مشاريع تنموية والتي تكون على حساب المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء، وبالتالي برغم من الدور الذي تساهمه رخصة البناء في مجال حماية البيئة إلا أن هذا دور غير فعال وهذا راجع لضعف الجهات الإدارية المختصة بدراسة ومنح الرخصة على المستوى المحلي وعدم أخذها الإجراءات الضرورية لحماية البيئة.

المطلب الثاني: رخصة التجزئة

تشكل رخصة التجزئة محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام، وهو ما لمسناه من خلال إهتمام المشرع الجزائري لهذا وحد المشرع بين هاتين الرخصتين في كثير من أحكامه وهذا ما نستنتجه ونظرا لأهمية هذه الرخصة سنتطرق إلى تعريفها (الفرع الأول) وإجراءات إعدادها وتسليمها (الفرع الثاني) ودورها في حماية البيئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة: إن رخصة التجزئة هي كل عملية تقسيم لقطعتين أو أكثر لتشييد بناية، وحسب نص المادة 57 من قانون 29/90 أو عدد قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، وتطبقا لهذا النص ورد في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91 توضيح يتعلق باشتراط استعمال القطعة الأرضية أو مجموع القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم من أجل تشييد بناية .

¹ - علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيميائية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص26.

إلا أن الملاحظ، أن التعريف الوارد في المادة 57 المذكورة أعلاه يثير لبس بين رخصة التجزئة وبين شهادة التقسيم المنصوص عليها في المادة 59 من القانون نفسه. ووجه الاختلاف بينهما يكمن في أن يكون العقار أو الأرض، شاغرة في رخصة التجزئة¹ أما في شهادة التقسيم يكون العقار فيها مبنياً².

كما اختلف الفقهاء في تصنيف نوع الرخصة منهم من قال إذا تجاوز التقسيم إلى قطعتين فأكثر فتعتبر رخصة تجزئة، أما إن كان تقسيم القطعة إلى جزئين فيقدم طلب شهادة التجزئة غير أن النص القانوني واضح في هذه المسألة، فالعبرة بشغور العقار أو وجود بناء عليه وليس بعدد القطع محل التقسيم.

ومن هذه التعريفات فإن رخصة التجزئة هي " تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية ترخص له عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية فبهذا تمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقاً لقواعد وأدوات التعم".

كما عرفت أيضاً "هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاها الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها لتشييد بناية"³، ومنه تتميز عن شهادة التقسيم من خلال ما يأتي :

- أن شهادة التقسيم تخص الملكية العقارية المبنية، بينما رخصة التجزئة تخص عملية تجزئة قطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات .
- أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة ملكية إلى جزئين أو أكثر وينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء .

1 - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

2 - المادة 59 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

3 - مزياني فريدة، " دور العقار في التنمية المحلية"، دفاثر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، العدد السادس جانفي، 2012، ص5.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة:

بين قانون التهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي المذكور سابقا شروط طلب رخصة التجزئة (أولا) ومحتوى الملف وإجراءات إعداد التسليم (ثانيا).

أولا: شروط الحصول على رخصة التجزئة: تتمثل شروط الحصول على رخصة التجزئة بشروط تتعلق بطالها وبنوع ووضعها البناء، ويتعين على طالب رخصة التجزئة أن يقدم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة ويثبت معه صفته كمالك بتقديم نسخة من عقد الملكية .

إقتصر المشرع على ما هو وارد في رخصة البناء طلب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكله دون المستأجر أو الهيئة المستفيد، وتنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 176/91 على "ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه" ويجب أن يدعم المعني طلبه إما بنسخة من عقد الملكية أو التوكيل .

إذن يجوز للمالك تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة بنفسه أو يوكل غيره للقيام بذلك، بتقديم توكيل قانوني صحيح عند تقديم طلب الحصول على الرخصة¹.

ثانيا: الشروط المتعلقة بمحتويات الملف وإجراءات الإعداد والتسليم

1- محتوى الملف: يقدم طلب الحصول على رخصة التجزئة بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيدية تسمح ببيان القطعة، وتعين مساحتها والمواصفات الظاهرية والتقنية لها .وبإرفاقه بمذكرة توضح مدى احتمال التأثير على البيئة، وهل من شأن التأثير على الملكيات المجاورة .

2- إجراء دراسة الطلب وكيفية التسليم: يقدم الملف من خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويكلف رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير بالتحقيق في الملف، والبحث في مدى مطابقة مشروع التجزئة مع مخطط شغل الأراضي وفي حالة غياب المطابقة مع التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير وتدرس مدى تأثير التجزئة على البيئة

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2009،

وعلى المصالح ذات المنفعة العمومية، وعند انتهاء التحقيق يمكن لهذه المصلحة أن تشفع رأياً بالتماس إجراء تحقيق عمومي، وعند الانتهاء من دراسة الملف نميز بين ثلاث حالات :

أ- إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية: في هذه الحالة يرسل الرئيس، الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية 08 أيام الموالية لإيداع الطلب التي تقوم بدراسته وتبدي رأياً حول التجزئة، وبعدها وخلال أجل ثلاثة أشهر الموالية لتقديم الطلب، تسلم رخصة التجزئة .

ب - إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة: يتم ارسال الملف في هذه الحالة إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل (08) ثمانية أيام من إيداع الطلب مرفوق برأي رئيس البلدية، وتعد هذه المصلحة تقريرها خلال شهرين من استلامها ترسل الملف، وبناء على هذا التقرير يقرر رئيس البلدية منح الرخصة من عدمه ويكون ذلك خلال أجل (04) أربعة أشهر¹.

ج- إذا كان التسليم من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير: تقوم مصلحة التعمير بالولاية، عقب تحضير الملف في أجل 8 ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف 4 أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة برأياً إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة، بعدها يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الأشهر الثلاثة 3 الموالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية، وفي غضون أربعة 4 أشهر في جميع الحالات الأخرى²

الفرع الثالث: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة من مخاطر التعمير:

يكمن دور رخص التجزئة في حماية الطابع العمراني الجمالي والبيئي كما هو الحال بالنسبة لرخصة البناء ويتجلى ذلك من خلال تقييد إجراءات الحصول على هذه الرخصة بدراسة بيئية مسبقة، وبذلك تعتبر الوسيلة القانونية التي تحدد التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي ومخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمتمثلة في وترشيد استعمال المساحات والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومراعاة المعايير

1 - المادة 15، مرسوم التنفيذي 91/176 .

2 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية لنشر والتوزيع، الجزائر 2006 ص 107.

الخاصة بالتنمية المستدامة بشكل فعال ومتوازن بيئياً وعمرانياً، ويمنع المشرع منح رخصة التجزئة في حالة ما إذا كانت تمس بالمناظر الطبيعية والجمالية والمواقع الأثرية والتاريخية ولا تطلب هذه الرخصة في المناطق الفلاحية ولا تمنح رخصة التجزئة إذا كانت الأراضي المجزئة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو الوثيقة التي تحل محله، كما يمكن أن يمنع الترخيص بالتجزئة في البلديات الغير موافقة للمخططات.

إن اشتراط رخصة التجزئة عند القيام بعمليات التقسيم للأراضي من أجل تشييد بنايات عليها، بطريقة عشوائية، بل أصبحت تتم طبقاً لدراسات علمية يتم بموجبها التحكم في النشاط العمراني وتقييده بالضوابط البيئية التي تسمح بمراعاة الاشتراطات الصحية وحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء والمحميات الطبيعية، والتي تشكل في مجموعها البيئة بشقيها الطبيعي والمشيد، الأمر الذي يعكس أهمية رخصة التجزئة ودورها في وقاية البيئة من مخاطر التعمير، فمن خلالها يتم توفير الرقابة الإدارية المسبقة على عمليات التجزئة وللتأكد من مدى مطابقته القواعد العمرانية ومراعاتها لمتطلبات حماية البيئة وضمان صلاحية القطع الأرضية المجزأة لتشييد بنايات عليها، وقد حرص المشرع الجزائري على تحقيق ذلك من خلال فرضه للعديد من الالتزامات التي يتم بموجبها ضمان توافق أعمال التجزئة مع الأصول الفنية والموصفات العمرانية واستيفائها للمعايير والاشتراطات البنائية التي يتم من خلالها توفير مقتضيات الصحة العمومية وحماية البيئة الطبيعية والعمرانية من أخطار التلوث العمراني، حيث فرض المشرع على طالب رخصة التجزئة تقديم وثائق تقنية تبين مدى احترام البعد البيئي عند القيام بأعمال التجزئة، والتي يكون ملزماً بموجبها باتخاذ التدابير الوقائية اللازمة لذلك، كإحداث طرق معالجة وتنقية للمياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط، وأيضاً طرق معالجة وتصفية الدخان وانتشار الغازات، كما اشترط أيضاً من خلال نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 إجراء دراسة مدى التأثير على البيئة بالنسبة لجميع الأشغال وأعمال التهئية والتي يمكن بسبب أهميتها وأبعادها وآثارها أن تلحق ضرراً مباشراً أو غير مباشر بالبيئة حيث يمكن تجنب الأخطار الناتجة عن عملية التجزئة ومواجهتها بكل الإجراءات اللازمة أثناء القيام بأعمال التهئية والتي تهدف إلى حماية البيئة .

فمن خلال هذه الاشتراطات المذكورة، تبين أن التجزئة ليست مجرد القيام بعملية تقسيم لقطعه أو مجموعة من القطع الأرضية، بل هي مشروع بناء ينبغي أن يحترم المستفيد من الرخصة مقتضيات أحكام البناء¹، كما لا يمكن تشييد أي بناء على تجزئة أنشأت وفقاً لأحكام أدوات التعمير، إلا إذا انتهت أشغال الشبكات والتهيئة عليها.²

وهو ما أشارت إليه المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، التي فرضت على المستفيد من رخصة التجزئة وجوب إنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال دون الإضرار بالبيئة، حيث نصت على إحداث شبكة من الماء والتطهير وضرورة خلق المساحات الخضراء، كما يتوجب من صاحب الرخصة إنجاز كل الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة القابلة للاستغلال على إحداث مساحات وميادين للترفيه .

وقيد المشرع إجراءات الحصول على رخصة التجزئة بدراسة بيئية مسبقة (دراسة مدى التأثير على البيئة) وتبرز أهميته بأنه إجراء هام يسمح بالتوفيق بين اعتبارات التنمية ومقتضيات المحافظة على البيئة فضلاً على أنها تقوم على الرؤية المستقبلية في حماية البيئة³.

ورغم بروز دور رخصة التجزئة في مجال حماية البيئة الذي يظهر من خلال النصوص القانونية ولا نشاهد ذلك على أرضية الواقع، بحيث أن الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة لا تأخذ التدابير اللازمة لحماية البيئة عند منح هذه الرخصة ولا تتقيد بدراسة البيئة المسبقة أثناء منح هذه الرخصة، إضافة إلى ذلك فإن هذه الرخصة لا تتوافق مع التوجهات الأساسية لمخططات التهيئة والتعمير (مخطط شغل الأراضي ومخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير) وخاصة في مجال حماية المناظر الطبيعية وحماية البيئة والمساحات الخضراء وفي العديد من التوجهات الأخرى، كما أن هذه الرخصة أثناء إعدادها ودراساتها من طرف الجهات المختصة على المستوى المحلي لا تقوم بأخذ الإجراءات الضرورية الكفيلة بحماية البيئة وهذا راجع إلى ضعف تكوين الأشخاص المكلفين بدراسة هذه الرخصة.

1 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية، المرجع السابق، ص 46 .

2 - المادة 03، 04 من القانون 15/08 .

3 - اقلولي/أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 52.

ونشير أيضا أن الجهات المختصة بتسليم هذه الرخصة لا تدرس الملف دراسة تضمن لنا حماية البيئة، بل تقوم في أغلب الأحيان بالموافقة على هذه الرخص بالرغم من إضرارها بالبيئة وخاصة عندما يتعلق الأمر بمشاريع التنمية على المستوى المحلي .

وبالرغم من الإجراءات الضرورية التي قام بها المشرع الجزائري عند إعداد ودراسة وتسليم رخصة التجزئة وإلزامه لاستشارة بعض اللجان على المستوى المحلي عند تسليمها وأخذها بعين الاعتبار مجال حماية البيئة، ويجب تدعيمه وذلك من خلال تشكيل لجان مؤهلة على المستوى المحلي لدراسة الملفات الخاصة بهذه الرخصة.

المطلب الثالث: رخصة الهدم

نظرا لأهمية هذه الرخصة سنتطرق إلى تعريفها (الفرع الأول) وإجراءات إعدادها وتسليمها (الفرع الثاني) مبرزين دورها في حماية البيئة (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم:

تصدر رخصة الهدم بموجب قرار إداري يتضمن القيام بعملية الهدم، ويقصد به إزالة البناء كله أو بعضه على وجه يعتبر الجزء المهدم غير صالح للاستعمال فيما أمعد له فالهدم قد يكون كلياً يهدم البناء بأكمله أو جزئياً كهدم طابق واحد فقط،¹ حيث يتم اللجوء لعملية الهدم بهدف التغيير أو الزيادة من القيم التجارية للبناء دون مراعاة للأضرار البيئية الناجمة خاصة إذا تعلق الأمر بالمناطق الحساسة، حيث ترتبط رخصة الهدم بالإزالة الكلية أو الجزئية لبناءات معينة، فهي ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذ لم يعد قابلاً للاستعمال² ويعرفها الدكتور الزين عزري بأنها "القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً، أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"³، من خلال هذا التعريف تتميز رخصة الهدم بالخصائص التالية :

¹ - حامد الشريف، جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، (مصر 1994)، ص35

² -Auby Bernard, Periner Marquet Hugues, droit de l'urbanisme et de la construction, Montchrestien, Paris, P464

³ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية، المرجع السابق، ص57.

-رخصة الهدم قرار إداري صادر من جهة مختصة: حيث أنه لا يمكن القيام بعملية الهدم إلا بموجب قرار إداري مستوف للشروط والأشكال القانونية، صادر عن السلطة المختصة التي تتمثل طبقاً لنص المادة 68 من القانون رقم 29/90 في ر. م. ش. ب. وإلا عمدً القرار معيباً بعبء عدم الاختصاص ومخالفاً للقانون .

-أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من بناية: بمعنى إزالة أثر البناء القائم ومحوه تماماً، ويقصد بالإزالة، إما محو أثر البناء القائم تماماً وهي إزالة كلية أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء يؤثر على مجموع البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفاً لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم¹.

الفرع الثاني: إجراءات اعداد وتسليم رخصة الهدم:

تتشارك رخصة الهدم مع الرخص الإدارية الأخرى في الإجراءات القانونية اللازمة تتمثل في:

2-1- تقديم طلب رخصة الهدم: ألزم المشرع توافر شروط معنية في الطلب وطالبها وهي:

أ-شروط طالب رخصة الهدم: يشترط في طالب رخصة الهدم أن يكون مالكا للعقار، أو وكيلاً عن مالك العقار أو الهيئة المخصص لها البناية، فمالك البناية الآيلة للهدم له الحق بتقديم طلب للترخيص له لهدمها وعليه أن يثبت ملكيته بعقد الملكية، أما وكيل المالك فيثبت صفته بموجب وكالة رسمية طبقاً لأحكام القانون المدني، في حين يعتبر العقد الإداري القاضي بتخصيص البناية المعنية للهيئة العمومية سند إثبات لصفقتها²، وهذا على عكس المشرع الفرنسي الذي عمم صفة طالب الرخصة لتشمل كل من المالك والوكيل وكل شخص شاغل بصفة قانونية للنيابة وله ترخيص من المالك للقيام بالهدم والملاحظ أن للحائز أيضاً الحق في طلب رخصة الهدم بناء على المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176مددت من نطاق إثبات الملكية ليشمل شهادة الحيازة، ويترتب على ذلك إمكانية تصرف الحائز تصرف المالك غير الناقل للملكية إلى غاية مرور المدة القانونية للتقادم .

ب- شروط طلب رخصة الهدم: يقوم طالب رخصة الهدم بتقديم الملف إلى الجهة المختصة يتضمن وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة والتي تم التطرق إليها سابقاً، إضافة إلى طلب

1 - المرجع نفسه، ص58.

2 - المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176.

رخصة الهدم موقع عليه، وأيضا وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران، تشمل هذه الأخيرة تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 او 1/5000 تصميم للكتلة معد على سلم 1/500، عرض أسباب إجراء العملية المبرمجة. المعطيات حول الشروط الحالية لاستعمال أو الشغل، حجم أشغال الهدم ونوعها، التخصيص المحتمل لمكان بعد شغوره، خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع .

2-2- دراسة طلب رخصة الهدم : على طالب رخصة الهدم إرسال طلبه مرفقا بالملف في خمسة نسخ إلى ر. م. ش. ب. المختص إقليميا مقابل وصل إيداع، يتم لصقه بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة دراسة الطلب وإلى غاية صدور القرار¹.

يحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضيره خلال ثلاثة أشهر² وترسل نسخة منه لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال 8 أيام من تاريخ إيداعه ولها مدة شهر لإبداء رأيها³، كما يشترط أن تستشير هذه المصلحة مجموعة من المصالح التقنية المختصة والمعنية بالهدم، والتي عليها إبداء رأيها في مدة شهر من تاريخ استلام الملف مع ذكر الأسباب في حالة الرفض⁴، غير أن المشرع الجزائري لم يحدد هذه المصالح، كما لم يحدد موقفها في حالة السكوت إن كان يعتبر موافقة ضمنية أم لا كما فعل مع رخصتي البناء والتجزئة .

2-3- البت في طلب رخصة الهدم :

أ- الجهة المختصة بمنهج رخصة الهدم : جعل المشرع الجزائري الاختصاص الحصري في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي⁵، وبذلك استبعد الوالي ووزير التعمير من هذا الاختصاص.

رغم منحهما ذلك في رخصة البناء والتجزئة، وكان من باب أولى أن يعود الاختصاص في تسليم رخصة الهدم لنفس الجهة مصدرة القرار بمنح رخصة البناء، كون عملية الهدم قد

1 - المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91

2 - المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

3 - المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

4 - المادة 62 من القانون رقم 176/91.

5 - المادة 68 من القانون 29/90، والمادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

تكون أخطر من البناء خاصة إذا تعلق الأمر بمبان ذات أهمية¹، وبذلك فكل قرار بالهدم صادر عن جهة إدارية غير رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون معيب بعيب عدم الاختصاص

ب- مضمون قرار رخصة الهدم :

- قبول رخصة الهدم: في حالة توفر الشروط القانونية في طلب رخصة الهدم يتم صدور قرار بالموافقة من طرف ر. م. ش. ب، كما يمكنه إدراج بعض التحفظات إن وجدت على أن يتم تسبب ذلك، وإلا كان القرار مشوباً بعيب القصور في التسبب² أو محلاً للطعن في حالة عدم اقتناع المعني بالأسباب المذكورة³ يبلغ قرار الموافقة إلى المعني مرفقاً بنسخة من الملف خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الطلب، وينبغي عليه عدم مباشرة أشغال الهدم إلا بعد مرور 20 يوماً ابتداء من تاريخ فتح الورشة، ويصبح القرار المتعلق برخصة الهدم لا غياً إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاث الموالية للشروع فيه أو إذا ألغيت صراحة بموجب قرار من العدالة.⁴

- رفض رخصة الهدم: عند ثبوت عدم مطابقة طلب رخصة الهدم للشروط القانونية المنصوص عليها وجب على ر. م. ش. ب إصدار قرار بالرفض يكون معللاً، وإلا كان محلاً للطعن من قبل المعني، وقد فتح المشرع المجال أمام هذا الأخير لإجبار الإدارة على الرد على طلبه، حيث أمكنه من مطالبة ر. م. ش. ب بالرد بموجب عريضة وهذا بعد انتهاء الآجال، القانونية المخصصة للدراسة، أما في حالة عدم الرد وبعد فوات أجل 30 يوماً يمكن لمعني برخصة الهدم رفع دعوى قضائية⁵.

وحسب رأي الدكتور الزين عزري أن اللجوء إلى القضاء لا يفي بهذا الغرض طالما أن المشرع لم يحدد نوع القضاء (استعجالي أم لا)، لأن سلوك الدعوى القضائية بإجراءاتها الطويلة

¹ - عائدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري: دراسة مدعمة بالنصوص القانونية والاجتهادات القضائية، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة (الجزائر)، 2001 المرجع السابق، ص 93 .

² - المادة 62 من مرسوم التنفيذي رقم 176/91.

³ - المادة 63 من القانون رقم 29/90.

⁴ - المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

⁵ - المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

سيفقد رخصة الهدم طابعها السريع، لاسيما وأن المشرع لم يعط للإدارة المختصة حق تأجيل البت في طلب ملف رخصة الهدم على النحو الذي فعله في رخصة البناء أو التجزئة، والأفضل هو استبدال هذا الإجراء بفكرة الترخيص الضمني أي أن فوات الآجال القانونية للرد دون أن يصدر من الإدارة أي قرار تعتبر قرارا ضمنيا بالموافقة¹ أما فيما يخص تأجيل البت في الطلب فقد استبعده المشرع من رخصة الهدم، إذ لم يرد أي نص قانوني يسمح للسلطة المختصة باتخاذ هذا القرار، مما يستشف أن المشرع قد أجبرها وقيدها بضرورة الرد على الطلب بالقبول أو بالرفض، وإلا اذا تعرضت للمسائلة القانونية، وهذا ربما لخطورة هذه الأشغال خاصة إذا تعلق الأمر ببنائات آيلة للسقوط كحالة مستعجلة².

ومنه فإن منح رخصة الهدم إجباري في حالة ما إذا كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية، وعلى ر. م. ش. ب. عند الاقتضاء الأمر بهدم الجدران أو المباني والبنائات الآيلة للانهار.

الفرع الثالث: دور رخصة الهدم في حماية البيئة من مخاطر التعمير

تساهم رخصة الهدم في على الطابع الجمالي العمراني والبيئي، بحيث أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية³، أو عندما تكون البناية الآلية للهدم سندا لبنائات المجاورة، و بذلك فالمشرع لم يجعل هذه الرخصة لازمة في كل عملية هدم بل اقتصر طلبها في المناطق الموضحة المذكور لأن هدم البناية في هذه المناطق قد يؤدي بالمساس بهذه الأصناف، ولهذا فإن لهذه الرخصة أهمية كبيرة جدا في مجال الحافظة على الجانب العمراني والبيئي خاصة وأن لها أثر بالغ يصعب تداركه لما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية بالعقارات المحمية كالمصنفة ضمن المناطق الأثرية والطبيعية، واحتمال إلحاقها أضرار في أملاك الغير،

1 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية، المرجع السابق، ص62.

2 - عايدة دريرم، المرجع السابق، ص94.

3 - منصور نورة، المرجع السابق، ص55.

وعليه فإن المشرع بإقراره هذه الرخصة كانت له دوافع منها حماية المناطق السياحية والثقافية والأثرية والطبيعية وبالتالي حماية البيئة. ولكن بالرغم من الدور هذه الرخصة في مجال حماية البيئة، إلا أنه يبق هذا الدور متجسدا فقط في النصوص القانونية ولم يتجسد على أرض الواقع نظرا لهدم العديد من البنايات على حساب المناظر الطبيعية والثقافية والتاريخية وهذا ما يقضي على التراث الجمالي العمراني ويؤثر سلبا على البيئة، ونظرا لضعف الجهات الإدارية المحلية المختصة بمنح هذه الرخصة وعدم كفاءتها أثر سلبا البيئة .

المبحث الثاني: الشهادات الإدارية كوسائل لرقابة عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

حتى يتم ضبط مجال العمران بطريقة جيدة عمد المشرع الجزائري الى العمل على اعطاء الأهمية للشهادات كألية لحماية البيئة من مخاطر التعمير والمتمثلة في شهادة التعمير المطلب الأول)، وشهادة القسمة (المطلب الثاني)، وشهادة المطابقة (المطلب الثاني) مع ذكر إجراءات إعدادها وتسليمها ودورها في حماية البيئة.

المطلب الأول: شهادة التعمير

بالرجوع إلى القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير التي نجدها قد فرضت علينا خلال الآونة الأخيرة ظهر قانون متعلق بشهادة التعمير مبرزا الدور الرقابي في مجال العمران ولهذا سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف هذه الشهادة ومحتواها (الفرع الأول).

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير:

فقد نص المشرع من خلال المادة 51 قانون 29/90 على أنه "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني من قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية"¹.

من خلال المادة السابقة نلاحظ أنها أعطت كل الحق لكل شخص سواء كان معنوي أو طبيعي ذو مصلحة قبل البدء في الدراسة الخاصة بالأرضية ان يحصل على شهادة.

¹ - المادة 51، من القانون 29/90، المصدر السابق.

تعتبر شهادة التعمير الوثيقة الإدارية التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تبيين حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة.¹

ثانياً: محتوى شهادة التعمير

تشتمل شهادة التعمير على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء المنصوص عليها في بعض النصوص القانونية الخاصة، كما تشتمل على الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية، والمتعلقة بالقيود التي ترد على البناء المنصوص عليها في بعض النصوص القانونية، ومدى خدمة ارتباط القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة والمتوقعة.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التعمير

يتم إيداع طلب شهادة والملف المتعلق بها حسب الأشكال المتعلقة في رخصة البناء، حسب ما جاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي 176/91، وعند الانتهاء من دراسة الملف تسلم شهادة التعمير خلال شهرين المواليين لإيداع الطلب بموجب قرار إداري بين فيه كل المعلومات المطلوبة، وتكون مدة صلاحيتها، معدة فيها تسري من تاريخ تبليغ القرار لا تتعدى مدة سنة.

وتسلم هذه الشهادة من طرف رئيس البلدية، إما بصفته ممثلاً للبلدية أو بصفته ممثلاً للدولة وذلك حالات اختصاص الوالي :

أولاً اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية: في هذه الحالة ترسل البلدية الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية (8) أيام من إيداع الملف، وتقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بدراسة الملف باسم هذه الأخيرة، وعند الانتهاء من التحقيق، يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن تسليم شهادة التعمير .

ثانياً. اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة: يختص رئيس البلدية بهذه الصفة، في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي لدى البلدية، فيرسل رئيس البلدية أربع (4) نسخ من الملف

¹ - منصورى نورة، المرجع السابق، ص 62 .

إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال ثمانية (8) أيام الموالية لإيداعه، ويتبع ذلك برأي خلال أجل شهر بخصوص الانعكاسات المحتملة من العملية المطلوبة .

ثالثا: اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير: بعد تحضير الملف حسب ما سبق ذكره فترسل مصلحة التعمير أربع نسخ إلى الوالي في حالة اختصاصه إلى الوزير إذا كان مختص، ويكون أمام الوالي أو الوزير أجل شهرين لإصداره قراره .

وفي كل الحالات تسلم شهادة التعمير بموجب قرار إداري، وتبلغ المعني وتعلق نسخة منه على مستوى البلدية¹.

الفرع الثالث: دور شهادة التعمير في حماية البيئة من مخاطر التعمير

يكمن الدور الرقابي لشهادة التعمير بمساهمتها في المحافظة على الجانب العمراني الجمالي والجانب البيئي، بحيث أنها قبل الشروع في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء تطلب شهادة التعمير، فإذا كانت هذه المشروعات المتعلقة بمشروع البناء تمس بالمناظر الطبيعية والمساحات الخضراء، وكذا إذا كانت هذه المشاريع على حساب هدم مجموعة من الأشجار فإنه يرفض منح هذه الشهادة وذلك من أجل الحفاظ على البيئة وحمايته، وإذا كانت هاده البناءات لا تتوافق التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي ومخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير وخاصة في مجال حماية البيئة فإنه يرفض منح هذه الشهادة .

مهما كان الدور الذي تساهمه شهادة التعمير في حماية البيئة والمحافظة على الجانب الجمالي العمراني، فإن ذلك يظهر من خلال النصوص التي وضعها المشرع أما على أرض الواقع فإن هذه الشهادة لا تشكل إليه رقابة فعالة لحماية البيئة، وهذا راجع إلى عدم كفاءة الجهات المحلية المختصة بإعداد وتسليم شهادة التعمير، وهذا ما أدى إلى عدم فعاليتها في مجال حماية البيئة .

¹ - المادة 3، المرسوم التنفيذي 91/176.

المطلب الثاني: شهادة القسمة

سنتناول في هذا المطلب تعريف هذه الشهادة (الفرع الأول)، ونبين إجراءات إعداد وتسليم هذه الشهادة (الفرع الثاني)، مبرزين دورها في حماية البيئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف شهادة القسمة

هي شهادة ووثيقة إدارية التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام دون تغيير في حقوق البناء والارتفاعات المفروضة عليها، ولكنها لا تصلح كشهادة للتعمير، ومنه إذن فهي شهادة تخص فقط العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات غير مبنية أرضاً فهي ليست برخصة التجزئة، وتختلف شهادة القسمة عن رخصة التجزئة في كون أن الأولى لازمة لكل عملية تقسيم لعقارات مبنية دون القطع الأرضية بينما الثانية لازمة لكل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر لغرض البناء.¹

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة القسمة

تحضر شهادة القسمة وتسلم بنفس الأشكال المتبعة بخصوص رخصة البناء، فالطلب يقدم من المالك ويبين هذه الصفة بنسخة من عقد الملكية أو من الوكيل عن المالك الذي يرفق الطلب بنسخة من عقد الوكالة ويرفق الطلب بملف يحتوي على تصاميم، ومخططات تسمح بالتعرف على العقار وتحديد موقعها للتعرف على قواعد التهيئة الخاصة بها. وبعدها يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية موقع العقار، ويتم تسليم وصل مقابل ذلك يحدد عليه تاريخ إيداع الطلب.²

وتقوم مصلحة التعمير بدراسة الملف والتأكد من أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول لمخطط شغل الأراضي وكذلك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويمكن لهذه المصلحة أن تستشير بعض المصالح لتقديم رأيها خلال شهر وإلا أعتبر سكوتها بالموافقة ويتم تحضير وتسليم شهادة التقسيم بنفس الإجراءات المنصوصة في رخصة التجزئة.

1 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 109.

2 - المادة 27، 28، 29، المرسوم التنفيذي 91/176.

الفرع الثالث: دور شهادة القسمة في حماية البيئة من مخاطر التعمير

تعتبر الوسيلة القانونية التي تضمن لنا حماية الأراضي المبنية، بحيث أنها يجب أن تكون موافقة لتوجهات المخططات المحلية المتمثلة في مخطط شغل الأراضي ومخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير المتمثلة في ترشيد استعمال المساحات والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والوسط الطبيعي، ويفرض المشرع منح هذه الرخصة إذا كانت تشكل خطراً عليها، وكذلك ضبط المشرع أثناء منح هذه الرخصة وإعدادها العديد من الإجراءات الضرورية والتي يجب على الجهات الإدارية المختصة التقيد بها من أجل ضمان حماية البيئة، إلا أن هذا الدور لم يتجسد على أرض الواقع وهذا راجع إلى ضعف الجهات الإدارية المحلية المختصة بإعداد وتسليم منح شهادة القسمة وعدم كفاءتها. ونظراً لإهمال الجهات المحلية للمجال البيئة والصحة والأمن عند إعداد هذه الرخصة هذا ما أدى التقليل من فعاليتها في مجال الحماية البيئة، وبذلك تبقى هذه شهادة غير فعالة في حماية المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء، وبالتالي فإن عدم فعالية هذه الرخصة في مجال حماية البيئة، ذلك راجع إلى إهمال السلطات المحلية المختصة بمنح هذه الشهادة.

المطلب الثالث: شهادة المطابقة

إن أفضل وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيدين من مطابقة رخص لبناء حسب أحكام هذه الأخيرة أي مدى إحرام المرخص لهم بالبناء لأحكام ومواصفات رخصة البناء الممنوحة.

وعليه سنحاول في هذا المطلب تحديد تعريف لشهادة المطابقة وطرق إعدادا وتسليمها وبيان دور هذه الشهادة وخلال الفروع الموالية :

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

تعددت تعاريف شهادة المطابقة على أنها تلك الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة مانحة رخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية (السابقة والبعديّة أو اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه

بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة¹.

و بعبارة أخرى هي ذلك القرار الإداري الذي يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء أي أن البناء قد تمّ فعلا حسب المواصفات والأحكام القانونية المتضمنة في رخصة البناء وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له، ذلك انه يمكن استغلال أي مبنى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة فهي بمثابة ترخيص باستغلال المبنى للغرض الذي شيد من اجله سواء كان المبنى مشيد لغرض السكن الشخصي أو لغرض استغلال الجمهور كقاعات الرياضة مثلا أو لغرض ممارسة أي نشاط مهني أو حرفي².

وهي كذلك وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء ويرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء³.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة

تمنح هذه الشهادة طبقا لأحكام المادة 56 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لمالك أو صاحب المشروع وجوبا من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء، وبعد انتهاء الأشغال يقوم المستفيد من رخصة البناء خلال ثلاثون (30) يوم بتقديم تصريح في نسختين، يشهد بمقتضاه على انتهاء الأشغال الموصفة برخصة البناء، ويودع التصريح بمقر البلدية لمكان البناء مقابل وصل وبعدها يرسل رئيس البلدية نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية، و تشكل لجنة لدراسة مطابقة الأشغال لرخصة البناء ويخطر رئيس البلدية المستفيدين من الرخصة عن تاريخ فحص المطابقة قبل ثمانية (8) أيام من المراقبة

¹ - عزوي عبد الرحمان، "حالة شهادة المطابقة"، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع، سنة 2008، ص 156 .

² - عزوي عبد الرحمان، المرجع نفسه، ص 158 .

³ - عزوي الزين، قرارات العمران، المرجع السابق، ص 67 .

ويتم ذلك بموجب إشعار تثبت هذه اللجنة عملها بموجب محضر تبدي فيها رأيها حول المطابقة، هذا الرأي مطابق وليس إلزامي فعلى أساسه يتخذ رئيس البلدية قراره¹.

أما إذا كان رأي اللجنة هو عدم المطابقة يصدر رئيس البلدية قرار رفض منح الشهادة ويبين للمعني أنه عليه القيام بإجراء المطابقة حسب الرخصة، وإلا سيتعرض للعقوبات المنصوص عليها في القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

وإذا كانت رخصة البناء مسلمة من قبل الوالي، فإن شهادة المطابقة تسلم من الوالي ويكون أجل تسليم هذه الشهادة هو ثلاثة (3) أشهر من تقديم الطلب .

الفرع الثالث: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة من مخاطر التعمير

لشهادة المطابقة أهمية ودور كبيرة إذ تعتبر قرينة على شرعية البناء يتوقف على استيفائها شغل البناية أو ربطها أليا بشبكات الانتفاع ولذلك فهي رخصة للسكن واستقبال الجمهور، حيث تنص المادة 61 من القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات على أن "يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية " ويقصد بشبكات الانتفاع شبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البنايات.

وشدد المشرع في القانون المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها من العقوبات في التقيد باحترام الوسط الطبيعي والبيئة عند إتمام أشغال البناء وعند عدم مطابقة هذه الأشغال لرخصة البناء .

و لكن بالرغم من الدور الذي تساهمه هذه الشهادة في مجال حماية البيئة والحفاظ على الجانب العمراني الجمالي، إلى أن هذا الدور غير فعال ويكاد يكون منعدم وهذا راجع إلى عدم كفاءة الجهات الإدارية المختصة بمنح وتسليم هذه الرخصة أخذها الإجراءات الضرورية عند منحها، كما أنه بالرغم من عدم مطابقة العديد من المشاريع لرخصة البناء وإضرارها بالبيئة والموارد الطبيعية إلى أن الجهة المختصة بمنح هذه الشهادة تقوم بمنح للمعني شهادة المطابقة، وهذا ما أدى إلى التقليل من دور هذه الشهادة في مجال حماية البيئة².

1 - عمر حمدي باشا، المرجع السابق ص 103.

2 - أنظر: المادة 61 من القانون 15/08، المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم 44 .

الخاتمة

الخاتمة

إن ضمان صيرورة الحياة الهادئة تستدعي تحقيق الرفاهية والظروف المعيشية الجيدة للمواطن، من أبرزها السكن اللائق بكل مقتضياته حسب معايير الإسكان الحديثة بشرط حماية البيئة للحفاظ على التنمية العمرانية المستدامة وتنمية اقتصادية واجتماعية جيدة.

وهذا كله لا يتأتى إلا بتوفير الوسائل القانونية اللازمة لتحقيق الحماية الوقائية للبيئة من مخاطر التعمير، ومنه لا بد على المشرع الجزائري النظر بدقة وتمعن في كل قواعد التعمير حسب خصوصيات كل منطقة

ودون إهمال وتمييز جهة عن أخرى، وليس باستحداث مخططات إقليمية بدون جدوى.

ورغم عدم نجاح وقصور مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجال حماية البيئة ولعدم تحقيق الأهداف المرجوة منهما، وهذا بسبب التقصير من طرف السلطات المتخصصة والإدارة المراقبة عند تطبيق هذه المخططات.

كما لا ننسى الاهتمام فقط بتطبيق قوانين متعلقة بالرخص والشهادات الإدارية من أجل الحفاظ على الجانب الجمالي والنسق العمراني وحماية البيئة، لكن أيضا للأسف هذه الرخص والشهادات أثبتت فشلها لعدم القيام بدورها في أرض الواقع، لضعف الإدارات المختصة بإعداد وتسليم هذه الشهادات والرخص لعدم كفاءتها وامتلاكها على الوسائل المادية والتقنية بالإضافة لعدم التدخل السريع في الوقت المناسب، زيادة عن ذلك بسبب الآجال المقررة الطويلة لدراسة ومنح الرخص والشهادات.

- لهذا لا بد من إسناد إعادة وضع مخططات ناجعة محلية ووطنية من طرف مختصين ذوي الكفاءات العالية ومستوى علمي وخبرات في ميدان التعمير والبيئة والأخطار.
- ضرورة توفير الإمكانيات البشرية من رجال الميدان وشرطة العمران والمادية، من أجهزة ووسائل الرقابة الحديثة، والمعلوماتية لمراقبة حركة العمران.
- تبسيط الإجراءات وتقليص من الوثائق المطلوبة لتشجيع الأفراد على اللجوء للإدارة لطلب الرخص

بدل من الشروع في الإنجاز مباشرة.

- العمل على التطبيق الصارم للقوانين وتشديد العقوبات والردع عن طريق قضاة مختصين في الميدان في حالة مخالفة وعدم احترام معايير التعمير والبيئة.
 - إحترام عمليات البناء وشروطها بالتركيز على دور المؤسسات المصنفة قبل الإنجاز من تراخيص وإجراءات أخرى أثناء وبعد التمام الإنجاز من إحترام الرخص اللاحقة المتعلقة بالجانب البيئي والتعمير.
 - التطوير في عمليات الإنجاز والهندسات الحديثة مثل المدن الذكية وربطها وربطها بالجانب البيئي والمساحات الخضراء.
 - تشجيع روح المبادرة وتحفيزها مثل الجائزة الكبرى والنشاطات الجمعوية كأدوات من أجل ضمان عمران مستدام وللحفاظ على البيئة بإستمرارية وتجنب مخاطر التعمير مسبقا.
- هذه كلها مجرد حلول ومقترحات مستقبلية من أجل تغيير الواقع المتدهور وحسب متطلبات حماية البيئة والتحكم في الأنشطة العمرانية ومخاطرها.



قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: القرآن الكريم برواية ورش عن نافع

ثانياً: المصادر:

أ / القوانين

- 1) دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 1996 المعدل
- 2) القانون 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، والذي جاء بمبدأ العقلانية في استغلال الأرض والبناء.
- 3) القانون 02-03، المؤرخ في 17-02-2003، المحدد للقواعد العامة للإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر، العدد 13.
- 4) القانون 12-05، المؤرخ في 04-08-2005، المتعلق بالمياه، المعدل والمتمم، ج ر 60 الصادرة بتاريخ 04-09-2005.
- 5) القانون 15-05، المؤرخ في 20 يونيو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر مؤرخة في 03/08/2008.
- 6) القانون 06/06، المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن قانون توجيه المدينة.
- 7) القانون 15/08، المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم 44 .
- 8) القانون 16-08 المؤرخ في 03-08-2008، يتعلق بالتوجيه الفلاحي، ج ر 46 الصادرة بتاريخ 10-08-2008.
- 9) القانون 02-20، المؤرخ في 29/07/2010، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ج ر عدد 61، بتاريخ 21/10/2010.
- 10) القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، والمتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية 52.

ب/المراسيم

- 1) المرسوم التشريعي رقم 78-94 المؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس، ج ر 32، بتاريخ 25/05/1994، المعدل بالقانون 04-06، المؤرخ في 14/08/2004، ج ر 51، بتاريخ 15/08/2004.
- 2) المرسوم التنفيذي 86-198 المؤرخ في 31 ماي 2006 الذي يضبط التنظيم المتعلق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية عدد 37 /2006.
- 3) المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم، المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه والوثائق المتعلقة به ج ر، عدد 26.
- 4) المرسوم التنفيذي رقم 03-323، المؤرخ في 05-10-2003، المتضمن كيفية إعداد مخطط حماية المنطق الأثرية والمناطق التابعة لها وإستصلاحها، ج ر، العدد 60.
- 5) المرسوم التنفيذي رقم 91 /176، المؤرخ 28/05/1991، المتعلق بتحديد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء، ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 26، الصادرة سنة 1991.
- 6) المرسوم الرئاسي 10-236 المؤرخ في 07/10/2010، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج ر، العدد 58، المعدل والمتمم.
- 7) المرسوم رقم 98-276، المؤرخ في 12/12/1998، المتضمن تأهيل مفتشي البيئة في تمثيل البيئة امام العدالة، ج ر، عدد 68.

ثالثا: المراجع

أ/ المراجع باللغة العربية

- 1) القانوني الجزائري للتوجيه العقاري سماعين، النظام 28- شامة
- 2) ابن منظور، لسان العرب، ضبط وتعليق: خالد رشيد القاضي، ج1، ط1، دار الصبح وايديسوفت، بيروت، 2006.

- (3) جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية لنشر والتوزيع، الجزائر 2006.
- (4) حامد الشريف، جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية مصر 1994.
- (5) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- (6) خممار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر 2006.
- (7) داود محمد، التنظيم القانون الدولي لحماية البيئة من التلوث، دراسة قانونية تحليلية، دار الكتب القانونية - دار شتات للنشر والبرمجيات، (القاهرة) مصر، 2012.
- (8) سلمان الرفاعي، التلوث البيئي، أسباب إخطار حلول، الطبعة الأولى، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2009.
- (9) عارف صالح مخلف، الإدارة البيئية: الحماية الإدارية للبيئة، الطبعة العربية، عمان (الأردن)، 2007، ص 39.
- (10) عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري: دراسة مدعمة بالنصوص القانونية والاجتهادات الفضائية، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة (الجزائر)، 2001.
- (11) عثمان محمد غنيم، المخططات الإقليمية والعمرانية، دراسة في المنهجية إعدادها من منظور التخطيط العمراني، الطبعة الأولى، دار الصفاء، الأردن، 2012، ص 25.
- (12) عزاوي عبد الرحمان، "حالة شهادة المطابقة"، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع، سنة 2008.
- (13) علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيميائية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دارالخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2008.

- 14) ليفا آسيا حرم نحال، وحدة التخطيط والتهيئة الإقليمية، من كتاب التاريخ والجغرافيا للمدرسة العليا للأساتذة، النسخة الرابعة، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر.
- 15) محمد جاسم شعبان العاني، التخطيط الإقليمي: المبادئ والأسس-نظريات وأساليب ط1، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان (الأردن)، 2011، ص 17.
- 16) محمد سعيد جعفرور، مدخل الي العلوم القانونية، الوجيز في نظرية القانون، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، ص 136.
- 17) مزياني فريدة، " دور العقار في التنمية المحلية"، دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، العدد السادس، جانفي، 2012.
- 18) منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010.

ب/الكتب باللغة الأجنبية:

- 1) Ahmad Raddaf. politique et droit de l environnement en Algerie. op. cit.
- 2) Auby Bernard, Periner Marquet Hugues, droit de l'urbanisme construction, Montchrestien, Paris.
- 3) Djilali adja/barnard drobenko, droit de l'Urbanisme, bertui, éditions, Alger 2007.
- 4) E-N. Gesbert, Droit général de l'environnement, LxisNexis , paris, 2011, p 4.
- 5) le petit Larousse illustré, paris 2009.
- 6) Michel Prieur, Droit de l'environnement, 4^{eme} édition, Dalloz, Paris, 2001 .
- 7) Mohamed Kahloula ،'Environnement et droit de les homme en Algérie 41-44-SADIS. actes de 3 troisieme congre anneul de 02-05 Avril .
- 8) Oxford Advanced learners dictionary, international student's edition, 7th edition.
- 9) Perlin et F. Choay, dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, 1 ère édition, Quardige, Paris, 2005.

رابعاً: المجالات

- 1) بسام سمير الرميدي، فاطمة الزهراء طلحي، التخطيط البيئي كآلية لتحقيق البعد البيئي في إستراتيجية التنمية المستدامة، رؤية مصر 2030، مجلة اقتصاديات المال والأعمال العدد 7، سبتمبر 2008.
- 2) تونسّي صبرينة، البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية المجلد 04. العدد 02. السنة 2019.
- 3) رمزي حوحو، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر جامعة محمد خيضر بسكرة العدد الرابع.
- 4) عزري الزين "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري" مجلة المفكر جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، الجزائر، 2008.
- 5) عزري الزين، "النظام القانوني رخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن، جوان 2008.
- 6) عفاف حبة، "دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر" جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس.
- 7) مجلة الجزائر البيئة، مجلة دورية تصدر عن كتابة الدولة المكلفة بالبيئة عدد 02، سنة 1999.
- 8) محرز نورالدين، صيد مريم، التخطيط البيئي كآلية لحماية البيئة في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة.
- 9) محمد الصغير بعلي، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، كلية الحقوق، العدد 01، مارس 2007.

خامساً: الأطروحات والمذكرات:

- 1) جمال محمد، ساسة تهيئة الإقليم في الجزائر واقع وتقييم، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر 01، السنة الجامعية 2011-2012.
- 2) عادل عبد الرشيد عبد الرزاق، تأهيل نظام التخطيط البيئي باستخدام مخرجات نظام المعلومات الجغرافي، (رسالة دكتوراه)، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2007.

- (3) عبد الرحمان الزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، 2006.
- (4) القانون 05-15، المؤرخ في 20 يونيو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر مؤرخة في 2008/08/03.
- (5) مذكرة لنيل شهادة الماستر، مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري جامعة المسيلة، السنة الجامعية 2016/2017.
- (6) هالة محمد عادل عفت، الاعتبارات البيئية في التخطيط العمراني للمدن الصناعية والتشريعات المنظمة لها، (مذكرة ماجستير)، جامعة عين شمس، معهد الدراسات والبحوث البيئية، (مصر)، 2001.
- سادسا: الملتقيات وتقارير والدراسات:
- (1) اقلولي رابح صافية، "رخصة البناء: آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري"، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر -الواقع والافاق -، جامعة قاصدي مرباح ورقلة فيفري 2007.
- (2) تقرير وزارة الداخلية لحماية البيئة، المهام الجديدة للجماعات المحلية، مركز التوثيق والإعلام الخاص بالمنتخبين، بدون تاريخ، الجزائر.
- (3) حزب جبهة التحرير الوطني، الأمانة العامة للجنة المركزية، البيئة في الجزائر معاينة وآفاق، دراسات وملفات، جوان 1986.
- (4) لجنة الأمم المتحدة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا (الاسكوا)، دراسة ادماج البعد البيئي في الخطط الانمائية، ج 2، نيويورك، 1999.
- (5) تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر لسنة 2000.

فهرس

المحتويات

الإهداء

الشكر

قائمة المحتويات

المقدمة..... أ-د

الفصل الأول

دور المخططات العامة والمتخصصة لحماية البيئة من مخاطر التعمير

المبحث الأول: المخططات البيئية العامة 6

المطلب الأول: المفاهيم الأساسية المتعلقة بالموضوع..... 6

الفرع الأول: مفاهيم أساسية حول البيئة التعمير والتخطيط البيئي..... 6

الفرع الثاني: البعد البيئي في ظل التنمية العمرانية نحو تنمية عمرانية مستدامة.

13

المطلب الثاني: البعد البيئي لمخططات التهيئة والتعمير..... 14

الفرع الأول: البعد البيئي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... 15

الفرع الثاني: البعد البيئي لمخطط شغل الأراضي..... 20

المطلب الثالث: مخططات التهيئة الإقليمية من منظور بيئي 25

الفرع الأول: ماهية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم..... 25

المبحث الثاني: المخططات البيئية المتخصصة 27

المطلب الأول: المخططات البيئية القطاعية والنوعية ودورها من الحماية من

27 مخاطر التعمير.....

- 27 الفرع الاول: المخططات المتعلقة بقطاع المياه
- 29 الفرع الثاني: المخططات المتعلقة بقطاع الفلاحة
- 30 الفرع الثالث: المخططات المتعلقة بقطاع السياحة والثقافة
- 30 المطلب الثاني: المخططات البيئية الشمولية
- 31 الفرع الأول: المخططات البيئية الشمولية المركزية
- 33 الفرع الثاني: المخططات الشمولية المحلية

الفصل الثاني

دور الادوات الفردية القانونية من الرخص والشهادات لحماية البيئة من مخاطر التعمير

- 38 المبحث الأول: التراخيص الإدارية كوسائل لرقابة عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة من مخاطر التعمير
- 38 المطلب الأول: رخصة البناء
- 38 الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
- 39 الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخص البناء
- 43 الفرع الثالث: دور رخصة البناء في حماية البيئة من مخاطر التعمير
- 45 المطلب الثاني: رخصة التجزئة
- 45 الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة
- 47 الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة

48	الفرع الثالث: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة من مخاطر التعمير.....
51	المطلب الثالث: رخصة الهدم.....
51	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم.....
52	الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم.....
55	الفرع الثالث: دور رخصة الهدم في حماية البيئة من مخاطر التعمير.....
56	المبحث الثاني: الشهادات الإدارية كوسائل لرقابة عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.....
56	المطلب الأول: شهادة التعمير.....
56	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير.....
57	الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التعمير.....
58	الفرع الثالث: دور شهادة التعمير في حماية البيئة من مخاطر التعمير.....
59	المطلب الثاني: شهادة القسمة.....
59	الفرع الأول: تعريف شهادة القسمة.....
59	الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة القسمة.....
60	الفرع الثالث: دور شهادة القسمة لحماية البيئة من مخاطر التعمير.....
60	المطلب الثالث: شهادة المطابقة.....
60	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة.....
61	الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة.....

62 الفرع الثالث: دور شهادة المطابقة من الحماية من مخاطر التعمير.....

64 الخاتمة

67 قائمة المراجع والمصادر

74 الفهرس

الملخص

المخلص:

يظهر مجال تحكم الدولة في حماية البيئة كون البيئة هي أساس كل تنمية اقتصادية واجتماعية، فإن وقايتها تعتبر مطلباً هاماً في التنمية العمرانية، فأى انعكاسات في قطاع التعمير تؤثر سلباً على التوازنات البيئية وتتسبب في حدوث أضرار بها، كما أنها تعيق الفرص المتاحة لتحقيق التنمية العمرانية المستدامة، لذلك لا بد من العمل على توفير الوسائل القانونية اللازمة لتحقيق الحماية الوقائية للبيئة من مخاطر التعمير. وفي هذا الإطار تؤدي المخططات البيئية بمختلف أنواعها دوراً هاماً في التحكم والتنظيم المسبق للأنشطة العمرانية المزمع إنشاؤها وتقديم التوجيهات اللازمة والحلول المستقبلية، بما يتوافق مع متطلبات حماية البيئة باعتباره أو تائق مرجعية، في حين تؤدي وسائل الضبط الإداري البيئي في مجال التعمير دوراً تكميلياً 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 البيئي.

الكلمات المفتاحية: المخططات البيئية، مخططات التعمير، البيئة والتعمير، 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 et causent des dommages, ils entravent aussi des opportunités pour un développement urbain durable, donc il doit être travailler pour fournir les instruments juridique nécessaire pour la protection préventive de l'environnement contre les risques urbains. Dans ce contexte, les plans environnementaux de toutes sortes, jouent un rôle important à contrôler et réglementer préalable les activités l'urbains qui sera mis en place ,et planifié et fournissent les orientations nécessaires et les solutions futures, compatible avec les exigences de protection de l'environnement, comme des documents de référence, tandis que, les instruments juridiques de police administratif environnemental dans le domaine d'urbanisme, jouent un rôle complémentaire par l'exercice de contrôle préalable sur les activités urbains individuels et contrôlé conformément aux directives des plans environnementaux, se il se agit de les instruments possédés par les autorités administratives, qui sont principalement dans les permis urbaines, ou dans le cadre de la société civile l'environnemental

MOTS clés: les plans environnementaux, les plans de l'urbanisme ,permis urbaine ,protection préventive.