

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون العام

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

حماية البيئة في ظل قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: قانون الإداري

تحت إشراف الأستاذ :

درعي العربي

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالبة :

بن عمارة ويسام

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

لعيثم غزالة

الأستاذة

مشرفا مقرر

درعي العربي

الأستاذة

مناقشا

بن عبو عفيف

الأستاذ

السنة الجامعية: 2021/2020

نوقشت يوم : 2021/07/07

إهداء

أهدي هذا العمل العلمي
المتواضع

إلى والدي والى والدتي
الغالية أطال الله في عمرهما
إلى جدتي الغالية أطال الله في
عمرها

إلى إخوتي و أخوتي الأعزاء
إلى صديفتي دحو فاطمة الزهرة
و إلى كل أساتذة الحقوق
حيثما كانوا

إلى كل من ساندني و يسر لي
الطريق لإتمام هذا العمل
المتواضع

شكر

نحمد الله العظيم أن وفقنا
لإتمام هذا العمل العلمي
فله سبحانه و تعالى الحمد و
المنة

و سلاما على سيد الخلق
القائل

* لا يشكر الله من لا يشكر الناس
*

و انطلاقا من هذا التوجيه
النبوي ' نتقدم بأسمى آيات
الشكر و التقدير لجميع
أساتذ

الذي شرفني بقبوله الإشراف
على انجاز هذا البحث العلمي
لنيل شهادة الماستر

" درعي العربي "

كما يسعدني أن أتقدم بالشكر
إلى لجنة المناقشة لتفضل
سيادتها بقبول مناقشة هذه
المذكرة و تقديرها زادنا
فخرا و إشرافا

قائمة المختصرات

ص : الصفحة

ع : العدد

ط : الطبعة

ج.ر.ج.ج. : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

إن لكل عصر من العصور قضية تفرض نفسها، ومن ثم تشغل عقول المفكرين، و قضية هذا العصر هي قضية التدهور والتلوث البيئي وتشويه المحيط الذي يمس في كل كيانه وأماله ومستقبله، وعليه اعتبرت من أخطر وأبرز قضايا هذا العصر التي يصعب تأجيل الاهتمام بها.

أصبح الحديث عن البيئة من الأمور المسلم بها في الوقت الحاضر، وغلت مشكلة البيئة ترداد تعقيدا وتشابكا، الأمر الذي ازدادت فيه الحاجة ملحة للتدخل وإجراء الدراسات المتأنية الخصائص البيئة وتشخيص المشكلات التي تعاني منها، والبحث عن أسباب التدهور والتلوث والإجراءات الواجب إتباعها لحل مشاكلها والبحث عن مدى التوفيق بين البيئة والتنمية، فأخذت قضية البيئة وحماتها حيزا كبيرا من الاهتمام على الصعيد الوطني والدولي وهذا راجع لارتباطها الوثيق بحياة الإنسان والحيوان والنبات مما جعل الحكومات والشعوب تتوجه نحو عقد المؤتمرات وحلقات العمل المتخصصة لبحث الإشكاليات المتعلقة بالبيئة⁽¹⁾.

يعد العمران أحد المقومات الحضارية التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور والتي أدت إلى إهتمام مختلف المجتمعات بضرورة إعتداد أنظمة عمرانية هادفة في مختلف الجوانب أخذت في الإعتبار مظاهرها السياسية والإجتماعية والإقتصادية والإدارية، فالعمران يبقى مستمرا ما دام الإنسان يعمر الأرض ويكتشف خباياها، والمبدأ السائد في كل التشريعات هو مبدأ حرية الملكية العقارية والتي تعطي لصاحبها حق إستعمال ملكيته واستغلالها والتصرف فيها وبالتالي مزاولة كل نشاط عمراني.

1- أحمد سالم، الحماية الإدارية للبيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص 2.

فحق الملكية عبارة عن حق دستوري غير أن المصلحة العامة جعلت من المشرع أن يضبط أحكام الأنشطة العمرانية المختلفة والتي كانت وسيكون لها الأثر المباشر على البيئة والمحيط، وبالتالي وجب إيجاد قواعد وأحكام تتماشى مع الأهداف المرجوة هذا من جهة ومن جهة أخرى إحكام الرقابة على الأنشطة العمرانية المختلفة من تجزئة وتقسيم وهذا لضمان نجاعتها وتماشيتها مع معايير المصلحة العمرانية وكذا حماية البيئة.

وتعد قضية البيئة وحمايتها من مختلف أشكال التدهور واحدة من أهم القضايا الملحة في الجزائر في الوقت الراهن، ولعل من أبرز التحديات التي تواجهها الدولة الجزائرية في هذا المجال هو موضوع التعمير وتهيئة الإقليم بصورة عامة، بالنظر لعلاقته المباشرة بحياة السكان، ولما له من مردود فاعل في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين رفاه البيئة الحضرية، من خلال إعداد البنايات السكنية، والمرافق الخدماتية والإدارية والرياضية والثقافية والمساحات الخضراء، وكل البنية التحتية الحيوية من طرق وشبكات التطهير وربط كهربائي ومائي وشبكة النقل الحضري⁽¹⁾.

وتعد قواعد التهيئة والتعمير في تاريخ البشرية حضارة وعلمًا وفنًا وأخلاقيًا، إذ تعبر عن مجموعة من المعارف والمهارات، وانبعثت الثقافة حضارة التمدن التي تساهم في تطوير الإنسان وأفكاره وحياته الاجتماعية، وترجمة لها من خلال فن تنظيم البناء والعمران.

1- مصباحي مقداد ، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق جامعة محمد لمين دباغين ، سطيف 2، 2016 ، ص10

إذ تعتبر نوعية البناءات وشكلها وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي، مع توافر شروط الأمن والسلامة والصحة والطمأنينة منفعة عمومية لكافة أفراد المجتمع⁽¹⁾.

قانون العمران في الجزائر حديث النشأة وهو فرع من فروع القانون العام ويدخل ضمن اختصاص القانون الإداري ، لأنه يتضمن مجموعة من القواعد القانونية التي لها علاقة بتنظيم شغل المجال ورقابته بما يحقق التوفيق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، ويحاول التوفيق بين مختلف السياسات لضمان الشغل الأمثل للمجال فهو لم يعد حكرا على الدولة وحدها وإنما يتطلب تدخل الجماعات المحلية والمواطنين والخواص لتسيير هذا المجال للقضاء على الفوضى العمرانية.

وتجسيدا لهذه السياسة اصدر المشرع عدة قوانين ومراسيم المتعلقة بالتهيئة والتعمير أهمها القانون رقم 29/90 ، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، من اجل ضبط التصرفات الواقعة في ميدان التعمير الذي يعد القاعدة الأساسية لكل استثمار اقتصادي في الجزائر. وكل هذا لن يتحقق إلا بالتطبيق الجيد لهذا القانون وإتباع السياسة المسطرة لذلك⁽²⁾.

يؤدي عدم احترام العمران إلى المساس بحقوق الإنسان الذي يشمل الحق في المحيط والبيئة السليمة وحمايتها لان الهدف من قواعد التعمير هو حماية المصالح العامة، كما أن ميدان التهيئة والتعمير يطرح العديد من المشاكل التي تعتبر أكثر تعقيدا وتشعبا وذلك نظرا لتباين عناصره ولارتباطاته المباشرة بالحاجيات اليومية والأساسية للسكان،

1- الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2012 ، ص 5.

2- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، جرع (جريدة رسمية عند) 52 صادرة في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم

ونظرا لجدية وتعدد الموضوع بالجزائر وللتدهور الذي يعرفه هذا المجال في الجزائر رغم كل الجهود المبذولة دفعنا للاهتمام به.

تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع إلى إبراز فعالية الآليات القانونية لحماية البيئة في التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، حيث تبرز دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري بشكل جلي من خلال تسليط الضوء على البيئة التي تعد مسألة مصيرية تعني بها الإنسانية جمعاء، خاصة في الوقت الراهن وهذا راجع لسبب تدهور الوضع البيئي، العمران الذي أصبح يهدد المجتمع في عدم احترام المعايير البناء والمخططة غير العشوائية الذي تهدد المنظر البيئي

تظهر أهمية موضوع دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري يكمن في تحليل النصوص القانونية الخاصة بالتهيئة والتعمير و حمايتها للبيئة.

دور قواعد التهيئة والتعمير وأثارها على البيئة في الجانب العملي لما تحمله هذه القواعد من إصتدامات مع الواقع سواء من ناحية تعمد المواطن ومخالفته لهذه القواعد ظنا منه أنها ضده من جهة، ومن جهة ثانية تقاعس الإدارة في لعب الدور المنوط بها خاصة في جانب الرقابة وبالتالي في بعدها البيئي.

تكمن الاسباب اختيار الموضوع إلى أسباب موضوعية وأخرى ذاتية، بالنسبة للأول كون موضوع التهيئة والتعمير موضوع له جانب قانوني تقني في نفس الوقت، ونظرا لارتباطه الوثيق بالبيئة.

كما يشكل تعدد القوانين المنظمة للتعمير وعم تناسقها وسرعة تغييرها وتعديلها أثر سلبا على الأنماط العمرانية المطبقة في الجزائر والذي أدى إلى بروز عدة مناطق فوضوية تؤثر على البيئة العمرانية في غياب نظرة إستشرافية لتدارك الاختلالات التي

تعرفها مدننا، دفعنا للبحث فيه المحاولة إيجاد النقائص والطرح بعض البدائل لعلها تسمح بتدارك الأوضاع، لذلك سنطرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في حماية البيئة من خلال تنظيم قواعد التهيئة والتعمير؟.

ماهي الوسائل التي تتم تنظيمها في حماية البيئة والتهيئة والتعمير؟.

للإجابة على الإشكالية سندرس موضوع دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة بإتباع خطة مكونة من فصلين، سنتطرق في الفصل الأول مفهوم البيئة وأدوات التعمير والمقسم بدوره إلى مبحثين، أولهما: مفهوم البيئة والمبحث الثاني : أدوات التهيئة والتعمير.

أما الفصل الثاني العلاقة بين القواعد التهيئة والتعمير وحماية البيئة والمقسم أيضا إلى مبحثين، أولهما: تراخيص التهيئة و التعمير لحماية البيئة، والمبحث الثاني : شهادات التهيئة والتعمير في حماية البيئة

ومن أجل التوصل لدراسة علمية وعملية شاملة تربط بين الفهم الصحيح لما جاء به التشريع الجزائري في حماية البيئة في ضل قواعد التهيئة وتعمير قد اعتمدنا على المنهج الوصفي من أجل تبسيط المسألة وشرح مختلف القوانين التي تحتاج الى التفسير اضافة الى المنهج التحليلي من اجل دراسة تطبيقية المعتمدة على الاحكام القانونية وما تمنحنا من حلول للعديد من المشاكل فيما يخص الموضوع.

الفصل الأول

مفهوم البيئة وأدوات التعمير

ترمي السياسات الوطنية والدولية في مجال حماية البيئة إلى تنظيم وضبط نشاط وسلوكيات الإنسان في علاقته بالبيئة والوسط الطبيعي الذي يعيش فيه، وبيان الأنشطة التي تؤدي إلى إحداث اختلال في التوازن الإيكولوجي، ولا يكون ذلك إلا من خلال تبيان مفهوم البيئة كمدخل أساسي لفهمها⁽¹⁾.

تعرض المشرع الجزائري إلى أدوات التهيئة والتعمير ضمن القانون رقم 90-29 في الفصل الثالث من هذا القانون، فنصت المادة العاشرة من القانون رقم 90-29 على أنه تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير مخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة و التعمير كذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير⁽²⁾.

تعتبر مخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير أدوات التخطيط العمراني في الجزائر، والمتمثلة في كل من مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومن هنا قسمنا هذا الفصل إلى المبحثين أساسين وفي المبحث الأول مفهوم البيئة وأما المبحث الثاني أدوات التهيئة والتعمير .

1 - أحمد الكحل، النظام القانوني لحماية البيئة والتنمية الاقتصادية، دار هومه ، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015 ، ص 23

2 - المادة 10 من القانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 52 ، سنة 1990 ، ص 1660.

المبحث الأول

مفهوم البيئة

الإنسان هو كائن يعيش في وسط يسمى البيئة وهي التي لديها أهمية كبيرة في حياته وفي حياة الكائنات الحية الأخرى (الحيوانات والنباتات)، وهي التي توفر كل الحاجيات الضرورية لهذه الكائنات، فلهذا على الإنسان ألا يتعدى عليها وأن يحميها من كل الأخطار التي يمكن أن تؤدي إلى تدميرها، ومن بين هذه الأخطار هو التلوث بشتى أنواعه، فكما يعرف أيضا أن الإنسان لا يستطيع أن يقوم بحماية هذه البيئة من خطر التلوث، بل يجب على كل دولة أن تحمي بيئتها وتقوم بمجهودات من اجل ذلك، فالتعاون بين مجموعة من الدول يمكن أن يؤدي إلى القضاء عليه وحماية البيئة منه، فقبل التعرف على هذه المجهودات .

وقسمنا هذه المبحث إلى ثلاث مطالب أساسية : في المطلب الأول تعريف البيئة

المطلب الثاني أنواع البيئة المطلب الثالث عناصر البيئة المحمية قانونا

المطلب الأول : تعريف البيئة

يستخدم البعض كلمة البيئة للدلالة على الظروف المحيطة بالإنسان في زمان ومكان ما، والبعض الآخر يستخدمها بمعنى مستوى كأن تقول البيئة الاجتماعية، البيئة الاقتصادية... إلخ، التي نتعرف عليها في هذا الفرع .

الفرع الأول: المفهوم اللغوي للبيئة

ليس هناك تعريف محدد جامعاً للبيئة يحدد نطاقاتها المتعددة ، نتيجة اختلاف عوامل التأثير و التأثير ، وعليه هناك اختلاف في التعارف اللغوية للبيئة نوضحه كالاتي :

أ - تعريف البيئة في اللغة العربية : هي حالة الاستقرار والنزول ، فيقول تَبَوَّأَ مَكَانًا أَوْ مَنْزِلَةً ، بمعنى حل ونزل وأقام⁽¹⁾، ومن ذلك قول الله تعالى في القرآن الكريم : " وَكَذَلِكَ مَكَّنَّا لِيُوسُفَ فِي الْأَرْضِ يَتَّبِعُونَ فِي الْأَرْضِ يَتَّبِعُونَ مِنْهَا حَيْثُ يَشَاءُ... " (2)، وقوله تعالى أيضا : " وَالَّذِينَ تَبَوَّءُوا الدَّارَ وَالْأَيْمَانَ مِنْ قَبْلِهِمْ يُحِبُّونَ مَنْ هَاجَرَ إِلَيْهِمْ... " (3).

ومنه فإن البيئة لغة هي النزول والحلول في المكان ، ويمكن أن تطلق مجازا على المكان الذي يتخذه الإنسان مستقرا لنزوله وحلوله ، أي على المنزل ، الموطن ، الموضع الذي يرجع إليه الإنسان فيتخذ فيه منزله وعيشه (4).

كما عرفت البيئة في الدراسات العلمية المعاصرة بمفاهيم عديدة بصورة تتميز بخصوصية الكيان الخاص ، فرحم الأم يمثل بيئة الإنسان الأولى ، والبيت بيئة المدرسة ، والحي بيئة ، ويمكن النظر إلى البيئة من خلال النشاطات البشرية المختلفة ، كالبيئة الزراعية ، والبيئة الصناعية ، والبيئة المائية ، والبيئة الثقافية ، والبيئة الاجتماعية... الخ (5).

ب - تعريف البيئة في اللغة الفرنسية : لم تعرف المعاجم الفرنسية كلمة « L'environnement » إلا بعد عام 1972 إذ عقد مؤتمر استوكهولم لتنمية الموارد البشرية الذي نبه فيه لأول مرة لخطر التلوث المحدق بالبيئة ، وادخل ضمن مفردات

1 - القاموس المحيط للفيروزابادي ، القاهرة ، مؤسسة الرسالة ، 1987 ، ص 43 . نقلا عن : عارف صالح مخلف ، الإدارة البيئية (الحماية الإدارية للبيئة) ، عمان ، الأردن ، دار اليازوري للنشر والتوزيع ، 2007 ، ص 30 .

2 - سورة يوسف ، الآية 56 .

3 - سورة الحشر ، الآية 9 .

4 - لسان العرب لابن منظور ، الجزء الخامس ، دار المعارف بالقاهرة ، بدون تاريخ الطبع ، ص 382 . نقلا عن : أحمد لكل ، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة ، الجزائر ، دار هومة ، 2014 ، ص 15 .

5 - إسماعيل نجم الدين زكنه ، القانون الإداري البيئي ، بيروت ، منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة الأولى ، 2012 ، ص 26.

معجم اللغة الفرنسية Le grand Larousse عام 1972 ، ويراد به مجموعة العناصر الطبيعية والصناعية اللازمة لحياة الإنسان.

ج - تعريف البيئة في اللغة الإنجليزية : ويراد بكلمة « Environment » الظروف والأشياء المحيطة بالإنسان والمؤثرة في نمو وتطور الحياة ، كما يستخدم للتعبير عن حالة الهواء والماء والأرض والنبات والحيوان والظروف المحيطة بالإنسان كافة . كما يدل على الوسط أو المحيط أو المكان الذي يحيط بالشخص ويؤثر في مشاعره و أخلاقه وأفكاره.

من كذب علي معتمد فليتبوا مقعده من النار وهذا أن التبوء هو الحلول والنزول والمسكن ومنه يمكن أن يؤخذ أن البيئة في المحل والمنزل والمسكن وهي مسكن الإنسان⁽¹⁾.

فقد جاء في لسان العرب بواك بيتا : اتخذت لك بيت، وقيل تبوأه : أصلحه وهياه : وتبوأ نزل وأقام وأبأه منزلا وبوأه إياه وبواه إياه وبوأه له وبواه فيه بمعنى هياه وأنزله ومكن له فيه والاسم البيئة واستياه أي أتخذ مباءة وتبوات منزلا أي نزلته والبيئة والباءة والميأة المنزل وتبوأ فلان منزلا أي اتخذه وبواته منزلا أي جعلته ذا منزلا⁽²⁾.

يبدو أن المفهوم اللغوي لكلمة بيئة متشابه بين مختلف التعاريف، فهو يعبر عن المكان أو الوسط الذي يعيش فيه الإنسان ويتخذة سكنا له، وقد يعبر عن حالة ما .

1 - عبد القادر الشخلى وحماية البيئة في ضوء الشريعة والقانون والإدارة والتربية والإعلام . الطبيعة الأولى . منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2009 ، ص ص 26-27

2 - فارس محمد عمران ، السياسة التشريعية لحماية البيئة في مصر وقطر ودور الأمم المتحدة في حمايتها ، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية ، مصر ، 2005 ص19.

الفرع الثاني : البيئة اصطلاحا

البيئة في الإصلاح لها عدة تعريفات نذكر منها: الإطار الذي يعيش فيه الإنسان ويحصل منه على مقومات حياته من غذاء وكساء وتواء وماوى ويمارس فيه علاقه مع أقرته من البشر⁽¹⁾.

كما تعرف البيئة اصطلاحا بأنها مجموعة العوامل الطبيعية والبيولوجية والعوامل الثقافية والاقتصادية، التي تؤثر على الإنسان والكائنات الحية بطريق مباشر وغير مباشر⁽²⁾.

وأول من صاغ كلمة Ecologie العالم "هنري آثرو" عام 1858، غير أنه لم يحدد معناها وأبعادها، ثم جاء بعده العالم الألماني "أرنست هيغل" وعرف البيئة بأنها العلم الذي يدرس علاقة الكائنات الحية بالوسط الذي تعيش فيها⁽³⁾.

وقد عرف ابن خلدون البيئة بأنها تلك المكان الذي تتوافر فيه إمكانات معينة والإنسان لوحده هو المعني للاستفادة من هذه الإمكانيات، عن طريق إحداث التغييرات فيها حسب ما تقتضيه ظروفه في المعاش والعمران البشريه⁽¹⁾.

1 - رشيد احمد ومحمد صينييه ، البيئة ومشكلاتها، سلسلة عالم المعرفة، العدد22 في الكويت، أكتوبر 1979، ص 24.25

2 - محمد عبد الرحيم سلطان العلماء، حماية البيئة من التلوث في الشريعة الإسلامية، بحث مقدم لمؤتمره نحو دور فعال في حماية البيئة وتمييتها في دولة الإمارات العربية المتحدة، 2-4 ماي 1999 ، ص 6.

3 - عامر محمود طراف، إرهاب التلوث والنظام العالمي، الطبعة الأولى، من المؤسسة الجمعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت ، لبنان ، 2002، ص15.

كما أن البيئة في الاصطلاح حسب أنصار المفهوم الواسع ، تدل على كل ما يحيط
بالإنسان والوسط الذي ينمو فيه الفرد.

الفرع الثالث : تعريف القانوني للبيئة

لقد عرفها القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة
وتتكون البيئة من الموارد الطبيعية الحيوية والحيوية كالسواء والجور والماء والأرض
وباطن الأرض والنباتات والحيوانات في تلك التراث الوراثي أشكال التفاعل بين هذه
المواد وكذا الأماكن والمناظر الطبيعية⁽²⁾.

إنتهج المشرع الجزائري نهج المشرع الفرنسي في تعريفه للبيئة، بحيث قام بحصر
مدلول البيئة ضمن العناصر الطبيعية و هذا في إطار ضبط لمفاهيم المصطلحات الخاصة
بقانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة حيث جاء في هذا القانون على أن البيئة
تتكون من الموارد الطبيعية اللاحيوية و الحيوية كالهواء و الجو و الماء و الأرض و
باطن الأرض و الحيوان والنبات بما في ذلك التراث الثقافي و أشكال التفاعل بين هذه
الموارد و كذا بين الأماكن و المناظر و المعالم الطبيعية⁽³⁾.

إن التعريف المذكور أعلاه و الذي يحصر مدلول البيئة موضوع الحماية القانونية
في العناصر الطبيعية سواء الحيوية أو اللاحيوية دون العناصر التي يتدخل الإنسان في
إيجادها يتناقض مع ما يتوخاه المشرع الجزائري في نصوص قانونية أخرى ذات صلة
بالبيئة كما هو الحال بالنسبة للقانون 90-29 المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة و التعمير و

1 - إين خلدون ، المقدمة، الطبعة الأولى، دار القلم، بيروت ، لبنان ، 1986 ، ص 382-383.
2 - المادة 04 القانون رقم 10/03 مؤرخ في 19 جمادي الأول 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 يتعلق
بحماية البيئة إطار التنمية المستدامة ، ج.ج.ج. عدد 43 ، سنة 2003.
3 - المادة 04 القانون رقم 10/03 ، مرجع نفسه.

الذي يهدف من خلاله إلى حماية و تنظيم النشاط العمراني، وكذا القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي و الذي يهدف إلى حماية التراث المادي واللامادي للنشاط الإنساني وعلى هذا الأساس يتعين على المشرع الجزائري أن يوسع من مدلول البيئة الذي تبناه في مضمون المادة 07 من القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة بإضافة العناصر الإصطناعية باعتبار هذا القانون هو الإطار العام لحماية.

المطلب الثاني : أنواع البيئة

تتكون البيئة من عدة أنواع مختلفة باختلاف طبيعتها فمنها ما هو موجود منذ الأزل وقبل وجود الإنسان فوق الأرض خلقها الله بدقة متناهية وبقدر معلوم حتى يضمن التوازن بين هذه المكونات وزودها بألية ذاتية لتصحيح الإختلالات الممكنة الحدوث بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان وهيئها وجعل فيها أسباب تجعل الحياة فيه ممكنة، ومنها ما هو نتاج تطور التفكير الإنساني، بإعتبره المخلوق الذي ميزه الله عن سائر مخلوقاته بزينة العقل وأتاح له العلم حتى يستفيد مما أوجده الله له في الأرض من موارد تساعد على تحقيق أفضل حياة. يمكن القول أن البيئة تتكون من ثلاثة أنواع أساسية هي: البيئة الطبيعية والبيئة المستخدمة والبيئة الثقافية أو الاجتماعية ، بهذا فإن المطلب مقسم إلى ثلاثة فروع:

الفرع الأول: البيئة الطبيعية

هي جميع العناصر التي تكون الأرض وتؤثر فيها ،فهي التكوين الطبيعي للأرض وما تحتويه في باطنها أو على سطحها من معادن وصخور فاعلة أو خاملة، ومن مياه جوفية أو سطحية وما ينمو فيها أو بواسطتها من حياة بشرية وحيوانية ونباتية ومن

الطبقات الغازية المسماة بالقشرة الفضائية التي تغلفها من أجل حياتها وحمايتها وجعلها قادرة على تجديد طاقاتها وحيوياتها⁽¹⁾.

وهناك من عرف البيئة الطبيعية هي كل ما تمثله الطبيعة بكل ما تشمله من نظم بيئية وشهب ونيازك وظواهر جوية وأمراض أصابت المجتمعات الإنسانية منذ القدم، ويعتبر هذا العنصر وحدة واحدة لا تتجزأ⁽²⁾.

وقد عني هذا العنصر أو النوع بأهمية تشريعية في أغلب الدول بإعتباره أحد عناصر الثروة القومية لما يؤثر النيل منه على مصدر من أهم مصادر الدخل القومي⁽³⁾.

الفرع الثاني: البيئة المستحدثة أو الاصطناعية

عبر البعض عن هذا العنصر بقوله "أن الإنسان يسكن عالمين أحدهما عالم الطبيعة والآخر عالم النظم الاجتماعية ، والمنتجات الصناعية التي إبتدعها الإنسان لنفسه مستخدماً أدواته وآلاته ، وعلومه وأحلامه، ليصوغ بيئة مطاوعة لأغراضه وأوامره بمعنى أن الإنسان لا يتصل إتصال مباشر بالنظام الحيوي، وإنما يتصل بهذا النظام عن طريق النظام الاجتماعي والنظام التكنولوجي⁽⁴⁾.

وهذه البيئة تتكون من البيئة الأساسية المادية التي شيدها الإنسان ، وعلى ذلك يمكن النظر إلى البيئة المشيدة على انها المنجزات التي بناها الإنسان ، والتي غيرت البيئة الطبيعية لخدمة الحاجات البشرية وتشمل العناصر المشيدة أو المبنية ، فالبيئة المشيدة

1 - عبد القادر الشبخلي ، مرجع سابق، ص 35.

2 - فانتن صبري سيد الليثي ، الحماية الدولية لحق الإنسان في بيئة نظيفة، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم القانونية ، تخصص قانون دولي إنساني ، قسم العلوم القانونية ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة 2012/2013، ص 09 .

3 - فانتن صبري سيد الليثي ، مرجع نفسه، ص 09.

4 - ياسر محمد فاروق المنهاوي، المسؤولية المدنية الناشئة عن تلوث البيئة، دار الجامعة الجديدة، سنة 2008، ص 26.

والحالة تلك ماهي إلا البيئة الطبيعية نفسها ولكن بتدخل الإنسان وتطويع بعض مصادرها لخدمته، فالبيئة المشيدة ماهي إلا البيئة البشرية هي سلوك الإنسان ، ومنجزاته داخل البيئة الطبيعية⁽¹⁾.

الفرع الثالث : البيئة الثقافية أو الاجتماعية

يقصد بها إطار العلاقات الذي يحدد ماهية علاقة الإنسان مع غيره، وهو المحور الأساسي في تنظيم أي جماعة من الجماعات سواء كان بين أفرادها بعضهم مع بعض في بيئة ما أو بين جماعات متباينة أو متشابهة معا أو بين حضارات مختلفة في بيئات متباعدة، وتؤلف أنماط تلك العلاقات ما يعرف بالنظم الاجتماعية حيث إستحدث الإنسان خلال رحلته الحياتية الطويلة بيئة حضارية لكي تساعده في حياته فعمر الأرض وإخترق الأجواء الغزو الفضاء ومما لا شك فيه أن لهذه الأشياء تأثيرا مباشرا على البيئة⁽²⁾.

هذا النوع يمثل الخاصية التي تميز المجتمعات الإنسانية عن غيرها من المجتمعات الأخرى التي تحيا معه فوق كوكب الأرض ، ويرى بعض الكتاب أنه من الممكن فهم الثقافة على أنها مركب الأنظمة الرمزية التي عن طريقها يتكيف الناس في المجتمع مع بيئتهم ويحددون علاقتهم بالآخرين في حدود الوضع الإنساني⁽³⁾.

ذلك أن هذه الخاصية التي تميز المجتمعات الإنسانية عن باقي المجتمعات الأخرى مرتبطة أساسا بالعقل الذي زين به الله الإنسان وميزه عن سائر مخلوقاته.

1 - عبد القادر الشيلخي، مرجع سابق، ص36.37.

2 - نوري رشيد نوري الشافعي، البيئة وتلوث الأنهار الدولية ، المؤسسة الحديثة للكتاب ،دون بلد النشر، 2011، ص 30.

3 - فانتن صبري سيد الليثي ، مرجع سابق، ص10.

المطلب الثالث: عناصر البيئة المحمية قانونا

إن البيئة التي يعيش فيها الإنسان تتكون من عنصرية أساسين، يتمثل العنصر الأول في البيئة الطبيعية والتي وجدت قبل وجود الإنسان على هذه الأرض وتشمل ما خلقه الله من موارد وثروات والتي هي مقومات الحياة على كوكب الأرض إذ أن عدم إستمرارها وتجدها يعني نهاية الحياة الإنسان وباقي الكائنات الحية الأخرى التي تعيش معه في هذا الكون ، هذه الثروات والموارد منها المتجددة كالهواء والماء ومنها غير المتجددة كالمعادن والبترو، أما العنصر الثاني فيتمثل في البيئة الصناعية والتي هي كل ما أوجده الإنسان على الأرض وسخرها لتذليل الطبيعة لخدمته، وهذا العنصر يتمثل في النظم والأدوات والمنشآت والمزروعات المعدلة جينيا.

إن هذه العناصر المختلفة والمتعددة التي تكون البيئة التي يعيش فيها الإنسان والتي تتفاعل فيما بينها تأثيرا وتأثرا تختلف حسب نظرة المشرع إليها فقد يكون عنصر أو نظام قانوني ما بالحماية ونفس العنصر عند مشرع آخر لم يوله الحماية، وهذا ما يفسر تباين عناصر البيئة الأولى بالحماية في مختلف النظم القانونية وهذا التباين يعود بالأساس إلى التباين درجة وعي وتطور الأمم وتقدمها (1).

ورغم هذا التباين في إنزال عناصر البيئة منزلة القيم الاجتماعية وإيلائها الحماية القانونية اللازمة، إلا أن هناك شبه إجماع لدى الأنظمة القانونية فيم يخص عناصر البيئة الأولى بالحماية في الفروع التالية:

1 - سامح غرابية ويحي الفرحان المدخل إلى العلوم البيئية، دار الشروق ، عمان، 1999، ص39.

الفرع الأول: التربة .

تمثل التربة الطبقة الهشة التي تعطي صخور القشرة الأرضية ، وتتكون من مزيج معقد من المواد المعدنية والمواد العضوية والماء والهواء⁽¹⁾ والتربة هي العنصر الأكثر حيوية وأساس الدورة العضوية التي تجعل الحياة ممكنة وفي هذا قال عز وجل: "فَلْيَنْظُرِ الْإِنْسَانُ إِلَىٰ طَعَامِهِ ، أَنَا صَبَبْنَا الْمَاءَ صَبًّا ، ثُمَّ شَقَقْنَا الْأَرْضَ شَقًّا ، فَأَنْبَتْنَا فِيهَا حَبًّا ، وَعَنْبًا وَقَضْبًا ، وَزَيْتُونًا وَنَخْلًا ، وَحَدَائِقَ غُلْبًا ، وَفَاكِهَةً وَأَبًّا ، مَتَاعًا لَّكُمْ وَلِأَنْعَامِكُمْ" (2).

ورغم الأهمية التي تكتسيها التربة إلا أنها تتعرض في هذا العصر إلى إجهاد كبير واستنزاف خطير نتيجة التزايد السكاني الكبير الذي أدى إلى المزيد من الطلب على الغذاء ومختلف الحاجات التي يستعين بها في حياته اليومية، وهو ما أدى إلى استغلال التربة بشكل فادح يؤدي بدوره إلى استنزاف الموارد المتواجدة بها، ما أدى إلى عجز النظام البيئي على إعادة التوازن لها، وبذلك فإن التربة تتعرض إلى تأثير مزدوج تأثير من الطبيعة نفسها نتيجة عوامل الانجراف كالفيضانات والتصحر والرياح ، وتأثير الإنسان بما يخلفه من آثار سلبية على التربة بمناسبة ممارسة حياته اليومية.

وتشير الإحصائيات إلى أن ما بين 50-60 % من التربة في أقطار أوروبا و75% في الولايات المتحدة الأمريكية تتعرض إلى عوامل التعرية ، ففي الستينات كانت التربة التي تعرضت للتعرية تمثل حوالي نصف الأراضي المزروعة ودخلت في صنف الأراضي الميتة⁽³⁾.

1 - نصر الله سناء، الحماية القانونية للبيئة من التلوث في ضوء القانون الدولي للإنساني، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة ماجستير ، قسم القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2010/2011 ، ص28

2 - سورة عبس ، الآية 24،32.

3 - طارق إبراهيم الدسوقي عطية ، الأمن البيئي، النظام القانوني لحماية البيئة، دار الجامعة الجديدة، 2009، ص 142.

الفرع الثاني : المياه

أولاً: المياه العذبة

وردت في القرآن الكريم المعنى الحقيقي للماء عصب الحياة لكل الكائنات الحية من خلال قوله تعالى: " وَجَعَلْنَا مِنَ الْمَاءِ كُلَّ شَيْءٍ حَيٍّ " (1)، وبالتالي هي من العناصر الهامة والضرورية بحيث تمثل المياه العذبة 30% من المخزون المائي على الأرض، وبالرغم من خصائصها ، فهي أيضا تواجه مشاكل عديدة من بينها التلوث الناتج عن أنشطة الإنسان المختلفة نتيجة الانفجار الهائل ، والتزايد الرهيب في عدد السكان وغيرها من الأسباب التي تؤدي إلى تلوث المياه، لتصبح غير صالحة للإستخدامات اللازمة للحياة لذلك صدرت في عديد الدول قوانين خاصة لترشيد المحافظة على نقائها وحسن إستخدامها ومنع تلوثها ،فقد نص المشروع الفرنسي في القانون 3-92 الصادر في 03 يناير 1992 بشأن المياه والمكافحة ضد تلوثها بحيث نص على أن الماء ثروة عامة مشتركة إن المحافظة عليه وتطويره مصلحة عامة(2).

أما المشروع الجزائري فقد أصدر القانون 03-10 لسنة 2003 حيث خصص الفصل الثالث منه لحماية المياه والأوساط المائية في الفرع الأول تطرق إلى حماية المياه العذبة في المواد من 18 إلى 51 حيث أكد على منع صب أو طرح المياه المستعملة أو رمي النفايات مهما تكن طبيعتها في المياه المخصصة لإعادة تزويد المياه الجوفية وفي الآبار والحفر وسراديب جذب المياه التي غير تخصيصها(3) .

1 - سورة الأنبياء ، الآية30.

2 - نصر الله سناء ، مرجع سابق، ص 24.25.

3 - القانون رقم 03-10 ، مرجع سابق.

ثانيا : المياه البحرية

تمثل البحار والمحيطات ما نسبته 70% من سطح الكرة الأرضية، وهي بأهمية إقتصادية كبرى إذا تعتبر سبل لنقل البضائع والأشخاص بين مختلف الأقاليم وهي من أهم مصادر الغذاء للإنسان وموردا مهما للعديد من الثروات المعدنية والنباتية المختلفة، وفي هذا قال الحق تبارك وتعالى " هُوَ الَّذِي سَخَّرَ الْبَحْرَ لِتَأْكُلُوا مِنْهُ لَحْمًا طَرِيًّا وَتَسْتَخْرِجُوا مِنْهُ حَبْلًا ثَلْبَسُونَهَا وَتَرَى الْفُلْكَ مَوَآخِرَ فِيهِ وَلِتَبْتَغُوا مِنْ فَضْلِهِ وَلِعَلَّكُمْ تَشْكُرُونَ " (1) .

إن البيئة البحرية أصبحت اليوم يصيبها من التلوث الذي تعددت مصادره وتنوعت من مصادر برية كتصريف المخلفات السائلة التي تنتجها المصانع القريبة من السواحل البحرية، وأخرى من الأنشطة التي يمارسها الإنسان في البحر كالإستكشاف في قاع البحر والتجارب النووية التي يجريها في أعماق المحيطات، وبسبب ما يلقي فيها من فضلات ومواد كالمواد البترولية ،وهذا بسبب الإعتقاد الخاطئ السائد عند الإنسان بأن البيئة البحرية تستطيع تنظيف نفسها تلقائيا، لأن مساحتها الكبيرة تجعلها تستوعب كل ما يلقي فيها من مضار دون أن تتأثر ، ونتيجة لهذا أصبح تلوث البيئة البحرية مشكلة خطيرة تهدد حياة الإنسان وسائر الكائنات الأخرى التي تعيش معه الحيوانية منها والنباتية.

إن البحار والمحيطات تلعب دورا كبيرا في المحافظة على التوازن البيولوجي للكرة الأرضية، وإدراك الإنسان لأهمية البيئة البحرية يوليها أهمية من خلال إصدار التشريعات المختلفة من أجل حمايتها مما يصبها من تلوث، ففي الولايات المتحدة الأمريكية صدرت سلسلة من القوانين الخاصة بمكافحة التلوث البحري ، من أهمها قانون

1 - سورة النحل ، الآية 14.

التلوث البترولي لسنة 1990، وفي مصر أصدر المشروع المصري القانون رقم 72 لسنة 1986 : "بشأن منع تلوث مياه البحر بالبترول"⁽¹⁾.

وفي فرنسا أصدر المشروع الفرنسي عدة قوانين في مجال حماية البيئة البحرية من بينها القانون رقم 599 لسنة 1990م بشأن التلوث العام بالزيت ، والقانون رقم 599 لسنة 1976 بشأن التلوث البحري بواسطة عمليات الدفن أو الأعزاق بواسطة السفن⁽²⁾.

أما المشروع الجزائري فقد تطرق لحماية البحر في الفرع الثاني من القانون 03-10 لسنة 2003 ، في المواد من المادة 52 إلى المادة 58 حيث أشار في نص المادة 52 إلى المواد التي يمنع داخل المياه البحرية الخاضعة للفضاء ، صبها أو غمرها أو ترميها ، على أن تحدد قائمة هذه المواد عن طريق التنظيم ، كما إشتراط بموجب المادة 55 للحصول على رخصة من الوزير المكلف بالبيئة من أجل شحن أو تحميل كل المواد أو النفايات الموجهة للغمر في البحر ، على أن تحدد شروط تسليم هذه الرخصة وسحبها وتعليقها عن طريق التنظيم⁽³⁾.

الفرع الثالث: الهواء (الغلاف الجوي)

يعد الهواء أثمن عناصر البيئة فهو سر الحياة وروحها، حيث أن الكائنات الحية لا تستطيع العيش لوهلة من دونه، وخاصة الإنسان بحيث يتمثل في الكتلة الهائلة من الغلاف الجوي التي تحيط بالكرة الأرضية ،ويسمى علميا الغلاف الغازي بإعتباره مزيجا غازيا يكون أحد العناصر اللازمة لحياة الكائنات الحية وكل تغير يحدث لهذا العنصر ينعكس سلبا على الإنسان الحيوان والنبات⁽⁴⁾ وبحكم كونه مطلبا أساسيا لتواصل الحياة على

1 - طارق إبراهيم الدسوقي عطية، مرجع سابق، ص 141.

2 - نصر الله سناء ، مرجع سابق ، ص 141.

3 - القانون 03-10 ، مرجع سابق.

4 - طارق إبراهيم الدسوقي عطية، مرجع سابق، ص 137-138.

الكوكب وبعد التغييرات التي طرأت عليه جراء العمل الإنساني تتبته المجتمع الدولي لخطورة ذلك، فسارعت دول العالم بتشريعات مختلفة تمنع الانبعاثات الملوثة للهواء، كالروائح والإشعاعات والأبخرة بنسب محددة وخاصة بعد ثبوت ارتفاع نسبة الهواء عالميا ، وتزداد سنويا (1) ففي بلجيكا مثلا صدر قانون يعني بتلوث الهواء سنة 1967م، ثم سنة 1981، والولايات المتحدة الأمريكية كانت من الأوائل ممن اهتم بتقنية تخص الهواء النظيف سنة 1963 وتم تعديله خمس مرات (1966-1967-1969-1970-1971) إلى غاية 1991 كما وضعت ألمانيا سنة 1974 منظومة قانونية متطورة تحمي الهواء من التلوث وكذلك الأرجنتين صدر قانون حماية الهواء في 1982(2).

أما في الجزائر فقد صدر القانون رقم 03-10 الخاص بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة حيث أثار المشرع الجزائري مقتضيات حماية الجو في الفصل الثاني من هذا القانون في المواد 44 إلى المادة 47، حيث نصت المادة 46 الفقرة الثانية على أنه: "يجب على الوحدات الصناعية اتخاذ كل التدابير اللازمة للتقليل أو الكف عن استعمال المواد المتسببة في إقفار طبقة الأوزون" (3).

1 - نصر الله سناء، مرجع سابق ، ص ص24-25.

2 - طارق إبراهيم الدسوقي عطية، مرجع سابق، ص 139.

3 - القانون رقم 03-10 ، مرجع سابق.

المبحث الثاني

أدوات التهيئة والتعمير

نتيجة العوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي مرت بها الجزائر أواخر الثمانينات أثر على القوانين العمرانية، فقد تم الانتقال من التعمير المركزي إلى التعمير التشاوري المتنوع ومن الدولة التي كانت المتدخل الرئيسي والوحيد في ميدان التعمير إلى الدولة التي تكتفي بالمراقبة والتنظيم، وحاول قانون 29/90 المعدل والمتمم⁽¹⁾ أن يضبط قواعد النشاط العمراني بوضع قواعد وآليات الرقابة ولاسيما تلك المتعلقة بالرقابة وتقنين أدوات التهيئة والتعمير التي تندرج ضمن التخطيط العمراني قد تم تغيير الأوضاع بظهور قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وخاصة المادة 11 منه التي عدلت بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 حيث تضمنت أن أدوات التهيئة والتعمير تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده ضمن إستراتيجية محددة.

وتحدد على الوجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر من جهة أخرى أي حماية البيئة بصفة عامة، نص قانون 90/29 المعدل والمتمم بوضع مخططات وهما: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

1 - قانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادي الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 معدل بقانون 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 ، منقح بإستندراك في ج.ر.ج.ج ، رقم 71 المؤرخة في 10 نوفمبر 2004 ص 12 ، القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتعلق بقانون المالية و يتعلق بالتهيئة والتعمير.

لذا سندرس كلا المخططين مبرزين دورها في حماية البيئة، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وفي المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي وفي المطلب الثالث : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم .

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يلعب دورا مهما على المستوى داخلي ، يظهر ذلك من خلال تنفيذه التوجهات الكبرى للتهيئة العمرانية، بالإضافة إلى حمايته للمنتجات المعمارية و التي هي واحدة من المنتجات الثقافية ولذلك ستتطرق في هذا المطلب إلى الإطار القانوني للمخطط التوجيهي

الفرع الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أقر المشرع الجزائري النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال مختلف القواعد القانونية المنظمة لهذا المخطط الذي يترجم من الناحية الشكلية والمادية لأن المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، ومحاولا في ذات الوقت، تحديد قوام الأرض العمرانية، من خلال إيجاد توازن بين مختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية والثقافية والدينية.

أولا : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة، ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ⁽¹⁾ المرجعية المخطط

1 - بلعيد نسيمة، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإثارة العامة، القانون وتسيير الأكيد، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2014، ص ص 5-36.

شغل الأراضي، عرفت المادة 10 من القانون رقم 29/90 المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير كأداة للتعمير بوجهين : قانوني من جهة وتقني من جهة أخرى.

1- الجانب القانوني : هو تجميع لعدة مفاهيم ذات طبيعة قانونية مثلا: مخطط أو تخطيط

يدل على المسار الذي يتدرج عن طريقه القضاء والنشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتعمير والتهيئة ويعبر عن إرادة للتنظيم، التأطير وتوجيه النشاط العمراني.

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

- التهيئة: تحدد تطورا منسجما المجموع الإقليم مغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب خصوصيات ومكاسب كل إقليم.

- التعمير : يدل على التنظيم المتعلق بالنشاط العمراني والبناء حسب القواعد التي تضمنها قانون التعمير.

2- الجانب التقني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تنظيم يحدد القواعد بالنسبة لكل منطقة مدمجة في القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير أو غير قابلة للتعمير، يلاحظ أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ليس فقط الأداة القانونية الرئيسية للتخطيط

ثانيا: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير النصوص القانونية التي تحدد إطاره

القانوني على مكونات التالية:

1- تقرير توجيهي

- تحليل الوضع القائم والإحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر الى التطور الاقتصادي والديمغرافي والاجتماعي للتراب المعني (1).

- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية ، وكذلك حماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية المسماة بقطاعات التعمير والمتمثلة في القطاعات لكل الاراضي وان كانت غير مجهزة لجميع الهيئات .

2- نظام ضبط القواعد المطبقة لكل منطقة

يقسم المخطط التوجيهي إلى عدة قطاعات محددة، التي تعتبر جزء من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضي لإستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير والقطاعات المحددة أعلاه و المسماة بقطاعات التعمير، والمتمثلة في القطاعات المعمرة لكل الأراضي وإن كانت غير مجهزة تجميع الهيئات العمرانية، والقطاعات المريحة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في أفق سنوات ، وقطاعات التعمير المستقبلية تشم على المدى البعيد في أفق سنة والتي ستدرسها وتفصلها لاحقاً. (2)

3- الوثائق البيانية المعتمدة : تمثل في :

- مخطط الوضع القائم ، برز فيه الإطار المشيد حالياً وأهم الطرق والشبكات المختلفة .
- مخطط التهيئة بين حدود ما يأتي: القطاعات العمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل كما محدد في القانون.

1 - المادة 17 من مرسوم تنفيذي رقم 177/91 مؤرخ في 25 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج. ر.ج.ج ، عدد 26 صادر في 01 يونيو 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ج. ر.ج.ج ، ع 62 صادرة في 10 سبتمبر 2005.

2 - المادة 19 من القانون 29/90 ممرجع سابق.

- بعض أجزاء الأرض ، الساحل الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذا له .
- مخطط الإرتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- مخطط تجهيز، يبرز خطوط مرور الطرق وأتم سيل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك المنفعة العمومية .

- مخطط بجدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات الخاصة للتدخل⁽¹⁾.

تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل و الدراسات الجيوتقنية أو الخاصة ، وتحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية طبقا للإجراءات القانونية و التنظيمية المعمول بها.

ثالثا: أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

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

القطاعات المعمرة: هي التي تحتوي على أرض تشغلها بنايات مجتمعه و مساحات فاصله ما بينهما ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.

1 - المادة 17 من القانون 90-29 ، مرجع سابق .

القطاعات المبرمجة للتعمير: تشمل هذه المناطق القطاعات المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات.

قطاعات التعمير المستقبلية: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق 20 سنة حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

القطاعات غير قابلة للتعمير: تشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة و بنسب تتلائم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات⁽¹⁾.

يجب على كل بلدية أن تغطي بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد المخطط بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي على طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، تبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً وتنتشر مدة شهر بمقر البلدية المعنية، بعدها يصدر القرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط والمداولة المتعلقة به⁽²⁾.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتزود البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليهما من طرف المجلس الشعبي البلدي⁽³⁾، وعليه فعلى كل بلدية أن تحضي بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، ويتم إعداد المخطط بموجب قرار رئيس

1 - المواد من 2 إلى 19 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

2 - مرسوم تنفيذي رقم 177/91، مرجع سابق.

3- قانون 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بقانون البلدية، ج. ر.ج.ج، عدد 1990/15، ص 18.

المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية⁽¹⁾.

تبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً وتنشر مدة شهر بمقر البلدية المعنية، وبعدها يصدر قرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط والمداولة المتعلقة به من:

- الوالي إذا كان التراب تابع للولاية الواحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعة لولايات مختلفة.

كما يكون رئيس البلدية ملزم باستشارة هيئات على مستوى الولاية (أولاً) وأخرى على المستوى المحلي (ثانياً).

أولاً: الهيئات والمصالح الواجب استشارتها على مستوى الولاية

اشتمل مصلحة التعمير، مصالح الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، الأشغال العمومية، المواقع الأثرية، البريد والمواصلات، كما استحدثت المشرع مصالح وألزم باستشارتها وهي: مصلحة البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة⁽²⁾.

ثانياً: الهيئات والمصالح الواجب استشارتها على المستوى المحلي

الطاقة، النقل، توزيع المياه، تبلغ هذه المصالح بموجب قرار من رئيس البلدي المعني وينشر على مستوى البلدية لمدة شهر، ويعد إعداد مشروع المخطط والمصادقة

1 - المرسوم التنفيذي 177/91 ، مرجع سابق.

2 - المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 177/91 ، ج. ر. ج. ج. عدد 2005/62، ص 10.

عليه من طرف المجلس الشعبي البلدي المعنى يبلغ الإدارات والمصالح المعنية حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 لإبداء رأيها خلال 60 يوم بعدها يكون المشروع المصادق عليه محل تحقيق عمومي بموجب قرار من رئيس البلدية المعنى ويعين مفوض أو محقق أو أكثر لهذا الغرض وينشر قرار التحقيق في البلدية المعنية ويبلغ الوالي بنسخة لتحقيق التي لها اجل 15 يوم لانجازها، ويقفل سجل التحقيق بعد انتهاء المدة القانونية لتحقيق ويوقعه المفوض أو المحقق، يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب الحالة بقرار من الوالي، أو بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعنى أو الولاية المعنيين، أو بناء على مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعنى أو الولاية المعنيين بناء على تقرير وزير التعمير (1).

الفرع الثالث: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

اعتمدت الجزائر هذا المخطط كوسيلة لتنظيم المجال العمراني، والذي عرض المخطط العمراني الموجه وذلك بعد أن أثبت عدم فاعليته، ولهذا جاء ليرسم ويحدد آفاق التوسع العمراني مستقبلا كخلفية عمرانية للنسيج الحضري والمعماري على مستوى الوطن، وهو بهذا يقضي على الطابع التقني الانفرادي المستقل، أي انه جاء من أجل الفجوات التي أوجدها المخطط العمراني على مختلف الأصعدة الوطنية والإقليمية والمحلية، كأداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ويأخذ بعين الاعتبار المرجعية المخطط شغل الأراضي، وتتأكد أهدافه من خلال حماية الأراضي الفلاحية من الاكتساح العمراني.

تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، وكذا تحديد شروط تهيئة البناء والوقاية من الأخطار الطبيعية وحماية المساحات الخضراء وجميع المناطق الحساسة

1 - المرسوم التنفيذي 177/91 الصادر بتاريخ 28 مايو 1991، مرجع سابق.

والمواقع الأثرية والمناظر الطبيعية، ويكون ضبطها حسب القواعد المتوقعة والقوانين، فهو يهتم بالموقع الطبيعي العام للمدينة من حيث المناخ والتضاريس، كما يهتم بالجانب الديمغرافي إضافة إلى اهتمامه بالجانب الاقتصادي وتوفير فرص عمل للسكان⁽¹⁾.

يساهم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المحافظة على البيئة وحمايتها والحفاظ على الجانب الجمالي العمراني البيئي. ومن بين الأهداف التي يرمي إليها هذا المخطط هو حماية البيئة والموارد الطبيعية، وهذا بالوقاية من كل أشكال التلوث والمضار ومكافحتها لأن التنمية الوطنية تقتضي التوازن بين متطلبات النمو الاقتصادي ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على الإطار المعيشي للسكان.

كما يسعى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها بحيث يسمح بترشيد استعمال المساحات الخضراء ووقاية الأراضي والنشاطات الفلاحية، وحماية الأراضي ذات الطابع الغابي باعتباره ثروة وطنية لا بد من المحافظة عليها، واحترام الشجرة واجب على الجميع، ويهدف هذا المخطط أيضا إلى حماية المناطق ذات الطابع الثقافي والتاريخي باعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية وفي هذا الصدد فإن هذا المخطط يحدد المناطق الحساسة كالساحل والأراضي الفلاحية الخصبة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، كما يتولى مسؤولية تنظيم العقار الصناعي ويأخذ كل الاحتياطات اللازمة لحماية البيئة⁽²⁾.

1 - راجع هزيلي، إستراتيجية التنمية المستدامة في تخطيط المدن الجديدة: الجزائر نموذجا ، مقال منشورة بمجلة العلوم الاجتماعية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف ، العدد 21 ديسمبر 2015، ص 166.

2- قداري أمال، دور أدوات التهيئة و التعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة و اعتبارات التنمية المستدامة ، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 2، جوان 2017، الصادرة عن جامعة ابن خلدون، تيارت، ص

لكن بالرغم من أهمية هذا المخطط والذي أصبح ملجأ للسياسات العامة كالتنمية والسياحة، والزراعة والسكن والتعليم والصحة والنقل والطرق مما أدى إلى تضاعف فعاليته في مجال حماية البيئة، ورغم أن هذا المخطط نص على حماية الأراضي الفلاحية وحماية المساحات الخضراء والأشجار حفاظا على البيئة، إلا أنه للأسف الشديد تتعرض لتقلص كبير نتيجة لأعمال تنموية خاصة أعمال التعمير والبناء، نظرا لعدم احترام قواعد المخطط في منح الرخص الإدارية لمباشرة أعمال التعمير والبناء. وبالتالي فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أثبت قصوره نتيجة للسياسات العامة و علم تحقيق الأهداف المرجوة في مجال حماية البيئة، ولم يحقق الأهداف المنصوص عليها في قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁽¹⁾.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي :

هو وثيقة عمرانية جاء بمقتضى القانون 90-29 المؤرخ في 10 ديسمبر 1990 ، وعلى وجه التحديد في القسم الثالث من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان التهيئة و التعمير، أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318، يهدف إلى وضع برامج إقتصادية تحدد الأهداف المراد تحقيقها وتحديد بنية الهيئات والأجهزة الممكن إنشاؤها.

إن ظهور مخطط شغل الأراضي من أجل تنظيم وتوجيه التوسع الحضري في إطار قانوني تعتمد عليه السلطات العمومية في تدخلاتها على المستوى العقاري، وبالتالي تكامل أجزاءها محسن تنظيمها وتعميرها .

1 - محمد بن محمد، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، الملتقى الدولي الخامس حول نور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، الحمد السادس ، ماي 2009، ص

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي: "هو المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها"⁽¹⁾.

يظهر من التعريف أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنىات، الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع، أو المتر المكعب من أحجام المظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية والخضراء، ارتفاعات الشوارع، النصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها... الخ، وكل هذا في إطار القواعد العامة التي تضمنها التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽²⁾.

الفرع الثاني : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

وضع المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها مجموعة من المراحل من أجل اعتماد "مخطط شغل الأراضي" تمثلت فيما يلي:

-
- 1 - المادة 31 من قانون 29/90 المعدل والمتمم، مرجع سابق.
 - 2 - شويخ بن عثمان، دور الجماعات المحلية في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2010/2011، ص12.

أولاً : إجراء المداولة

يتم إجراء المداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يجب أن تتضمن ما يأتي⁽¹⁾:

- تذكير بالحدود المرجعية ل"مخطط شغل الأراضي" الواجب إعداده وفقاً لما حدده "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" المتعلق به.

- بيان لكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد "مخطط شغل الأراضي"، وبهذا يظهر أن المشرع وسّع من دائرة التشاور في إعداد هذا الأخير كما عمل في "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير".

و إذا كان "مخطط شغل الأراضي" يشمل تراب بلديتين أو عدّة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية المعنية إسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات والتي لا تكون مقرراتها قابلة للتنفيذ إلاّ بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية .

وتبلّغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-178 مع نشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ثانياً : إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوف يتدخل فيها المخطط

1 - المادة 2 إلى المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به، عدل وتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005، ج.ر.ج.ج ، عدد 62 لسنة 2005.

وفقاً لنص المادة 12 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه "مخطط شغل الأراضي" استناداً إلى ملف يتكوّن من مذكرة تقديم⁽¹⁾ ومن المخطط الذي يعد على مقياس "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"، ويعيّن حدود التراب المطلوب الذي يشمل "مخطط شغل الأراضي" والجهة المخوّلة لها صلاحية إصدار هذا القرار هي:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعاً لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعاً لولايات أخرى⁽²⁾.

وإذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات⁽³⁾، غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات تدخل في إطار الإجراءات المحددة في القانون لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية⁽⁴⁾.

1 - يثبت في المذكرة هذه تلازم أحكام "مخطط شغل الأراضي" مع أحكام "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"، فهي تبين التنسيق بين هذين المخططين.

2 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

3 - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، مرجع نفسه .

4 - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل و المتمم، وكذلك نص المادة 215 من قانون البلدية رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011، ج.ر.ج.ج، عدد 37.

ثالثا : التشاور

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة مابين البلديات بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة الفلاحة، المنظمات المهنية و الجمعيات الخلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط، و لهذه الميقات مهلة 15 يوما إبتداءا من تاريخ إستلامها الرسالة للإفصاح عن نيتها في المشاركة⁽¹⁾، علما أن هناك بعض الهيئات تستشار وجوبا و هي الإدارات العمومية المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية ، المباني ، المواقع العمومية الأثرية و الطبيعية، البريد و المواصلات⁽²⁾، كما أضاف التعديل الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 كل من البيئة، التهيئة العمرانية و السياحة⁽³⁾ وينص القانون أيضا على وجوب إستشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية ، و التعمير و المحيط المبني في كل مسألة تتعلق بالبناء و التعمير و تسليم رخص البناء في إطار إعداد أدوات التعمير و المشاركة في وضعها من قبل الجماعات المحلية .

و بعد إنقضاء مهلة 15 يوما، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار إداري آخر يحدد بموجبه قائمة الغدارات العمومية، الهيئات و المصالح العمومية التي طلب إستشارتها و وافقت على ذلك، ويتم نشر هذا القرار

1 - المادة 7 من المرسوم التنفيذي 91-178 ، مرجع سابق .

2 - المادة 9 من المرسوم التنفيذي 91-178 مرجع سابق .

3 - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادق عليها و محتوي الوثائق المتعلقة به، ج.ر.ج.ج ، عدد 62، سنة 2005.

بمقر المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل، و بالتالي التشريع يلزم البلديات بإشهار واسع لأدوات التهيئة و التعمير في الأمكنة المختصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين⁽¹⁾، لتمكينهم من الحصول على المعلومات حول وضعية مدينتهم، تطورها و أفاقها ضمانا للشفافية، و في المقابل يتعين على كل مالك أن يستغل ملكيته طبقا لنوعية الإستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي باستمرار، كما يحق لأي شخص طبيعي أو معنوي أن يطلع في عين المكان على محاصر مداوات المجلس و القرارات، و أن يأخذ منها نسخة على نفقته إضافة إلى إتاحة إمكانية حضور الجلسات العلنية للمجلس الشعبي البلدي للمواطنين الراغبين في ذلك.

رابعا : تبليغ مشروع المخطط للإدارات و الهيئات العمومية

يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي الإدارات الهيئات و المصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط ، و تمنح لها مهلة 60 يوما لتقاسم آرائها و ملاحظاتها، و إذا انقضت هذه المهلة و لم تجب إعتبر رأيها موافقا⁽²⁾.

خامسا : عرض المخطط للتحقيق العمومي:

يعرض مخطط شغل الأراضي التحقيق العمومي لمدة 60 يوما على أن نشر القرار الذي يعرض المخطط للتحقيق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة مع ضرورة تبليغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا، و يفتح سجل خاص بالتحقيق ليتمكن المواطنون القاطنون بالمناطق المعنية بهذه الأدوات من إبداء آرائهم و ملاحظاتهم و إعتراضاتهم إن وجدت، على أن تعدل مشاريع المخططات عند الاقتضاء لكي تؤخذ بعين الإعتبار هذه التحقيقات .

1 - المادة 22 من القانون 10-11 ، مرجع سابق .

2 - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-178 ، مرجع سابق.

سادسا: قفل سجل الإستقصاء و تحويله إلى الوالي المختص إقليميا

يقفل سجل التحقيق العمومي عند إنقضاء مهلة هذا الأخير ، و يكون ذلك بمحضر و خلال مهلة 15 يوما الموالية يحوله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني ليحول بعد ذلك كل من مشروع مخطط الأراضي مصحوبا يسجل التحقيق و اخضر إلى الوالي المختص إقليميا كي بدلي برأيه (1).

الفرع الثالث : دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة

مخطط شغل الأراضي يمر في حماية البيئة وفي المحافظة على الجانب الجمالي البيئي، ويظهر من خلال تحديده للمساحات العمومية والمساحات الخضراء في إطار توجيهات المخطط هي للهيئة والتعمير، وبالتالي فهذا المخطط يسعى إلى حماية المساحات الخضراء والمساحات الحساسة والمناظر والمواقع، ويعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها ضمانا للمحافظة على البيئة وحمايتها، إضافة إلى هذا فإنه أثناء إعداد مخطط شغل الأراضي فإن المشرع الجزائري قد ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني إذ يقوم باستشارة مصلحة البيئة على مستوى الولاية وذلك بهدف حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، كما يعمل هذا المخطط على تنظيم العقار الصناعي ويأخذ في الحسبان الإجراءات الضرورية والطرق الصحيحة لحماية البيئة والتخلص من النفايات أثناء تنظيم هذا النوع من العقار.

لقد جاءت كل النصوص القانونية المتعلقة بالعقار والتهيئة العمرانية محاولة وضع سياق قانوني خاصة لحماية الأراضي الزراعية ذات الجودة العالية، ومن ضمن هذه

1 - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-178 ، مرجع سابق.

القوانين الهامة والأساسية نذكر منها قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير وكذا قانون أملاك الدولة وغيرها من النصوص القانونية المختلفة التي جاءت محاولة إدراج حماية خاصة للأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية.

وعليه نجد أن أهم قانون جاء بعد المرحلة الجديدة التي دخلت الجزائر فيها في ظل التفتح حاول المشرع أن يجد حلا للمعادلة الصعبة لحماية الأراضي الزراعية من التآكل والزحف العمراني عليها، ومن جهة أخرى إنتاج أراضي للبناء قصد مواجهة أزمة السكن المتزايدة وفي ظل هذه المعادلة وضع المشرع نص المادة 36 من قانون التوجيه العقاري القانون الذي يرخّص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير.

لكن بالرغم من أهمية هذا المخطط في مجال حماية البيئة إلا أنه تعثره مجموعة من النقائص نتيجة لتضخم الأهداف المرجوة منه في مجال السياحة، والزراعة، والسكن، والتعليم، والصحة، والنقل، والطرق، مما أدى إلى نقص فعاليته في مجال حماية البيئة وحماية مساحات الخضراء والمحافظة على الأشجار إلا أنه في الآونة الأخيرة المساحات الخضراء في العديد من المدن الجزائرية وقلع عدد كبير من تنمية مما قلص من دور مخطط شغل الأراضي في مجال حماية المخطط لم يحقق ما سعى إليه قانون حماية البيئة في إطار التنمية وبالتالي فإن هذا المخطط لم يحقق ما سعى إليه قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

المطالب الثالث : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

نظرا لنقائص والسلبيات التي عرفها المخططات المحلية وعلم فعاليتها في حماية البيئة، أدى ذلك بالمشروع الجزائري إلى استحداث مخطط مركزي المتمثل في المخطط الوطني لتهيئة والإقليم، والذي نظم أحكامه القانون رقم 20/01⁽¹⁾ المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة لمد نقائص المخططات المحلية والحفاظ على البيئة وحمايتها، وسوف نقوم في هذا المطلب إلى مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (الفرع الأول) ثم إلى إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مختلف الأقاليم الوطنية (الفرع الثاني) وأخيرا إلى دور هذا المخطط في حماية البيئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول : تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

هو مخطط مركزي، يعكس التوجهات والأدوات المتعلقة بالتهيئة والإقليم التي من طبيعتها ضمان تنمية الفضاء الوطني لتنمية منسجمة ومستدامة، وترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني التوجهات والترتيبات الإستراتيجية الأساسية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة بالتوافق مع كل من المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل، والمخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة.

الفرع الثاني: إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مختلف الأقاليم الوطنية

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

1 - قانون رقم 20/01 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، ج.ج.ج. ج ، عدد 77 ، صادر في 15 ديسمبر 2001.

أولا: في الإقليم الساحلي

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

ثانيا: في المناطق الجبلية

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

ثالثا: في الهضاب العليا والسهوب.

ترتكز على موائمة نظام الإستغلال الريفي الخصوصيات السهبية، الإستغلال العقلاني لكل الموارد المائية السطحية والباطنية المحلية وتحقيق التحويلات الضرورية لها إنطلاقا من الشمال والجنوب، فضلا عن مكافحة التصحر والإستغلال الفوضوي للأراضي، زيادة عن حماية المساحات الرعوية وتجهيزها، كسكان السهوب على

1 - المادة 13 من القانون رقم 20/01 المتضمن تهيئة إقليم وتنمية المستدامة، مرجع سابق.

2 - المادة 14 من القانون رقم 20/01، مرجع سابق .

المشاركة في التنمية، الترقية الإجتماعية في مجالي التربية والصحة، كما تعمل على رصد ومتابعة تطور المجال السهبي بإستمرار⁽¹⁾.

رابعاً :في المناطق الجنوبية.

و تعتمد على ترقية الموارد الطبيعية خاصة المائية الباطنية منها و زيادة على حماية المنظومات البيئية في الواحات والصحاري وترقية جديدة عن طريق إعداد برنامج عقلائي لإستغلال الموارد المائية الباطنية إستغلالاً طويلاً الأمد، حماية المناطق الرعوية وتجهيزها مع تطوير أنشطة إقتصادية توائم ظروف هذه المناطق وخاصة الصناعات المرتبطة بإحتياجات السكان وتثمين المحروقات والموارد المنجمية، فضلاً عن مكافحة التصحر وصعود المياه والحفاظ على التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي في هذه المناطق وتثمين التراث السياحي الصحراوي، مع رصد حالة موارد حقول الماء الجوفية ومتابعتها بإستمرار⁽²⁾.

خامساً : في المناطق الحدودية:

ترقية مراكز الحياة وامتصاص الإختلالات فيما يخص التجهيزات المرتبطة بالإطار المعيشي للسكان المعنيين والمحافظة على ثروتهم الطبيعية والحيوانية، مع فك العزلة وتنمية شبكات المواصلات والإتصالات السلكية واللاسلكية، بالإضافة إلى تثمين الموارد المحمية وتكوين أنشطة تكميلية في إطار الإندماج المغاربي وما يترتب عليه من مبادلات وتعارف حدودي وتنمية مشتركة مع المناطق والبلدان المجاورة⁽³⁾.

الفرع الثالث: دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة

1 - المادة 15 من القانون رقم 20/01 ، مرجع سابق .

2 - المادة 16 من القانون رقم 20/01 المتضمن تهيئة إقليم وتنمية المستدامة، مرجع سابق.

3 - المادة 17 من القانون رقم 20/01 من نفس المرسوم.

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم له دور فعال في حماية البيئة بحيث أنه يحدد الأعمال التكميلية الضرورية لحماية الفضاءات الحساسة التي هي الساحل والمرتفعات الجبلية والسهوب والجنوب والمناطق الحدودية وتثمينها.

أما في المناطق الجبلية فيعمل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مجال حماية البيئة، على تطوير الزراعة وتربية المواشي، ويهدف إلى إحداث المساحات المسقية، تشجير الغابات، والحفاظ على التراث الغابي في المناطق الجبلية واستغلالها العقلاني، وحماية الممتلكات الثقافية والتاريخية والأثرية.

كما أن هنالك نقطة مهمة وهي حماية التنوع البيولوجي والذي يعتبر من مقتضيات حماية البيئة والتي نصت عليه المادة 39 والمواد من 40 إلى 43 من قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁽¹⁾، والتي تبرز الحفاظ على الفصائل الحيوانية الغير أليفة أو فصائل نباتية غير مزروعة كما يضمن لنا هذا المخطط في مجال حماية البيئة فيما يخص إقليم الهضاب العليا والسهوب في مجال حماية البيئة، مكافحة التصحر والاستغلال الفوضوي للأراضي في مناطق الهضاب العليا وتهيئة السهوب بالإضافة إلى حماية المساحات الرعوية وتجهيزها وتجنيد سكان السهوب وإشراكهم في أعمال التنمية وحماية البيئة كما يركز هذا المخطط في هذه المناطق على حماية التراث الثقافي والحفاظ عليه بالإضافة إلى رصد ومتابعة تطور المجال السهبي باستمرار ومدى مواكبته لحماية البيئة⁽²⁾.

أما فيما يخص إقليم الجنوب، فإن المخطط الوطني للتهيئة الإقليم يأخذ بعين الاعتبار المميزات والخصوصيات الطبيعية والاقتصادية لمناطق الجنوب من أجل الحفاظ

1 - قانون رقم 03-10، مرجع سابق .

2 - بن علي زهرة، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، المجلة التنظيم والعمل، المجلة 05، عدد 04 سنة 2016، جامعة معسكر، ص 135.

على البيئة وحمايتها، ويظهر ذلك من خلال ترقية الموارد الطبيعية وخاصة الموارد المائية الباطنية القرية والسطحية وحماية المنظومة البيئية في الواحات والصحاري، بالإضافة إلى تميم الطاقة الزراعية واستصلاح أرض جديدة عن طريق إعداد برنامج عقلاي لاستغلال الموارد المائية الباطنية استغلالا طويل المدى، كما يسعى هذا المخطط إلى حماية المناطق الرعوية في مناطق الجنوب ومكافحة التصحر، والترمل وصعود الماء والحفاظ على التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي، وتتمين التراث السياحي الصحراوي⁽¹⁾.

ونظيف نقطة مهمة تتمثل في أن المشرع قام بإحداث مخططات توجيهية للبني الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية، لتدعيم مخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مجال حماية البيئة، وترجمة التوجيهات المركزية لهذا المخطط أو التفاوت الناجم عن ممارسة السلطة التقديرية الواسعة للجماعات المحلية في تصور التوجهات الملائمة لحماية البيئة.

هذه المرجعية المركزية التي تعتمد في سياستها المتعلقة بشغل المجال وتهيئته المستدامة في ترجمة التوجيهات العامة إلى المخططات القطاعية والمخططات الجهوية، تؤدي إلى القضاء على التفاوت والاختلالات بين الجماعات المحلية في الالتزام بالسياسة الوطنية لحماية البيئة، وبذلك تحت تكاملا وانسجاما للتدخل الوقائي من أجل حماية البيئة على المستوى الوطني، إلا أن تحقيق هذا الانسجام باللجوء إلى المنهجية التدريجية يحتاج إلى مقومات موضوعية تتعلق بإيجاد مشاركة حقيقية لكل الأطراف الفاعلين، ولكن يبقى مخطط الوطني لتهيئة الإقليم مشروع مستقبلي لم يكتمل بعد⁽²⁾.

1 - عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، تخصص قانون اداري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014/2013، ص 35.

2 - وناس يحي، مرجع سابق، ص ص 46-47 .

الفصل الثاني

العلاقة بين القواعد التهيئية والتعمير وحماية البيئة

بالرجوع إلى قوانين التهيئية والتعمير نجد أن المشرع الجزائري قد أخضع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات إدارية، حتى تتمكن الإدارة من الاضطلاع بمهمتها الرقابية، كما أن المشرع ألزم المعني بضرورة الحصول عليها في إعداد أي بناء أو إحداث تغيير في بناء قائم أو هدمه.

ولقد نظمت أحكام رخص وشهادات التعمير والبناء بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئية والتعمير المعدل المتمم، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 76/91 المؤرخ في 08/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، هي عبارة عن وثائق ومستندات إدارية تمنحها السلطات الإدارية المختصة، وتجسد في مجملها الرقابة القبلية وحتى البعدية⁽¹⁾.

بالرجوع إلى المادة الأولى من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئية والتعمير المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004⁽²⁾، فإن هذا القانون يهدف إلى الموازنة ما بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية التراث الثقافي والتاريخي، بالإضافة إلى حماية البيئة والمحافظة عليها.

لكن المادة الثانية من القانون أعلاه، قد حددت لنا الوسيلة الكفيلة لتحقيق هذه الأهداف والمتمثلة في قواعد ومخططات تنظيم عملية التهيئية والتعمير⁽³⁾. لذا سندرس في هذا الفصل.

1- بلخير حليمي ، دور قواعد التهيئية والتعمير في حماية البيئة ، مذكرة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي ، التخصص قانون إداري ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، السنة الجامعية 2012/2013 ، ص 33 .

2- قانون 29/90 المتعلق بالتهيئية والتعمير ، المؤرخ في ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004.

3- بلخير حليمي ، مرجع سابق ، ص 34.

المبحث الأول

تراخيص التهيئة و التعمير لحماية البيئة

يعتبر الترخيص من الوسائل القانونية التي تتمتع بها سلطات الضبط الإداري للحفاظ على حول النظام العام⁽¹⁾، ويعرف على أنه : " قرار صادر من الإدارة المختصة، مضمونه يتمثل في السماح لأحد الأشخاص بمزاولة نشاط معين، ولا يمكن ممارسة النشاط من قبل الأشخاص قبل الحصول على الإذن الوارد في الترخيص"⁽²⁾، كما يعرف على أنه الإذن الصادر من الإدارة المختصة بممارسة نشاط معين لا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن⁽³⁾، فهو وسيلة بيد الدولة لتقيد النشاط الفردي، والوقاية مما قد ينجم عنه من أضرار أو أخطار يمكن أن تصيب المجتمع⁽⁴⁾.

والحكمة من فرضه تكمن في إمكانية التدخل مسبقا في الأنشطة الفردية لاتخاذ الاحتياطات اللازمة لوقاية المجتمع من الأخطار بسبب ممارسة النشاط بصورة غير آمنة⁽⁵⁾. وغالبا ما تتولى التشريعات البيئية تحديد شروط منح الترخيص بممارسة نشاط من طبيعة معينة، متى انطوى على مساس بالصحة العامة أو بعناصر البيئة المحمية قانونا⁽⁶⁾.

-
- 1- محمد الصغير بعلي ، القانون الإداري ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر ، دون سنة نشر ، ص 278.
 - 2- إسماعيل نجم الدين زكنه ، القانون الإداري البيئي - دراسة تحليلية مقارنة - ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، طبعة 1، 2012، ص 330.
 - 3- ماجد راغب الحلو ، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة الإسلامية ، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص38.
 - 4- نوار دهام مطر الزبيدي ، الحماية الجنائية للبيئة - دراسة مقارنة - ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، ط1 ، 2014 ، ص 471.
 - 5- إسماعيل نجم الدين زكنه ، مرجع سابق ، ص 330.
 - 6- نوار دهام مطر الزبيدي ، مرجع سابق ، ص ص 471 ، 472.

لقد حدد القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم⁽¹⁾، ثلاث رخص تتعلق بالبناء والتعمير، وهي رخصة البناء ورخصة التجزئة و رخصة الهدم، وهذه الرخص تمنحها الإدارة من أجل تنظيم عملية العمران والحد من البناء الفوضوي العشوائي .

المطلب الأول : رخصة البناء و دورها في حماية البيئة

ألزم المشرع الجزائري من خلال قوانين التعمير كل شخص سواء كان طبيعيا أو معنويا يريد البناء الحصول على رخصة من الجهات الإدارية المختصة قانونا.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

عند إستقراء النصوص القانونية الواردة بقانون التعمير والمنظمة للعمران في بلادنا تظهر بأنها لم تتضمن تعريفا خاصا لرخصة البناء ، فالمشرع الجزائري من خلال المادة 52 من القانون 90-29 والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قد إكتفى بتبيان نطاق تطبيق رخصة البناء في حالة تشيد بناية جديدة أو تحويلها دون تقديم تعريف جامع لها وهذا أمرا طبيعيا فعادة ما يترك التعريفات الفقه والقضاء، إذ وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء ومن أدقها التعريفين التاليين:

- رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا، يمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران⁽²⁾ .

- هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة يمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران⁽³⁾.

ومن خلال التعاريف السابقة نستنتج أن رخصة البناء هي قرار إداري ، حيث يعرف هذا الأخير على أنه تعبير إرادي صادر عن جهة إدارية بالإرادة المنفردة ويحدث آثار

1- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج ، عدد 52 بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر.ج.ج ، عدد 51، بتاريخ 15 أوت 2004.

2- محمد الصغير بعلي ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية ، العدد 1 ، تبسة ، مارس 2007 ، ص 17.

3- محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق ، ص 18.

قانونية⁽¹⁾، ومن ثمة فهي تتميز بذات الخصائص التي تتميز بها القرارات الإدارية من حيث أفاق:

1- تصرف قانوني : كونه صادر بقصد ترتيب أثر قانوني ويكون ذات طابع تنفيذي فمن شأنه ترتيب أثر، حيث ينتج عنه مجموعة من الحقوق والإلتزامات طبقاً للشروط والإجراءات.

2 - صادرة بالإدارة المنفردة: فطلب المعني ما هو إلا سبباً لإصدارها وبالتالي لا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت بطلب منه.

3 - أنها صادرة عن مرفق عام: أي أنها تصدر عن سلطة إدارية سواء كانت مركزية أو محلية⁽²⁾.

الفرع الثاني : كفيات تحضير وتسليم رخصة البناء

يحق طلب رخصة البناء لكل من المالك أو موكله أو المستأجر لديه، المرخص له بذلك قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، على أن يثبت هذه الصفة إما بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو توكيل أو نسخة من العقد الإداري أو نسخة من القانون الأساسي.

يرفق هذا الطلب بثلاثة ملفات ملف إداري، ملف متعلق بالهندسة المعمارية وملف تقني، و فصلها المشرع في المادة 43 من المرسوم 15-19 ، و يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ بالنسبة للسكنات الفردية، وفي ثماني نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، مقابل وصل استلام يسلم في نفس اليوم، وتدوّن فيه جميع الوثائق المودعة

1- عمار بوضياف ، القرار الإداري، دراسة تشريعية ، قضائية و فقهية ، الطبعة الأولى ، جسور للنشر و التوزيع 2007 ، ص 17.

2- عطوي و داد ، الرقابة القضائية على رخصة البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2011-2012 ، ص 12.

بعد التحقق منها⁽¹⁾ ، وقد جعل المشرع تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران في حالات محددة، أما في جميع الحالات الأخرى فيكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽²⁾.

تتم دراسة طلب رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد للبلدية⁽³⁾، عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من طرف الشباك الوحيد للولاية في باقي الحالات، وهذا للتأكد من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وكذا التحقق في مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والجانب الجمالي وحماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

تقوم السلطة المختصة بجمع موافقات وآراء الأشخاص العموميين أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع عند الاقتضاء، وعلى هذه المصالح أن ترد على طلب الاستشارة في الآجال المحددة بثمانية أيام من طلب الرأي وإلا اعتبر سكوتها رأياً بالموافقة، ويجب تبليغ الرد عن هذا الطلب في جميع الحالات خلال 20 يوماً من تاريخ الإيداع.

والجدير بالذكر أن هذا الطلب قد يكون محل قبول أو رفض مسبب أو تأجيل والذي لا يمكن أن يتجاوز سنة واحدة.

أما في حالة سكوت الإدارة فيمكن رفع طعن إداري على مستوى الولاية أو على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران، كما يمكن رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة.

وتجدر الإشارة في الأخير أن على المعني برخصة البناء إتمام الأشغال المرخص له بها خلال الآجال المحددة في الرخصة، وإلا اعتبرت هذه الأخيرة ملغاة وتعين عليه تقديم

1- المادتان 42 و45 من المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 سنة 2015 ، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج.ر.ج.ج ، عدد 07 ، ص 13-15.

2- المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق .

3- الشباك الوحيد هو مصلحة تنشأ على مستوى البلدية ومديرية التعمير، كما يمكن أن ينشأ على مستوى الدائرة إذا كان يجمع بين عدة بلديات، (بالنسبة للبلديات النائية)، وقد أنشأ المشرع هذه المصلحة بموجب المرسوم 15-19 من أجل تسهيل عملية استقبال ومعالجة ملفات التعمير وكذا التسريع فيها.

طلب جديد، كما يجب أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة للأحكام والتدابير التي جاءت في الرخصة⁽¹⁾.

الفرع الثالث: دور رخصة البناء في حماية البيئة

تساهم رخص البناء بشكل إيجابي في حماية البيئة من انعكاسات التوسع العمراني 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...

و كانت حماية المجالات الطبيعية من اهتمامات قانون البيئة إلا أن قانون التعمير لا يمكنه تجاهل ضرورة حماية بعض المناطق لقيمتها الايكولوجية أو الجمالية لذلك اوجب المشرع على الإدارة ضرورة مراعاتها بعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البناءات 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 ذلك من أخطر الجرائم الواقعة على العقار⁽²⁾، كما تكفل رخصة البناء ضمان صلاحية البناء وسلامتها ومدى تطابقها مع الأصول الفنية فالمشرع الجزائري وضع مقاييس خاصة بالبنائية نفسها تحسبا من انعكاسات سلبية على الجانب البيئي.

1- المواد من 46 إلى 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق.

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

وقيد 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 تسليمها إذا كان البناء من شأنها المساس بالمعالم الأثرية والثقافية وتغير في معالمها، أو بالنسبة للمناطق الساحلية والسياحية كأن تكون المنشآت أو البنايات تعرض السواحل والشواطئ إلى أخطار التلوث ومن ثمة التأثير على الإنسان والحيوان والمنظر الجمالي⁽¹⁾.

كما تلعب البلديات دورا هام في ضبط التلوث الجوي، عن طريق منع أو توقيف رخص البناء للمنشآت والمصانع و مختلف البنايات التي ينتج نشاطها دخان و مواد متبخرة تضر بالصحة العمومية ، أو النباتات، أو الحيوان، أو بالتربة... الخ⁽²⁾، وبالتالي رخصة البناء تعتبر من أهم التراخيص التي تعبر عن الرقابة السابقة على المحيط البيئي والوسط الطبيعي.

بالنظر إلى ما تضمنته النصوص القانونية يمكن القول أن المشرع الجزائري رغبة منه في حماية المحيط قد وضع إجراءات صارمة تستطيع من خلالها السلطات الإدارية ممارسة رقابة واسعة واتخاذ القرارات المناسبة والمشرع من وراء هذا يهدف إلى ضبط المحافظة على الطابع الجمالي لل عمران في إطار احترام متطلبات البيئة والتوازن الإيكولوجي وهي نفس الأهداف التي نرى أن القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة يرمي إلى تحقيقها من خلال المخططات سواء الوطنية أو الجهوية.

1- عفاف حبة ، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مجلة المفكر ، تصدر عن جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد السادس ، سنة 2012 ، ص330.

2 - علي سعيدان ، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيميائية في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008 ، ص 206.

إلا أنه ومع ذلك يلاحظ أن هناك اعتداءات خطيرة على المحيط الطبيعي بسبب انتشار البناءات الفوضوية لعدم وجود رقابة مشددة من جهة و من جهة أخرى عدم 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.

بالرغم من الدور الفعال لرخصة البناء في حماية البيئة إلى أن هذا الدور يظهر من خلال القوانين والنصوص القانونية فقط إلى أنه بالرجوع إلى الواقع نلاحظ أن دور هذه الرخصة في مجال حماية البيئة يكاد منعدم، ويظهر ذلك من خلال تشيد العيد من البناءات بدون رخصة بناء على الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء و قلع العديد من الأشجار من أجل إقامة بنايات ومشاريع، ونظرا لعدم فعالية الإدارة المختصة بمنح هذه الرخصة وعلم قيامه بدراسات محكمة عند منح رخصة البناء وهذا ما أدى إلى تشيد العديد من المصانع والتي ينتج عنها أخطار التلوث وأخطار على البيئة⁽¹⁾، كما أن هذه الرخصة لا تتوافق مع التوجهات الأساسية للمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير وخاصة في مجال حماية البيئة والمناظر الطبيعية.

كما أن هذه الرخصة تبقى 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، وعلم أخذها بعين الاعتبار الإجراءات الضرورية الكفيلة بحماية البيئة أثناء دراستها ومنحها لرخصة البناء وهذا راجع إلى الضعف تكوينهم.

كما أن الجهات المختصة بمنح هذه الرخصة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي عادة و الوالي والوزير المكلف بالتعمير أثناء تسليمهم لهذه الرخصة في العديد من الحالات لا يقومون بدراسة ملف الطالبين بمنح الرخصة بشكل دقيق وعلم أخذهم بعين الاعتبار مجال حماية البيئة⁽²⁾، وخاصة أثناء إقامة مشاريع تنموية والتي تكون على حساب

1 - علي سعيدان، مرجع سابق، ص 261.

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

المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء، وبالتالي بالرغم من الدور الذي تساهمه رخصة البناء في مجال حماية البيئة إلا أن هذا الدور هو دور غير فعال وهذا راجع إلى ضعف الجهات الإدارية المختصة بدراسة ومنح هذه الرخص.

المطلب الثاني : رخصة التجزئة و دورها في حماية البيئة

فرض المشرع الجزائري الحصول على الترخيص بالتجزئة من خلال القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي له رقم 15-19، وكذا القانون رقم 08-15 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها⁽¹⁾، والمراسيم التطبيقية له، وعليه فإنه يجدر بنا تحديد مفهوم رخصة التجزئة من خلال الفرع الأول، ثم توضيح كيفية تحضيرها وتسليمها في الفرع الثاني.

الفرع الأول : رخصة التجزئة

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة سواء في القانون أو المرسوم التنفيذي السابق ذكرهما بل عرف عملية التجزئة محل الرخصة بالقول: "كل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعين أو عدة قطع إذا كان يجب إستعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"⁽²⁾.

وكذا عرف القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها مصطلح التجزئة في المادة 02 منه: "هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل إستعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير"⁽³⁾.

ومنه نستنتج أن هذه المادة حددت لنا أغراض رخصة التجزئة دون أن تعرفها وبالتالي تركت المجال للفقه فوردت عدة تعاريف منها:

1 - قانون رقم 08-15 ، مؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، ج.ج.ج.ج ، عدد 44 ، بتاريخ 03 أوت 2008 .
2 - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق .
3 - المادة 02 من القانون 08-15 ، مرجع سابق .

" هي قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع الإستعمالها في تشييد بناية ، هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية⁽¹⁾.

الفرع الثاني : إجراءات إعداد و تسليم رخصة التجزئة

يتعين على من يرغب الحصول على رخصة التجزئة أن يقدم طلب ويثبت صفته كما له أن يقدم نسخة من عقد الملكية أو يقدم الطلب من موكله، ويرفق هذا الطلب بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيديّة تسمح ببيان القطعة وتعين مساحتها والمواصفات الظاهرية والتقنية لها، كما يرفق بمذكرة توضح مدى احتمال التأثير على البيئة، وهل من شأن التجزئة التأثير على الملكيات المجاورة ويقدم الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويكلف رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير من أجل التحقيق في الملف والبحث في مدى مطابقة مشروع التجزئة مع مخطط شغل الأراضي، وفي حالة غيابه كون المطابقة مع التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير وتدرس مدى تأثير التجزئة على البيئة وعلى المصالح ذات المنفعة العمومية، في نهاية تحقيقها يمكن لهذه المصلحة أن تشفع رأيها بالتماس إجراء تحقيق عمومي وعند الانتهاء من دراسة الملف نميز بين حالتين:

1- 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 08 أيام من إيداع الملف، تقوم المصلحة بدراسته وتبدي رأيها حول التجزئة، وبعده وخلال أجل ثلاث أشهر الموالية لتقديم الطلب، تسلّم رخصة التجزئة.

1 - عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، الطبعة 1 ، جسر للنشر و التوزيع ، 2014 ، ص 97.

2- إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة:

في هذه الحالة يرسل الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أربع نسخ في أجل 08 أيام من إيداع الطلب مرفوق برأي رئيس البلدية، وتعد هذه المصلحة تقريرها خلال شهرين من استلامها الملف، وبناء على هذا التقرير يقرر رئيس البلدية منح الرخصة من عدمه ويكون خلال أجل 04 أشهر⁽¹⁾.

المطلب الثالث : رخصة الهدم ودورها في حماية البيئة

يدل اهتمام المشرع الجزائري بتنظيم أحكام القرارات الإدارية المتعمقة برخصة الهدم على مدى أهميتها في تنظيم مجال الحركة العمرانية الفردية أو الجماعية. كما تنص عليه القوانين والمراسيم التنظيمية على أنه يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المحدودة قانوناً وفقاً للشروط التقنية والأمنية⁽²⁾. نظراً لأهمية هذه الرخصة سنتطرق إلى تعريفها فرع أول وإجراءات إعدادها وتسليمها فرع ثانٍ مبرزين دورها في حماية البيئة فرع ثالث.

الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم

المقصود بهدم البناء هو إزالته كله أو بعضه، على وجه يعتبر الجزء المهدم غير صالح للاستعمال فيما أعد له، فالهدم قد يكون كلياً أو جزئياً كهدم طابق واحد فقط أو هدم المبنى كله.

كما أن المقصود بهدم البناء هو تفكيك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالاً قاراً، وأن يسقط البناء كله أو ينفصل عنه بعض أجزائه التي كانت تتصل به كجزء منه.

حيث تنص المادة 60 من القسم الرابع الخاص برخصة الهدم من القانون 29/90 المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير على أنه: "يخضع كل

1- بلخير حليمي ، مرجع سابق ، ص ص 45 ، 46.

2- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها - دراسة في التشريع الجزائري- ، الطبعة الأولى ، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة ، مصر ، ص 56.

هدم كلي أو جزئي للبناء، لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أو كما اقتضت تلك الشروط التقنية والأمنية، تحضير رخصة الهدم وتسلم في الأشكال والآجال التي يحددها التنظيم من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير⁽¹⁾.

من خلال استقراء نص المادة 60 يتضح لنا أن واجب الحصول على رخصة الهدم إلزامي على كل شخص طبيعي أو معنوي أراد إزالة جزء أو كل المبنى، كما تحدد المادة 46 المناطق التي إن كان المبنى المراد تهديمه واقعا بها أم لا.

من ثمة فإن أي عملية هدم غير مرخص بها من طرف السلطات المختصة هي خارقة للقواعد القانونية ومجرمة قانونا، وتجعل فاعلها عرضة لتطبيق عليه العقوبات قانونا⁽²⁾.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم رخصة الهدم:

يشترط القانون الخاص بالتعمير للحصول على رخصة الهدم إتباع إجراءات معينة بسبب خطورها، فعلى المعني بالأمر تقديم طلبه إلى الهيئة المختصة التي تقوم بفحص الطلب ثم بعدها تقوم بالبت فيه وهذا ما سوف نفضله.

أولا: تقديم طلب رخصة الهدم :

من أجل الحصول على رخصة الهدم حدد المشرع الجزائري في نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 شروط في صفة طالب رخصة الهدم وشروط تتعلق بالبناء محل الهدم وهي وثائق تقنية تؤكد إنسجام الطلب مع قواعد العمران⁽³⁾.

1 - شروط صفة طالب الرخصة:

مثلما ذكر في النطاق الشخصي لرخصة الهدم فالأشخاص الذين لهم الحق في طلب هذه الرخصة هم ثلاثة (03) أشخاص ، بداية بالملك فهذا الأخير له الحق في طلب هذه

1- القانون 90-29 ، مرجع سابق .

2 - فاطمة عمراوي ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ، المهندس المعماري ، (المصمم، المشرف على التنفيذ) والمقاول ، مذكرة رسالة الماجستير ، القانون الجنائي ، جامعة الجزائر ، بن عكنون، 2000-2001 ، ص ص 81-82.

3 -عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 204.

الرخصة بشرط أن يثبت صفته بواسطة نسخة من عقد الملكية، ثم وكيل المالك فيمكن للمالك أن يوكل شخص آخر بتقديم الطلب بشرط أن يكون هناك وكالة رسمية دون تحديد نوع الوكالة سواء عامة أو خاصة، وأخيرا الهيئة العمومية المختصة والتي يتوجب عليها إرفاق الطلب بالعقد الإداري الذي بموجبه تم تخصيص البناية المعنية، كذلك يمكن لحائز تلك البناية أن يطلب هذه الرخصة ويثبت ذلك بواسطة شهادة الحيازة⁽¹⁾.

2- شروط طلب الرخصة:

يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة مرفقا بملف يتضمن الوثائق التالية: وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة، وهذه الوثائق نصت عليها المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 وتمثل في:

- نسخة من عقد المليكة أو شهادة الحيازة إذا كان المالك.
- توكيل إذا كان طالب الرخصة هو وكيل المالك.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا فنقدم هذه الوثائق حسب صفة طالب الرخصة.

وكذا وثائق تقنية تبين إنسجام محل الطلب مع قواعد العمران⁽²⁾.

ثانيا : دراسة طلب رخصة الهدم:

- يتم إيداع الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية في 03 نسخ مقابل وصل يسلم إلى طالب الرخصة يثبت تاريخ الإيداع.
- يحضر الشباك الوحيد على مستوى البلدية طلب الرخصة بنفس طريقة التحضير لرخصة البناء والتجزئة ، وهذا حسب المادة 74⁽³⁾ من المرسوم التنفيذي 15-19 ويحدد أجل

1 - عيسى مهزول ، مرجع سابق ، ص 190 .

2 - المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مؤرخ في 17 ربيع الأول 1436 الموافق 25 يناير 2015 ، يحدد الكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ج.ج.ج ، عدد 07.

3- المواد 74-75 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق.

التحضير بشهر واحد إبتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب وهذا حسب المادة 75 من نفس المرسوم.

- تجمع المصلحة المكلفة بالتعمير بصفتها مختصة بتحضير الطلب المقدم الآراء أو الموافقات من الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج ، على أن تبدي رأيها في أجل 15 يوم من تاريخ تسلمها طلب إبداء الرأي بشرط أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض مع إعادة الملف المرفق بهذا الطلب في نفس الآجال دون أن يفسر المشرع حالة سكوتها.

- كذلك يلصق رئيس المجلس الشعبي البلدي وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال فترة تحضير هذه الرخصة.

ثالثا: البث في طلب رخصة الهدم

وجب أولا معرفة الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم ثم التطرق إلى مضمون القرار إما بالرفض أو القبول أو التأجيل.

1 - الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم

حصر المشرع الإختصاص بتسليم رخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط وهذا حسب المادة 68 من القانون 90-29، وكذلك المادة 78⁽¹⁾ من المرسوم التنفيذي 15-19 التي جاء فيها: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم..."، وبذلك إستبعد الوالي ووزير التعمير من هذا الإختصاص بالرقابة رغم أنه منحها ذلك في رخصة البناء والتجزئة فكان من باب أولى أن يعود الإختصاص في تسليم هذه الرخصة لهما، كون عملية الهدم قد تكون أخطر من الرخص السابقة خاصة إذا تعلق الأمر بمبان ذات أهمية .

2 - تحديد مضمون قرار رخصة الهدم :

1 - المادة 78 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع نفسه .

بعدها تدرس الجهة المختصة الطلب وجب عليها إصدار القرار إما القبول أو الرفض

- قرار الموافقة بمنح الرخصة:

نص القانون على حالة واحدة تتعلق بالمنح الوجوبي الرخصة الهدم وهي المتعلقة بكون عملية الهدم هي الحل الوحيد لتجنيب إنهاء البناء الآيلة للسقوط، ويمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بالموافقة بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، فبمجرد توفر الشروط القانونية يصدر القرار، كذلك يمكنه أن يصدر رأيا بالموافقة أي منح الرخصة مع تحفظات دون ذكر محتوى هذه التحفظات بشرط أن يكون الرأي معللا، وفي كلتا الحالتين سواء كان رأي أو قرار وجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبلغه إلى صاحب طلب رخصة الهدم.

- قرار رفض منح رخصة الهدم: مكنت المادة 79 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 من رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار رخصة الهدم بشرط أن يكون معللا دون أن يحدد حالات الرفض⁽¹⁾.

- حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي: في حالة إنقضاء المدة المحددة قانونا وهي شهر ولم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا لا بالموافقة ولا بالرفض، مكن القانون المعني بالطلب على غرار باقي الرخص أن يقدم طعنا لرئيس المجلس الشعبي البلدي، هذا الأخير مجبرا بإصدار القرار إما بالرفض أو الموافقة خلال 15 يوم من تاريخ الطعن وإذا لم يصدر قراره بعد فوات تلك الآجال يمكن للمعني بالأمر إيداع طلب ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران ، في هذه الحالة تأمر هذه الأخيرة مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب لصاحب الطلب أو إخطاره بالرفض.

الفرع الثالث: دور رخصة الهدم في حماية البيئة

نقد أخضع المشرع عملية الهدم سواء كان كليا أو جزئيا للبناء في المساحات والمواقع المحمية إلى رخصة الهدم، والتي لا تسلم إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في

1- المادة 79 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

هذا المجال، عندما تكون البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف⁽¹⁾، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة، وهناك حالة واحدة أقرها المشرع لا يمكن فيها رفض رخصة الهدم وهي عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيال البناية. وعليه سنتطرق في الفرع الأول إلى دور رخصة الهدم في حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف وفي الفرع الثاني إلى دور رخصة الهدم في حماية البنايات المجاورة.

أولا : دور رخصة الهدم في حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف
يبرز لنا دور رخصة الهدم في حماية البنايات الواقعة في مناطق مصنفة أو في طريق التصنيف من خلال توضيح المناطق التي تخضع لكل هدم كلي أو جزئي للبناء المشار إليها في المادة 46 من القانون 90-29، المعدل والمتمم.

بالرجوع الى المرسوم التنفيذي 15-19، نجد أنه نص على عدم إمكانية القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية، دون الحصول المسبق على رخصة الهدم⁽²⁾، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، فلا يرخص بأي هدم أو بناء من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطرا إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول⁽³⁾.

وقد منح المشرع الحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي بأن يوصي بهدم الجدران أو المباني والبنايات الآيلة للانهيال أو عند الاقتضاء، الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف، مستثنيا من ذلك المبنى الذي يكون خاضعا للتشريع المعمول به في مجال

1 - عرفت المادة 31 من القانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج. ، عدد 52، بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008 ، ج.ر.ج.ج. ، عدد 44 بتاريخ 03 أوت 2008 " التصنيف هو عمل السلطة المختصة الذي يضيف على الملك المنقول أو العقار تابع الأملاك الوطنية الاصطناعية".

2 - المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مرجع سابق.

3 - المادة 69 من القانون 90-29، مرجع سابق.

حماية الآثار والمواقع التاريخية، بحيث لا يمكن له أن يأمر بترميمه أو هدمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبق عليها⁽¹⁾.

ثانياً: دور رخصة الهدم في حماية البناءات المجاورة

يبرز لنا دور رخصة الهدم من خلال حماية البناءات المجاورة، إذا كانت البناءة المراد هدمها تمثل سندا لهذه الأخيرة، فعلى طالب رخصة الهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المتخصصة، أن تقدم تصميمًا للموقع ومخططًا للكتلة من البناءة الآيلة للهدم، وعندما تتواجد البناءة على بعد أقل من ثلاثة (03) أمتار من البناءات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤثر عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية، والعتاد المستعمل، والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.

كما أن حماية الأمن العام تتطلب إقامة سياج في هذه المناطق، والحصول على رخصة بالأشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويمكن أن يكون للسياج مواصفات خاصة تتعلق بطبيعته وارتفاعه ومظهره الخارجي صادرة عن السلطة المؤهلة⁽²⁾.

تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة الوضع حد لانهاية البناءة⁽³⁾.

1 - المادة 86 و المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

2 - المادة 71 من القانون 90-29، مرجع سابق.

3 - المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

المبحث الثاني

شهادات التهيئة والتعمير في حماية البيئة

تعد الشهادات من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير، وتتمثل في شهادة التعمير، شهادة التقسيم، وشهادة المطابقة.

إن شهادات البناء والتعمير هي أدوات المراقبة عملية البناء بصفة مسبقة ومستمرة، قصد التحكم الأكيد والمستمر في هذه العمليات، ومن ثم ضبط التوسع العمراني حسب المواصفات والمقاييس المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المحلية، بالإضافة إلى محاولة توفير محيط عمراني متجانس.

وما هو واضح، أن موضوع هذه الشهادات يختلف من واحدة إلى أخرى، وأول شهادة نتطرق إليها هي شهادة التعمير، وهي الوثيقة التي تعين حقوق البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية، حيث تختلف هذه الشهادة عن باقي الشهادات من حيث أنها وثيقة معلومات حول العقار.

أما فيما يخص شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية، فخصص لها المشرع شهادة خاصة بها، تختلف عن تقسيم ملكية عقارية غير مبنية.

وإذ كانت رخصة البناء تخول المعني تشييد بنائه، فإن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية، حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها أن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

وعليه فقد ارتأيت أن أقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب ، وهذا وفقا لعدد الشهادات التي وضعها المشرع، حيث خصصت كل مبحث الواحدة منها، مبينا دورها في حماية البيئة،

فتطرق في المبحث الثاني إلى شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة، وقد قسمنا هذه المبحث الى ثلاث المطالب إلى وفي المطلب الأول شهادة التعمير والمطلب الثاني شهادة التقسيم والمطلب الثالث شهادة المطابقة

المطلب الأول : شهادة التعمير

تعد شهادة التعمير من الأدوات الرقابية في عملية البناء بصفة مسبقة ومستمرة قصد التحكم الأكيد والمستمر في هذه العمليات ومن ثم ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من أجل توفير محيط عمراني متجانس، ونظرا لأهمية هذه الشهادة ودورها الرقابي في مجال العمران سنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم هذه الشهادة ومحتواها فرع أول، ونبين إجراءات إعدادها وتسليمها فرع ثان، مبرزين دورها في حماية البيئة فرع ثالث.

الفرع الأول : تعريف شهادة التعمير

بين المشرع في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم: "أن شهادة التعمير تعين حقوق الشخص في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية"⁽¹⁾.

ولقد عرفها في المرسوم التنفيذي 15-19 بالقول : " ... شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية"⁽²⁾ ، وهو نفس التعريف الذي جاء في المرسوم التنفيذي 91-176 الملغي ، وتتفق معظم التعريفات على اعتبار شهادة التعمير وثيقة إعلام للمعني بها، بغرض إطلاعه على حقوقه في البناء على العقار محل الشهادة، فهي تعد جوابا لسؤال مطروح تمنح الفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الارتفاقات المتعلقة بها، وبالتالي فهي رد من الإدارة

1 - المادة 51 من القانون رقم 90-29 ، مرجع سابق.

2 - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق.

على طالبها يحمل مواصفات القرار الإداري بغرض إمداده بالمعلومات الخاصة بالقطعة الأرضية محل طلب شهادة التعمير؟⁽¹⁾.

الفرع الثاني: إجراءات وإعداد تسليم شهادة التعمير

إشترط المشرع للحصول على هذه الشهادة إتباع إجراءات محددة ، فبداية يقدم الطلب للجهة المختصة ثم دراسة هذا الطلب وأخيرا البث في طلب شهادة التعمير .

أولا : تقديم طلب شهادة التعمير

حتى يتمكن المعني بالأمر من تقديم الطلب وجب أن تتوفر مجموعة من الشروط بداية بشروط تتعلق بصفة طالب الشهادة ، ثم شروط طلب الشهادة.

1 - شروط تتعلق بصفة طالب الشهادة:

بالرجوع للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 حددت طالب هذه الشهادة و تتمثل في المالك ثم وكيل المالك وأخيرا أي شخص معني وبالتالي المشرع حدد شخصين هما المالك وهو الذي يملك ذلك العقار، ثم وكيله إذا تعذر على المالك طلب هذه الشهادة له الحق في توكيل غيره دون تحديد نوع الوكالة ، لكنه جاء في الفقرة الأخيرة ووسع في الأشخاص الذين هم هذا الحق بقوله (أو كل شخص معني)، وباعتبار أن هذه الشهادة تعين حقوق البناء والإرتفاقات للقطعة الأرضية فبالنتالي يقصد بكل شخص معني على أنه كل من له صفة طلب رخصة البناء يمكنه طلب شهادة التعمير .

2 - شروط تتعلق بطلب الشهادة :

المعني بالأمر عليه تقديم الطلب متضمنا البيانات التالية، وهذا حسب المادة 03 من المرسوم 15-19⁽²⁾:

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب .

1 - عيسى مهزول ، مرجع سابق ، ص95.

2 - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق.

- إسم مالك الأرض.

- تصميمًا حول الوضعية ، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

- تصميمًا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

- كذلك يتضمن الطلب بطاقة معلومات فيها نفس البيانات السابقة ما عدا هوية المالك.

ثانياً: دراسة طلب شهادة التعمير:

يتم إيداع الطلب أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع ، وهذا حسب المادة 03 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 عند الحاجة بمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية ، ثم وسع مجال الإستعانة بقوله أي مصلحة تقنية أخرى.

ثالثاً : البث في طلب شهادة التعمير

بعدما تم دراسة الطلب من قبل مصالح التعمير للبلدية تأتي مرحلة البث في هذا الطلب ، لذلك سوف نحدد الجهة التي لها الحق في البث في هذا الطلب ثم مضمون الطلب (1).

1- الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير :

حسب الفقرة الأخيرة من المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 جاء فيها: " تسلم شهادة التعمير و بطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني" ، وبالتالي نستنتج أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الجهة الوحيدة التي خول لها القانون بمنح هذه الشهادة لكن الأحسن لو ترك المشرع للوالي أو الوزير المكلف بالعمران إصدار هذه الشهادة باعتبارها مرتبطة برخصة البناء التي أعطى المشرع للوالي والوزير المكلف بالعمران صلاحية إصدارها(2).

2- تحديد مضمون قرار شهادة التعمير:

1 - أميمة بومجداف ، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران ، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون إداري ، جامعة تبسة ، 2015-2016 ، ص 35.
2 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق.

تصدر الجهة المختصة قرارها فيما أن يتضمن منح هذه الشهادة أو رفضها:

3 - قرار منح شهادة التعمير :

تسلم شهادة التعمير من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب ، هذا حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 15-19 بشرط تبيان ما يأتي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية⁽¹⁾.
- الإتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني ، تلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها.
- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

تحدد مدة صلاحية هذه الشهادة بصلاحية مخطط شغل الأراضي بإعتبار أنها تمنح هذه الشهادة إذا كانت موافقة لمخطط شغل الأراضي ، وإذا لم يكن هذا الأخير بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذا حسب المواد 04 و 05 من المرسوم التنفيذي 15/19⁽²⁾.

4 - رفض منح شهادة التعمير :

بالمفهوم المخالف للمادة 04 و كذا المادة 06 من المرسوم 15-19 حيث جاء فيهما: يمكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد، وبالتالي قد يرفض رئيس المجلس الشعبي البلدي منح هذه الشهادة إذا كانت غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

1 - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، مرجع سابق.

2 - المواد 04 و 05 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، مرجع سابق.

الفرع الثالث : دور شهادة التعمير في حماية البيئة

أولا : دور شهادة التعمير في حماية الأراضي غير القابلة للبناء

إن شهادة التعمير تلعب دورا مهما في مختلف المناطق، وذلك من خلال إيقاعها بارتفاع عدم البناء عليها، وهذا من أجل المحافظة عليها وعلى التوازن الايكولوجي والبيئي وعلى طابعها العام.

وبالرجوع إلى القانون 90-29، المعدل والمتمم، نجد أن القطاعات غير القابلة للتعمير⁽¹⁾، تشمل المناطق المحمية كالأراضي الفلاحية عالية الخصوبة، أراضي الاستغلال المنجمية،... الخ، ولكن لا يعني ذلك المناطق غير القابلة للبناء مطلقا، وإنما هناك إمكانية لوجود حقوق البناء عليها، بشرط أن تكون محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام للمناطق هذه القطاعات، ويترتب على هذا التصنيف للأراضي، وتقييد بعضها بعدم القابلية للبناء، تحديد الأراضي العمرانية الموجودة في كل بلدية وشروط البناء عليها، وهو ما يؤدي إلى التحكم في العقارات الموجودة بهدف تجنب الاستغلال الفوضوي للأراضي⁽²⁾، شهادة التعمير تحمي المناطق ذات المميزات الثقافية والطبيعية.

ثانيا : دور شهادة التعمير في حماية الأراضي المهددة بالأخطار

إن دور شهادة التعمير يظهر في حماية الأراضي المهددة بالأخطار التي عدتها المادة 10 من القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة⁽³⁾، فمن الأخطار ما هو طبيعي، ومنها ما هو ذو أصل تكنولوجي كالأخطار الصناعية والطاقوية والأخطار الإشعاعية والنووية، كما أن هناك صنفا ثالثا من هذه الأخطار التي تتمثل في الأخطار المتصلة بصحة الإنسان والحيوان والنبات، بالإضافة إلى الكوارث الطبيعية المترتبة عن التجمعات البشرية الكبرى.

1 - المادة 23 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

2 - آسيا جورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر بن عكنون، كلية الحقوق، 2003-2004، ص 106.

3 - قانون رقم 04-20 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج.ج، عدد 84، بتاريخ 29 ديسمبر 2004.

وبالرجوع إلى القانون 20-04 الذي ينص على: " يحدد كل مخطط عام للوقاية من الخطر الكبير المنصوص عليه في أحكام المادة 16 أعلاه، المناطق المثقلة بارتفاع علم البناء عليها بسبب الخطر الكبير وكذا التدابير المطبقة على البناءات الموجودة بها قبل صدور هذا القانون ، كما جاء في نص المادة 21 على أنه: " دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير، يوضح المخطط العام للوقاية من الزلازل والأخطار الجيولوجية تصنيف مجموع المناطق المعرضة لهذه الأخطار بحسب أهمية الخطر، قصد التمكين من الإعلام المناسب وتنظيم إعادة المنشآت وإعادة نشر بعض المستقرات البشرية

»(1).

فشهادة التعمير تحمي من الخطر الكبير الذي عرفه القانون 20-04 على أنه كل تهدد محتمل على الإنسان وبيئته، يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية استثنائية، ولو بفعل نشاطات بشرية، وباعتبار الفيضانات خطرا كبيرا، فيجب أن يشمل المخطط العام للوقاية من الفيضانات على الخريطة الوطنية لقابلية الفيضان توضح مجموع المناطق القابلة للتعرض للفيضان، بما في ذلك مجاري الأودية والمساحات الواقعة أسفل السدود المهتدة بهذه الصفة في حالة انهيار

المطلب الثاني : شهادة التقسيم

إن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة، لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معدا للبناء، أي أنه عقار قد سبق تعميره على وثائق رسمية (شهادة التعمير، رخصة البناء...).

فالعقار يكون مشتملا على مساحة عارية قابلة للبناء، فتقوم الجهات المختصة بمعاينته، للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير من حيث الارتفاقات واحترام حقوق الجوار ومسالك توصيل الكهرباء والغاز والمياه وصرفها.

وعليه فسيتم التطرق في هذا المبحث إلى تبيان مفهوم وكيفيات تحضير وتسليم شهادة التقسيم في الفرع الأول ثم دور شهادة التقسيم في حماية البيئة في الفرع الثاني

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية⁽¹⁾، تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه، عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام⁽²⁾.

وقد أشارت إلى هذه الوثيقة - كما أسلفنا - المادة 59 من القانون رقم 90-29، وعرفها المشرع في المرسوم التنفيذي 15-19 بأنها وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، ويجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو بسند إداري شهادة المطابقة أو غيرها⁽³⁾.

يلاحظ على هذا التعريف أنه ذكر مضمون شهادة التقسيم إلا أنه أغفل الطبيعة القانونية لهذه الشهادة باعتبارها قراراً إدارياً⁽⁴⁾.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة، فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي⁽⁵⁾.

من هنا يتضح أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة، لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلاً معداً للبناء، أي أنه عقار قد سبق تعميمه بناء على وثائق رسمية، وإنما يكون مشتملاً على مساحة عارية قابلة للبناء فتقوم الجهات المختصة بمعاينته للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير.

الفرع الثاني : إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم

1 - عزري الزين ، مرجع سابق ، ص 68.

2 - المادة 59 من القانون 90-29 ، مرجع سابق.

3 - المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق.

4 - عيسى مهزول ، مرجع سابق ، ص 173.

5 - عزري الزين ، مرجع سابق ، ص 68.

تحضر شهادة القسمة وتسلم حسب نفس الأشكال المتبعة بخصوص رخصة البناء⁽¹⁾ 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 موقعه والتعرف على قواعد التهيئة الخاصة به⁽²⁾ ، وبعدها يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية موقع العقار، وتقوم مصلحة التعمير بدراسة الملف والتأكد من أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول لمخطط شغل الأراضي وكذلك المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير يمكن لهذه المصلحة أن تستشير بعض المصالح التي لها أن تقدم رأيها خلال شهر وإلا اعتبر سكوتها ربا بالموافقة.

تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لإيداع الطلب، وتستمر صلاحية شهادة التقسيم مدة ثلاثة سنوات، إبتداء من تاريخ تبليغها⁽³⁾.

المواصفات المحددة في رخصة البناء، وهذا بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع، بعدها يرسل رئيس البلدية نسخة من التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية⁽⁴⁾ استثناء عن ذلك عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجل المحدد تكون المبادرة وجوبا من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية⁽⁵⁾.

بالتالي التصريح بإنهاء الأشغال أمر وجوبي وهذا وفقا لما جاء به نص المادة 56 من القانون رقم 90/29 معدل ومتمم على أنه: " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

1 - المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ، مرجع سابق

2 - المادة 18 من نفس المرسوم

3 - المادة 35 من نفس المرسوم.

4 - محمد حسين منصور ، النظام القانوني للمباني والإنشاءات، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2011 ، ص 261 .

5 - المادة 57 من القانون رقم 29/90 ، مرجع سابق .

كما تجتمع لجنة مراقبة المطابقة في أجل ثلاث أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال وذلك بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، تحقق اللجنة في مدى مطابقة الأشغال المنجزة وتتشكل اللجنة من ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومديرية التعمير والبناء وكذا ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى كمصالح الحماية المدنية عندما يشترط القانون استشارتها قبل تسليم رخصة البناء⁽¹⁾، بحيث يحرر أعضاء اللجنة محضرا بجرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها.

لقد منح الاختصاص لتسليم شهادة المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في الحالات الأخرى يعود إليها الاختصاص إلى الوالي وهذا وفقا لنص المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 والمادة 75 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم ، إذ تصدر السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة قراره النهائي بحيث إذا كان أي اللجنة هو الموافقة أي مطابقة الأشغال المنجزة، تسلم الشهادة بموجب قرار إداري⁽²⁾.

أما إذا كان أي اللجنة هو عدم المطابقة بتسليم شهادة المطابقة قرار رفض منح الشهادة وتبين للمعني أنه عليه القيام بجعل البناء مطابقة للتصاميم، حيث حددت لطالب الشهادة أجل أقصاه 03 أشهر لتدارك النقص وتصحيح مظاهر الخلل وعلم المطابقة، تحتسب من يوم إبلاغه من قبل السلطة الإدارية المختصة ، بالتالي توجد هنا سلطة مقيدة للإدارة، أي لا يمكن أن تتجاوز 03 أشهر لإجراء المطابقة من طرف المرخص له وذلك لاستكمال إنجاز البناء إنجازا دقيقا ومطابقا للرخصة⁽³⁾.

1 - المادة 57 فقرتها الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 ، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، ج.ر.ج.ج.، عدد 26 ، 1991.

2 - غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة مقدمة لنسب شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة ، قانون وتسيير الإقليم ، كلية الحقوق ، قسم الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2012/2011 ، ص 102.

3 - أمعاش حكيم و بن صافية حفيظة ، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون الجماعات المحلية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، الجزائر ، 2013 ، ص 53.

إضافة إلى ذلك على أنه أجل تسليم الشهادة هو 03 أشهر الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، في حالة عدم تلقي المعني أي قرار يفصل في طلب شهادة المطابقة بعد مضي هذه المدة يمكنه في هذه الحالة أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصي عليها مع وصل الاستلام، إما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة أو إلى الوالي عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم هذه الشهادة، وهذا وفقا للمادة 60 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

أضافت الفقرة 02 من المادة 60 على أنه: "يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي وإلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة".

نستخلص من خلال المادة أنه إذا رفع طعنا سلميا في حالة السكوت، وإذا لم ترد السلطة المختصة على طلبه في أجل شهر فإن سكوت الإدارة يعتبر بمثابة موافقة ضمنية على منح شهادة المطابقة.

إضافة إلى كل ما سبق نجد القانون رقم 15/08 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وأورد استثناءات إذ لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام هذا القانون البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها، البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالواقع والمناطق المحمية، البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني، البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو تلك التي تشوه بشكل خطير البيئة، وكذا البناءات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عام⁽¹⁾.

التي يجب أن يؤشر عليها كل من المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي ويودع هذا الطلب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، مقابل وصل استلام

1 - أمعاش حكيمة وبن صافية حفيظة ، مرجع سابق ، ص54.

يسلم في نفس اليوم بعد التحقق من توفر الوثائق الضرورية، ويدون فيه نوع هذه الأخيرة بالتفصيل⁽¹⁾.

يتم تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، على أن يتم تبليغها في أجل الشهر الموالي لتاريخ الإيداع، و تدوم صلاحية هذه الشهادة ثلاث سنوات⁽²⁾.
والجدير بالذكر، أن المشرع منح بمقتضى المرسوم 15-19 الطالب الشهادة الذي لم يقتنع برد السلطة المختصة أو في حالة سكوتها عن الرد عن طلبه الحق في الطعن على مستوى الولاية كطعن أول، وعلى مستوى الوزارة كطعن ثاني، بنفس الأشكال والآجال التي سبق ذكرها، كما له إمكانية رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة⁽³⁾.

الفرع الثالث : دور شهادة التقسيم في حماية البيئة

ليس لرخصة التقسيم دور كبير في حماية البيئة، مقارنة مع باقي الرخص والشهادات، وذلك لأن العقار المعني بشهادة التقسيم يكون قد خضع سابقا لكل الشروط البيئية، ويبقى فقط إخضاعه لاتفاقات قانونية مكملة.

وعليه سنتطرق إلى دور شهادة التقسيم في حماية العقار الفلاحي في أولا أما في ثانيا فسننتظر لدور شهادة التقسيم في حماية العقار السياحي.

أولا : دور شهادة التقسيم في حماية العقار الفلاحي

لم ينص المشرع على شهادة التقسيم في المناطق الفلاحية، بل تحدث عن رخصتي البناء والتجزئة، لكن من قراءتنا لبعض المواد الواردة في القوانين المختلفة، يمكن أن نستكشف بعض الإشارات إلى شهادة التقسيم .

1 - المادتان 35 و 36 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق.

2 - سابقا كان المشرع ينص على مدة شهرين لتسليم شهادة التقسيم وقد قلص المدة شهر واحد فقط، كما كانت مدة صلاحية هذه الشهادة تقدر بسنة واحدة بينما في المرسوم 15-19 تم تمديد هذه المدة إلى ثلاث (03) سنوات.

3 - المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق.

في قانون التوجيه العقاري 90-25 نجد أن المشرع منع إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا ، إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء، وكذلك الأمر بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني، حيث لا تسلم الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين في نطاق الاحتياجات الذاتية⁽¹⁾، كما نصت المادتان 36 و 37 من نفس القانون على وجوب الحصول على الرخصة في حالة تحويل هذه الأراضي إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير.

أما القانون 90-29، فقد نص في المادة 49 منه على وجوب استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، من أجل الترخيص بالتعديلات في البنائيات الموجودة في العقار الفلاحي.

يلاحظ أنه قد تكون من بين هذه التعديلات تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو أكثر، لكن لو دققنا أكثر نلاحظ أن المشرع لم ينص صراحة على شهادة التقسيم. أما في المرسوم التنفيذي 97-490 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁽²⁾، فقد جاء في المادة 5 منه : " كل تحويل ملكية عقارية ينصب على الأراضي الفلاحية لا يمكن أن يتم في الحالتين الآتيتين :

- إذا انصب على الملكيات الفلاحية الخاضعة للقانون الخاص، أو المستثمرات الفلاحية التابعة للأموال الوطنية والتي مساحتها نقل عن مساحة المستثمرة الفلاحية المحددة في المادة 5 أعلاه.

- إذا أفضى إلى إنشاء ملكيات تابعة للقانون الخاص أو مستثمرات فلاحية تابعة للأموال الوطنية، نقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المحددة في المادة 5 أعلاه .

1 - المادتان 34 و 35 من قانون رقم 90-25 ، مؤرخ في 01 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 منقح بالاستدراك الوارد، ج.ر.ج.ج، عدد 55 ، مؤرخة في 19 ديسمبر 1990 ، الصفحة 1743 معدل بالأمر رقم

95-26 ، مؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر، ج.ر.ج.ج، عدد 55 ، سنة 1995.

2 - المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20 شعبان 1418 الموافق 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج.ر.ج.ج، عدد 84.

يلاحظ من خلال نص هذه المادة أن المشرع منع بصريح العبارة (كل تحويل ملكية عقارية) على الأراضي الفلاحية في الحالتين المذكورتين أعلاه، ولم يحدد المقصود من عبارة تحويل مما يمكن أن يفسر على أنه كل مساس بالأراضي الفلاحية سواء كان تجزئة أو تقسيما أو غيرها.

ثانيا : دور شهادة التقسيم في حماية العقار السياحي

يتمثل العقار السياحي في المساحات والمواقع المحمية والمناطق السياحية، وقد تكلم المشرع الجزائري عن كيفية تسليم رخصة البناء في هذا العقار، ولم يتحدث عن شهادة التقسيم، وإذا دققنا أكثر في القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، فإننا نلاحظ ورود عبارة أي تغيير أو إضافة أو تصليح على المعالم التاريخية أو العقارات الموجودة في المنطقة المحمية يخضع إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، مع العلم أن شهادة التقسيم ينتج عنها تغيير في العقار المبني.

كما نجد عبارة يحظر تقطيع المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف وتقسيمها أو تجزئتها إلا بترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية⁽¹⁾.

يفهم من ذلك أن المعالم التاريخية أو العقارات الموجودة في منطقة محمية، لا يتم قسمتها إلا بترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة، بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية، والشئ الملاحظ أن نص المادة ذكر تقسيم أو تجزئة، فهنا المشرع لم يقصد التجزئة لأنها تنصب على العقارات غير المبنية، بل شهادة تقسيم باعتبار أنها تمنح في حالة العقار المبني.

المطالب الثالث : شهادة المطابقة

نظرا للأهمية القانونية والعملية لهذه الشهادات يتعين علينا دراستها، فهي آلية للرقابة البعدية للتعمير بمعنى آخر هي الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية

1 - المادتان 21 و 24 من القانون 98-04، مؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 44 ، 1998.

مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، والتأكيد من خلالها على مدى إحترام المرخص له الأحكام رخصة البناء. سنقوم بتعريف شهادة المطابقة فرع الأول ثم إجراءات إعداد وتسليم هذه الشهادة فرع الثاني وأخيرا دورها في حماية البيئة فرع ثالث .

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

لم يعرف المشرع شهادة المطابقة كما هو الحال في الغالب، تاركا ذلك للفقهاء⁽¹⁾، وقد عرفها أحد الباحثين بالقول : " شهادة المطابقة تمنح للمالك أو صاحب المشروع، بعدما يشعر المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء، وذلك من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء"⁽²⁾.

وعرفها آخر بأنها : " قرار إداري فردي، يتضمن تصريحا من الإدارة المختصة قانونا بأن أشغال البناء المرخص بها إداريا قد أنجزت وفقا للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء، وهو ما يشكل ترخيصا صريحا باستعمال البناء المنجز سواء كان ذا طابع سكني أو مخصصا للنشاط ما".

يلاحظ أن التعريف الأول ركز على مضمون شهادة المطابقة، بينما وضح التعريف الثاني إلى جانب ذلك الطبيعة القانونية لها باعتبارها قرارا إداريا يرتب آثارا.

أشار القانون رقم 90-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير في الفصل السابع منه⁽³⁾، في القسمين الأول والثاني المتعلقين على التوالي بالمراقبة والمخالفات⁽⁴⁾ إلى شهادة المطابقة، وبالضبط في المواد من 73 إلى 78، وفصل في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 15-19، تحت عنوان " دراسة شهادة المطابقة"⁽⁵⁾، وأكد ذلك أيضا القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والذي نص على إلزامية طلب تسليم شهادة المطابقة عند

1 - عيسى مهزول ، مرجع سابق ، ص95.

2 - عزري الزين ، مرجع سابق ، ص66.

3 - بن صافية حفيظة وإمعاش حكيمة ، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة ماستر ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم القانون العام ، 2012-2013 ، ص51.

4 - المواد من 73 إلى 78 من القانون رقم 90-29 ، مرجع سابق.

5 - المواد من 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق.

إتمام الأشغال"⁽¹⁾، وحسب المادة 2 من هذا القانون فإن تحقيق المطابقة هو: الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير، وتنص المادة 10 من القانون نفسه على منع استغلال أو شغل أية بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة.

الفرع الثاني: إجراءات وإعداد وتسليم شهادة المطابقة

بمجرد إتمام المستفيد من رخصة البناء يتوجب عليه طلب شهادة المطابقة وذلك من خلال إيداع الطلب للسلطة المختصة ثم هذه الأخيرة تدرس الطلب وأخيرا سوف يتم التفصيل فيه:

أولا : تقديم طلب شهادة المطابقة

وجب أن يتضمن الطلب مجموعة من الشروط سواء تتعلق بصفة طالب الشهادة، أو تتعلق بطالب الشهادة ذاتها.

1 - صفة طالب الشهادة

كما ذكرنا في النطاق الشخصي فإنه من الملح له الحق في طلب هذه الشهادة كل من له الحق في الحصول على رخصة البناء، بإعتبار أن هذه الشهادة تأتي بعد الإنتهاء من رخصة البناء ومراقبة مدى إحترام طالب هذه الرخصة للمواصفات.

2-شروط طلب الشهادة:

وجب أن يتضمن طلب الشهادة على مجموعة من الوثائق وهي:

- تصریح يشهد على الإنتهاء من الأشغال إذا كانت البنايات ذات إستعمال سكني .
- أو محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الإستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور⁽²⁾.

ثانيا : دراسة طلب شهادة المطابقة:

1 - المادة 60 من القانون 08-15 ، مرجع سابق.

2 - المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق .

يودع المستفيد من رخصة البناء والوثائق التي تم ذكرها على شروط طلب الشهادة إما تصريح أو محضر حسب الحالة خلال 30 يوما من تاريخ إنتهاء الأشغال في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع، وهذا حسب المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، وإذا لم يودع المعني بالأمر التصريح بإنهاء الأشغال حسب الآجال المطلوبة وإذا لم تحدد هذه المدة مسبقا، يمكن معرفتها تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة لرخصة البناء، هنا يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإجراء عملية المطابقة وجوبا وهذا يرجع على أهمية هذه الشهادة.

ليتم إعداد لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية الخاصة، عن الحماية المدنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، فتجتمع هذه اللجنة بإستدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع التصريح بإنهاء الأشغال.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 08 أيام على الأقل، ثم يعد محضر الجرد مباشرة بعد إجراء عملية المراقبة ويوضح فيه رأي اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم ، وإذا لم تحضر إحدى المصالح المعنية أو كلها يوقع على المحضر ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط وهذا حسب المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19⁽¹⁾.

ثالثا: البث في طلب شهادة المطابقة:

يحول الملف المتعلق بشهادة المطابقة إلى الجهة المختصة هذه الأخيرة التي تبث في الطلب إما بالقبول أو الرفض وهذا ما سنفصله:

1-الجهة المختصة بمنح الشهادة

1 - المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق.

بالرجوع للمادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19⁽¹⁾ منحت الإختصاص بتسليم هذه الشهادة لرئيس المجلس الشعبي البلدي فقط بغض النظر عن الجهة المختصة التي منحت رخصة البناء، سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، لكن بالرجوع للمادة 75 من القانون 90-29⁽²⁾ ، نجدها منحت الإختصاص بتسليم هذه الشهادة لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، ثم أحالت تطبيق هذه المادة على التنظيم وبالتالي هناك تعارض بين النصين فالأصل المرسوم 15-19 هو مطبق للقانون 90-29 لا أن يتعارض معه حسب قاعدة توزاي الأشكال.

2-مضمون قرار شهادة المطابقة:

إما أن يكون مضمون القرار بالقبول أو بالرفض كالتالي :

- قرار منح شهادة المطابقة:

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار المطابقة بناء على محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجها إذا تبين مطابقة المنشآت مع رخصة البناء في أجل 08 أيام من تاريخ خروجها⁽³⁾، وهذه حسب المادة 68 من نفس المرسوم، وتقوم هذه الشهادة مقام رخصة السكن إذا كانت معدة للسكن أو ترخيص إستقبال الجمهور إذا كانت البناية مخصصة لوظائف إجتماعية أو صناعية أو تجارية.

- رفض منح شهادة المطابقة:

حسب المادة 68 من نفس المرسوم إذا نتج عن عملية الجرد عدم مطابقة الأشغال للتصاميم المصادق عليها تبلغ السلطة للمعني بعدم منحه هذه الشهادة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها حسب المادة 76 مكرر من القانون 90-29 . ويتحدد له أجل 03 أشهر

1 - المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق.

2 - المادة 75 من القانون 90-29 ، مرجع سابق.

3 - عزري الدين ، مرجع سابق ، ص 67.

بإجراء المطابقة، وبعد إنقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بالموافقة بمنحه الشهادة أو رفضه وهذا يشرع في الملاحقات القضائية حسب المادة 78 من القانون 90-29⁽¹⁾.

- حالة سكوت الجهة الإدارية المختصة:

إذا سكتت الإدارة المختصة عن الرد بعد فوات الآجال المحددة، أو إذا رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم هذه الشهادة له الحق أن يلجأ إلى الطعن الإداري، وذلك بإيداعه لدى الولاية وفي 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن تسلم الرخصة أو ترفض بشرط أن يكون معللاً، ولكن إذا لم ترد بإمكانه أن يقدم طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وهنا تأمر هذه الأخيرة مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالإيجاب على الرد في غضون 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن، وهذا حسب المادة 69 من نفس المرسوم كذلك خول له القانون اللجوء إلى الجهة القضائية الإدارية إذا اقتضى الأمره⁽²⁾.

الفرع الثالث : دور شهادة المطابقة في حماية البيئة

أولاً : دور شهادة المطابقة في مكافحة التلوث البصري

يقصد بالتلوث البصري التغيير غير المرغوب فيه في عناصر البيئة العمرانية من إضافات أو تشوهات أو كتل بنائية غير قانونية، أو فراغات غير مصممة أو أية إضافات تتنافر مع البيئة الطبيعية أو المناخية أو الوظيفية أو القيم الدينية أو الحضارية أو الجمالية أو المعمارية، والتي تؤدي إلى النفور أو الأذى فور رؤيتها⁽³⁾.

لقد قرر المشرع الجزائري في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير ضوابط تتعلق بالبنائيات، للحفاظ على الشكل الجمالي للمحيط، وتجنب الفوضى المعمارية، أو كما يسميها البعض "بالتلوث البصري" وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 91-175 في المواد من 27 إلى

1 - المادة 78 من القانون 90-29 ، مرجع سابق.

2 - المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق .

3 - فراح وهيبة والعباسي مرية ، دور أدوات التعمير الفردية في حماية البيئة ، مذكرة ماستر ، جامعة يحي فارس بالمدينة كلية الحقوق ، 2012-2013 ، ص 25.

31 ، وكذلك ما يخص البناءات ذات الاستعمال السكني، والتي تطرق لها المشرع في المواد من 32 إلى 45 من نفس المرسوم.

من خلال استقراءنا لهذه المواد، نستشف أن المشرع حاول إيجاد قواعد للحفاظ على ما يسمى برونق المدينة الذي يعد غاية من غايات الضبط الإداري، باعتباره عنصرا جديدا من النظام العام، وهو عبارة عن مجموعة من القواعد والأسس أو القياسات التي يجب احترامها للحفاظ على الطابع الجمالي للبناء وتحقيق تكامل وتجانس لمجموعة من الأحكام والأشكال التي تتناسب فيما بينهما لتوفر لنا مكانا صالحا للمعيشة⁽¹⁾.

ولضمان احترام هذه القواعد، فإن المشرع فرض رقابة صارمة من خلال السماح للسلطات المختصة بزيارة البناءات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات الضرورية وطلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء، كما أعطى الحق للجمعيات المهتمة بحماية المحيط بالتدخل⁽²⁾، والتي يمكنها قانونا ممارسة الحقوق المعترف بها للطرف المدني بخصوص الوقائع التي تلحق ضررا مباشرا بالمصالح الجماعية التي تهدف إلى الدفاع عنها⁽³⁾، إضافة إلى إجبارية الحصول على شهادة المطابقة عند الانتهاء من أشغال البناء.

ثانياً : دور شهادة المطابقة في ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير

إن شهادة المطابقة هي وثيقة تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوعه رخصة البناء، وتسلم الشهادة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء، ويعتبر الحصول عليها أمرا وجوبيا، فعلى المالك عند انتهاء إنشاءاته أن يستخرج شهادة مطابقة الأشغال، التي تثبت أنه يمكن استعمال واستغلال العقار المبني الذي أنجز دون أي خطر على من يشغلونه، كما أنها تثبت أن الأشغال تمت وفقا للمواصفات، وأن الأشغال والمنشآت لا تمس بحقوق الغير العامة أو الخاصة.

1 - نقرة فايزة ، القيود الواردة على الملكية الخاصة للمصلحة العامة في مجال البناء والتعمير ، مذكرة ماستر ، جامعة يحي فارس المدينة ، كلية الحقوق ، 2011-2012 ، ص 38.
2 - المادتان 73 و 74 من القانون 90-29 ، مرجع سابق
3 - المادة 37 من القانون 03-10 ، مرجع سابق.

أما إذا قام المالك بإنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية التهيئة والتعمير، فإن للسلطة الإدارية الحق في رفع دعوى قضائية استعجالية لوقف الأشغال، وكذا توقيع الغرامات، وقد يصل الأمر إلى الحبس في حالة العود، إضافة إلى إمكانية الأمر بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل⁽¹⁾.

ونظرا لوجود العديد من البنايات المشيدة عشوائيا في وقت سابق على أراضي تحصل عليها أصحابها بطرق غير شرعية أو بنيت بدون رخصة بناء، فقد حاول المشرع تسوية وضعية البعض

منها بإصدار القانون 08-15 المتعلق بتسوية البنايات ومطابقتها، والذي استثنى بعض البنايات التي لا تكون قابلة لتحقيق مطابقتها، كتلك التي تضر بالمحيط والمظهر العام للمواقع، والتي تشوه بشكل خطير البيئة، كإلحاق الضرر بالمواد الطبيعية كالهواء والماء وباطن الأرض والتي تعتبر في كل الحالات جزءا لا يتجزأ من مسار التنمية المستدامة⁽²⁾، إذ نصت المادة 16 من القانون 08-15 على البنايات التي لا تكون قابلة لتحقيق مطابقتها ومنها:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها .
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها.

1 - المواد من 75 إلى 78 من القانون 90-29 ، مرجع سابق.

2 - المادة 2/3 من قانون رقم 03-10 ، مرجع سابق.

من خلال استقراءنا لنص هذه المادة، فإنه لا يمكن تحقيق مطابقة تلك البنائات، وذلك من أجل حماية البيئة عن طريق حماية المناطق المحمية، مناطق التوسع السياحي، المناطق الأثرية والمعالم التاريخية... ، وذلك بعلم البناء فيها، وإلا ستكون موضوع هدم طبقا لما جاء في نص المادة 17 من نفس القانون.

خاتمة

تناولت هذه الموضوع آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، وتعرضت بالتحليل إلى ماهية البيئة العمرانية ومجالاتها، والأخطار التي تحددها انطلاقاً من الإيمان في حق الإنسان في بيئة سليمة وإيماننا بحقوقه الأساسية بكرامته وقدره، والتي تسعى الدول إلى تحقيق الرقي الاجتماعي ورفع مستوى الحياة، مما استوجب تدخل المشرع الجزائري بإصداره لتشريعات تهدف إلى حمايتها وإعادة الموسوم بالإطار التشريعي للبيئة العمرانية في الجزائر والذي تعرضت فيه إلى الميادين العامة التي تقوم عليها هذه الحماية والتي تعد مبادئ دولية نظراً لعالمية البيئة ظهرت بموجب المؤتمرات والقرارات الدولية وتم تكريسها في التشريعات الوطنية، فهي تفسح المجال واسعاً أمام السلطة التقديرية للقضاء والإدارة، وتتيح مسايرة التطورات العلمية، إذ يكتشف علمياً كل يوم جديد، وقد يحدث في البيئة العمرانية ما قد يضر بالبيئة ويخل بتوازها ويحول الإنسان من عنصر معمر إلى عنصر مدمر، وهي مبادئ تتعلق بالمصلحة العامة .

أن استراتيجية المشرع الجزائري لتنظيم عملية البناء بموجب الرخص والشهادات العمرانية أو عقود التعمير يكون من خلال متابعة البناء في جميع مراحلها والحصول على شهادة التعمير لتحديد حقوق البناء والارتقاقات الأرضية و إلى ضرورة الحصول على رخصة التجزئة أو شهادة التقسيم حسب الحالة مرورا بحتمية الحصول على رخصة البناء قبل البدء في الأشغال، وصولاً إلى التصريح بانتهاء أشغال عملية البناء من أجل قيام لجنة مراقبة المطابقة بدراسة مدى تطابق أشغال البناء والتهيئة مع أحكام رخصة البناء وقانون التعمير، انتهاء بالحصول على رخصة الهدم إذا كان العقار آيلاً للسقوط في المناطق الخاصة.

كل ذلك يهدف إلى ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير ومراقبة النشاطات العمرانية سواء على المجال العمراني ذات خصوصيات، لضمان التوفيق بين ضرورة العمران

ومتطلبات حماية البيئة للوصول إلى تسيير مستدام، غير أن تعقيد الإجراءات وطولها تعتبر من أسباب عزوف المواطنين عن طلبها، وبالتالي يتم اللجوء إلى البناء في غيابها، خاصة أمام عجز توفير سندات الملكية التي تسمح باستصدار هذه الرخص وفي ظل الفوضى المتعلقة بالسوق العقارية أين يغلب فيها الممارسات غير القانونية، كما أن تساهل الدولة مع المخالفين من خلال إدراج وسائل لتسوية الوضعيات اللاشعرية يقلل من فعالية هذه الرخص والشهادات.

وفي نهاية الدراسة نستخلص أهم النتائج التي توصلنا إليها، وتتجلى فيما يلي:

- فيما يخص القواعد العامة للتهيئة والتعمير على أرض الواقع غير كفيلة بحماية البيئة لأن هاته القواعد هي قواعد وطنية، ولكننا نعلم أنو لكل منطقة خصوصياتها.
 - أما فيما يخص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي فإنها لم تحقق أهدافها في مجال حماية البيئة، والواقع هو الذي يبرز ذلك، وهذا راجع إلى ضعف السلطات المحلية المختصة بإعداد و تطبيق هذه المخططات وعدم كفاءتها.
 - وفيما يتعلق بالمخطط الوطني للتهيئة الإقليم استحدثه المشرع الجزائري لتغطية نقائص المخططات المحلية، لكنه يبقى مجرد مشروع مستقبلي لم يجسد على أرض الواقع.
- بالرغم من تقييد المشرع الجزائري البنيات بالتراخيص والشهادات الإدارية لرقابتها نظرا لما لها من أهمية في المحافظة على الجانب الجمالي العمراني وحماية البيئة، إلى أن هذه التراخيص والشهادات لا تقوم بدورها على أرض الواقع ، و هذا راجع كذلك إلى ضعف الجهات الإدارية المحلية المختصة بإعداد وتسليم هذه الشهادات وعدم كفاءتها.

بالرغم من أن المشرع الجزائري عند إصداره القواعد المتعلقة بمجال البناء والتعمير وضع لها ضوابط وميكانيزمات لضمان شغل العقار الحضري وحماية الجانب العمراني الجمالي بالإضافة إلى حماية البيئة و توقيع جزاءات على مخالفها، إلى أن الواقع أثبت عدم فعالية هذه القواعد لأن الهيئات الإدارية لم تثبت كفاءتها ولا تتوفر على الوسائل المادية والتقنية، أو لأنها لا تتدخل بالسرعة المطلوبة.

وبناء على ما سبق ذكره نقترح ما يلي:

بعث وتنشيط دور البلديات في مجال البناء والتعمير لأنها تتحمل الشق الأكبر من المسؤولية في مكافحة البناء الفوضوي ومظاهر التشوه العمراني، وتدعيمها بالوسائل المادية والبشرية المتمثلة في الكفاءات ذات الخبرة العالية في مجال التهيئة والتعمير الكفيلة بحماية البيئة العمرانية، سواء على مستوى محاربة مختلف صور التلوث ولاسيما التلوث السمعي والتلوث البصري المرتبطان أساسا بالتكدسات السكانية، أو على مستوى المحافظة على رونق وجمال المدينة وتنظيم أحيائها وشوارعها، وكذلك على مستوى المحافظة على الأراضي الزراعية وحمايتها من الاستلاء عليها.

إنشاء هيئة عليا لرقابة المكلفين بتنفيذ قوانين التهيئة والتعمير ومتابعتهم، تضمن الإشراف والتنسيق بين جميع المتدخلين في مجال البناء والتعمير، لاسيما في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي عن التنفيذ، وامتناع الوالي أيضا عن ذلك.

تحقيق توازن ومواءمة بين مطالب التعمير ووضعيات العقار، مما يستدعي ضرورة الإسراع بعملية مسح الأراضي، بهدف تحديد الأصناف القانونية المختلفة للأراضي.

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

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

تعزيز دور القضاء من خلال تكوين قضاة مختصين في المجال العقاري عموماً،
ومجال التهيئة والتعمير خصوصاً للفصل في المنازعات المتعلقة بهذا المجال.

والعمل على جمع التشريعات المتعلقة بحماية البيئة العمرانية عموماً في مدونة واحدة حتى
يسهل الرجوع إليها والاطلاع على مضمونها.

. ضرورة قيام أعوان الرقابة بمعاينة المخالفات في وقتها وعدم التستر على المخالفين.

توفير الحماية اللازمة للأعوان المكلفين بمراقبة المخالفات العمرانية من مختلف
المضايقات والتهديدات وتفعيلها على أرض الواقع.

والمحصلة أن ما هو مطلوب من المختصين في مجال التعمير هو المحافظة على
واجهة مدننا ومظهرها العام من خلال التعامل بمهنية مع متطلبات الحياة المعاصرة، وإيجاد
مؤسسات قادرة على خلق النموذج القابل للاستمرار والمنافسة، من خلال رؤية سياسية
واضحة وإجماع مدني وصحة ثقافية وفكرية تصاغ كلها ضمن استراتيجية شاملة وواضحة
المعالم في إطار مشروع حضري مع رقابة صارمة لتطبيق القانون كل هذا كي تلعب قواعد
التهيئة والتعمير الدور المناط لها في حماية البيئة.

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: المصادر

القرآن الكريم

النصوص القانونية

1 - القوانين

- قانون رقم 90-25 ، مؤرخ في 01 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 ، منقح بالاستدراك الوارد، بالجريدة الرسمية، عدد 55 ، مؤرخة في 19 ديسمبر 1990 ، الصفحة 1743 معدل بالأمر رقم 95-26 ، مؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية ، عدد 55 ، سنة 1995.

- قانون رقم 90/29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 معدل بقانون 05/04 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004 منقح بإستدراك في الجريدة الرسمية رقم 71 المؤرخة في 10 نوفمبر 2004 ص 12 ، القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتعلق بقانون المالية و يتعلق بالتهيئة والتعمير.

- القانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008 ، الجريدة الرسمية العدد 44 بتاريخ 03 أوت 2008 " التصنيف هو عمل السلطة المختصة الذي يضيف على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية الاصطناعية."

- القانون 98-04، مؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 44 ، 1998.

- قانون رقم 01/20 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، جريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية ، العدد 77 ، صادر في 15 ديسمبر 2001.

- القانون رقم 10/03 مؤرخ في 19 جمادي الاول 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 يتعلق بحماية البيئة إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية رقم 43 ، سنة 2003 .

- قانون رقم 04-20 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية العدد 84 بتاريخ 29 ديسمبر 2004.

- قانون رقم 08-15 ، مؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، بتاريخ 03 أوت 2008.

- قانون 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بقانون البلدية، ج ر عدد 15/1990.

2 - النصوص التنظيمية

- المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 177/91 ، ج ر عدد: 2005/62 .

- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 مايو 1991 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية ، العدد 26.

- المرسوم التنفيذي رقم 176/91، مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 ، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ، 1991.

- المرسوم تنفيذي رقم 177/91 مؤرخ في 25 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ع 26 صادر في 01 يونيو 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ج ر ع 62 صادرة في 10 سبتمبر 2005.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به، عدل وتم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005، ج. ر رقم 62 لسنة 2005.

- المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادق عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية ، العدد 62، سنة 2005.

-المرسوم التنفيذي 15-19 ، مؤرخ في 17 ربيع الأول 1436 الموافق 25 يناير 2015 ، يحدد الكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية ، العدد 07.

ثانيا : المراجع

1 - المؤلفات

- لسان العرب لإبن منظور ، الجزء الخامس ، دار المعارف بالقاهرة ، بدون تاريخ الطبع. - أحمد لكحل، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة ، الجزائر ، دار هومة ، 2014 .

- القاموس المحيط للفيروزابادي ، القاهرة ، مؤسسة الرسالة ، 1987 .
-الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، الطبعة الأولى ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2006 .

- إبن خلدون ، المقدمة، الطبعة الأولى، دار القلم، بيروت ، لبنان ، 1986.
-إسماعيل نجم الدين زكنه ، القانون الإداري البيئي - دراسة تحليلية مقارنة - ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، لبنان ، طبعة 1، 2012.

- أحمد الكحل، النظام القانوني لحماية البيئة والتنمية الاقتصادية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015 .

- إسماعيل نجم الدين زكنه ، القانون الإداري البيئي ، بيروت ، منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة الأولى، 2012.

- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2006 .-

سامح غرابية ويحي الفرحان المدخل إلى العلوم البيئية، دار الشروق ، عمان، 1999.
- طارق إبراهيم الدسوقي عطية ، الأمن البيئي، النظام القانوني لحماية البيئة، دار الجامعة الجديدة، 2009.

- عارف صالح مخلف ، الإدارة البيئية (الحماية الإدارية للبيئة) ، عمان ، الأردن ، دار اليازوري للنشر والتوزيع ، 2007 .
- عامر محمود طراف، إرهاب التلوث والنظام العالمي، الطبعة الأولى، من المؤسسة الجمعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت ، لبنان ، 2002.
- عبد القادر الشبخلى وحماية البيئة في ضوء الشريعة والقانون والإدارة والتربية والإعلام . الطبعة الأولى . منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، 2009 .
- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها - دراسة في التشريع الجزائري- ، الطبعة الأولى ، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة ، مصر.
- علي سعيدان ، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيميائية في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008 .
- عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، الطبعة 1 ، جسور للنشر و التوزيع ، 2014 .
- عمار بوضياف ، القرار الإداري، دراسة تشريعية ، قضائية و فقهية ، الطبعة الأولى ، جسور للنشر و التوزيع ، 2007 .
- فارس محمد عمران ، السياسة التشريعية لحماية البيئة في مصر وقطر ودور الأمم المتحدة في حمايتها ، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية ، مصر ، 2005.
- محسن حسن عبد القرن الحماية العمالية للسنة الهوائية، النسر الذهبي للطباعة، بيروت، 2002 .
- محمد الصغير بعلي ، القانون الإداري ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر ، دون سنة نشر .
- محمد حسين منصور ، النظام القانوني للمباني والإنشاءات، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2011 ..
- ماجد راغب الحلو ، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة الإسلامية ، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002.
- نوري رشيد نوري الشافعي، البيئة وتلوث الأنهار الدولية ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، دون بلد النشر، 2011.

- نوار دهام مطر الزبيدي ، الحماية الجنائية للبيئة - دراسة مقارنة - ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان، ط1 ، 2014 .

- ياسر محمد فاروق المنهاوي، المسؤولية المدنية الناشئة عن تلوث البيئة، دار الجامعة الجديدة، سنة 2008.

2 - الرسائل والمذكرات العلمية

أ - رسائل دكتوراه

- عربي باي يزيد ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، الجزائر ، 2015 .

- فاتن صبري سيد الليثي ، الحماية الدولية لحق الإنسان في بيئة نظيفة، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم القانونية ، تخصص قانون دولي إنساني ، قسم العلوم القانونية ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2012/2013.

ب - رسائل ماجستير

- آسيا جرورو ، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر بن عكنون، كلية الحقوق ، 2003-2004 .

- بلعدي نسيم، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الحرث ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإثارة العامة، القانون وتسيير الأكيد، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2014.

- شويخ بن عثمان، دور الجماعات المحلية في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2010/2011.

-عطوي وداد ، الرقابة القضائية على رخصة البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2011-2012 .

- غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة ، قانون وتسيير الإقليم ، كلية الحقوق ، قسم الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة منتوري قسنطينة 2011/2012.

- فاطمة عمراوي ، وردية نصرون ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ، المهندس المعماري ، (المصمم، المشرف على التنفيذ) والمقاول ، مذكرة رسالة الماجستير ، القانون الجنائي ، جامعة الجزائر ، بن عكنون، 2000-2001 .

- نصر الله سناء، الحماية القانونية للبيئة من التلوث في ضوء القانون الدولي للإنساني، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة ماجستير ، قسم القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2010/2011 .

ج - المذكرات ماستر

- أمعاش حكيم و بن صافية حفيظة ، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون الجماعات المحلية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، الجزائر ، 2013 .

- أميمة بومجداف ، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران ، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون إداري ، جامعة تبسة ، 2015-2016 .

- بلخير حلومي ، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة ، مذكرة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي ، التخصص قانون إداري ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، السنة الجامعية 2012/2013 ..

- بن صافية حفيظة وإمعاش حكيم ، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة ماستر ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم القانون العام ، 2012-2013 .

- تقرة فايزة ، القيود الواردة على الملكية الخاصة للمصلحة العامة في مجال البناء والتعمير ، مذكرة ماستر ، جامعة يحي فارس المدية ، كلية الحقوق ، 2011-2012.

- عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، تخصص قانون اداري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2013/2014.

- فراح وهيبية والعباسي مرية ، دور أدوات التعمير الفردية في حماية البيئة ، مذكرة ماستر ، جامعة يحي فارس بالمدية ، كلية الحقوق ، 2012-2013.

ثالثا : المقالات

- عفاف حبة ، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مجلة المفكر ، تصدر عن جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد السادس ، سنة 2012 .
- محمد الصغير بعلي ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية ، العدد 1 ، تبسة ، مارس 2007 .
- بن علي زهرة، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، المجلة التنظيم والعمل، المجلة 05، عدد 04 سنة 2016، جامعة معسكر.
- رابح هزيلي، إستراتيجية التنمية المستدامة في تخطيط السن الجنة : الجزائر نموذجا ، مقال منشورة بمجلة العلوم الاجتماعية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف ، العدد 21 ديسمبر 2015.
- رشيد احمد ومحمد صينييه ، البيئة ومشكلاتها، سلسلة عالم المعرفة، العدد 22 في الكويت، أكتوبر 1979.
- قداري أمال، دور أدوات التهيئة و التعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة و اعتبارات التنمية المستدامة ، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 2، جوان 2017، الصادرة عن جامعة ابن خلدون، تيارت.
- محمد بن محمد، ثور الجماعات المحلية في حماية البيئة، الملتقى الدولي الخامس حول نور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، الحمد السادس ، ماي 2009.
- محمد عبد الرحيم سلطان العلماء، حماية البيئة من التلوث في الشريعة الإسلامية، بحث مقدم لمؤتمره نحو دور فعال في حماية البيئة وتنميتها في دولة الإمارات العربية المتحدة، 4-2 ماي 1999.

الفهرس

الصفحة	الفهرس
	إهداء شكر قائمة المختصرات
01	مقدمة
06	الفصل الأول : مفهوم البيئة وأدوات التعمير
07	المبحث الأول : مفهوم البيئة
07	المطلب الأول : تعريف البيئة
07	الفرع الأول: المفهوم اللغوي للبيئة
10	الفرع الثاني : البيئة اصطلاحا
11	الفرع الثالث : تعريف القانوني للبيئة
12	المطلب الثاني : أنواع البيئة
12	الفرع الأول: البيئة الطبيعية
13	الفرع الثاني: البيئة المستحدثة أو الاصطناعية
14	الفرع الثالث : البيئة الثقافية أو الاجتماعية
15	المطلب الثالث: عناصر البيئة المحمية قانونا
16	الفرع الأول: التربة .
17	الفرع الثاني : المياه
19	الفرع الثالث: الهواء (الغلاف الجوي)
21	المبحث الثاني : أدوات التهيئة والتعمير
22	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
22	الفرع الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
26	الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

28	الفرع الثالث: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة
30	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي :
31	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي
31	الفرع الثاني : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
36	الفرع الثالث : دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة
38	المطالب الثالث : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
38	الفرع الأول : تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
38	الفرع الثاني: إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مختلف الأقاليم الوطنية
40	الفرع الثالث: دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة
43	الفصل الثاني : العلاقة بين القواعد التهيئة والتعمير وحماية البيئة
44	المبحث الأول : تراخيص التهيئة و التعمير لحماية البيئة
45	المطلب الأول : رخصة البناء و دورها في حماية البيئة
45	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
46	الفرع الثاني : كفاءات تحضير وتسليم رخصة البناء
48	الفرع الثالث :دور رخصة البناء في حماية البيئة
51	المطلب الثاني : رخصة التجزئة و دورها في حماية البيئة
51	الفرع الأول : رخصة التجزئة
52	الفرع الثاني : إجراءات إعداد و تسليم رخصة التجزئة
53	المطلب الثالث : دور رخصة التجزئة في حماية البيئة
53	الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم
54	الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم رخصة الهدم:
57	الفرع الثالث: دور رخصة الهدم في حماية البيئة
60	المبحث الثاني : شهادات التهيئة والتعمير في حماية البيئة
61	المطلب الأول : شهادة التعمير
61	الفرع الأول : تعريف شهادة التعمير

62	الفرع الثاني: إجراءات وإعداد تسليم شهادة التعمير
64	الفرع الثالث : دور شهادة التعمير في حماية البيئة
66	المطلب الثاني : شهادة التقسيم
66	الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم
67	الفرع الثاني : إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم
71	الفرع الثالث : دور شهادة التقسيم في حماية البيئة
73	المطالب الثالث : شهادة المطابقة
73	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
74	الفرع الثاني: إجراءات وإعداد وتسليم شهادة المطابقة
78	الفرع الثالث : دور شهادة المطابقة في حماية البيئة
81	خاتمة
85	قائمة المصادر والمراجع

ملخص مذكرة الماستر

إن حماية البيئة من أبرز المواضيع التي تحتل الصدارة و تحتاج إلى اهتمام خاص ومستمر، كما تعد بعدا رئيسيا من أبعاد التحديات حول أثر المخاطر على الأجيال القادمة والأبعاد، فهو محصلة تفاعل بين عوامل سياسية واقتصادية واجتماعية، ومن بين التحديات التي تواجهها الدولة الجزائرية هو موضوع التعمير وتهيئة الإقليم بصورة عامة، نظرا لعلاقته المباشرة بحياة السكان، ومردوده الفاعل في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين البيئة الحضرية. وإذ تعتبر عملية التنمية العمرانية وتلبية احتياجات السكان ضرورة ملحة، ولذلك تدخل المشرع لتنظيم الحركة العمرانية قصد الوصول إلى نمو عمراني منسجم، يتماشى وحق كل فرد في العيش في وسط عمراني جميل ومنظم. من خلال وضع نصوص قانونية وتنظيمية للتحكم في مسار النمو العمراني المتسارع، ومنح الإدارة سلطة التدخل لفرض احترام قواعد قانون العمران. غير أن مجال التعمير لازال يعاني من خروقات وانتهاكات متعددة الأوجه والصور. وهو ما جعل الأهداف المنشودة من خلال هذه النصوص القانونية لم تتحقق. لتبقى الظاهرة العمرانية في الجزائر تبحث عن حلول ناجعة وكفيلة بتوسيع النشاط العمراني بطرق منسجمة ومنظمة.

الكلمات المفتاحية:

- | | | |
|-----------------|---------------------------|-------------------|
| 1/ حماية البيئة | 2/ قواعد التهيئة والتعمير | 3/ تسليم الشهادات |
| 4/ التخطيط | 5/ رخصة البناء | |

Abstract of The master thesis

The protection of the environment is one of the most prominent issues that occupies the forefront and needs special and continuous attention. It is also a major dimension of the challenges regarding the impact of risks on future generations and dimensions. It is the result of interaction between political, economic and social factors. Among the challenges faced by the Algerian state is the issue of reconstruction. And preparing the region in general, given its direct relationship to the life of the population, and its effective return in providing services, facilities and facilities that ensure the upgrading of the living framework and improvement of the urban environment. Considering that the process of urban development and meeting the needs of the population is an urgent necessity, and therefore the legislator intervened to regulate the urban movement in order to reach a harmonious urban growth, in line with the right of every individual to live in a beautiful and orderly urban center. By setting legal and regulatory texts to control the pace of rapid urban growth, and giving the administration the power to intervene to enforce respect for the rules of the Urban Law. However, the field of reconstruction is still suffering from violations and violations of multiple faces and images.

This made the desired goals through these legal texts not achieved. To keep the urban phenomenon in Algeria looking for effective solutions capable of expanding urban activity in harmonious and organized ways.

key words:

- | | | |
|-----------------------------|--|--------------------|
| 1 /Environmental protection | 2/ Rules of preparation and reconstruction | |
| 3/ Delivery of certificates | 4/ Planning | 5/ Building permit |