



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



أدوات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في ميدان القانون الخاص
- تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ:
د/ كعنيت محمد

إعداد الطالبتين:
- شرفي ندى

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
د/ صونية بن طيبة	أستاذ محاضر (أ)	جامعة العربي التبسي - تبسة	رئيساً
د/ كعنيت محمد	أستاذ محاضر (ب)	جامعة العربي التبسي - تبسة	مشرفاً ومقرراً
د/ شعوة هلال	أستاذ محاضر (ب)	جامعة العربي التبسي - تبسة	عضواً ممتحناً

السنة الجامعية: 2022/2021



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



أدوات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في ميدان القانون الخاص
- تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ:
د/ كعنيت محمد

إعداد الطالبتين:
- شرفي ندى

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
د/ صونية بن طيبة	أستاذ محاضر (أ)	جامعة العربي التبسي - تبسة	رئيساً
د/ كعنيت محمد	أستاذ محاضر (ب)	جامعة العربي التبسي - تبسة	مشرفاً ومقرراً
د/ شعوة هلال	أستاذ محاضر (ب)	جامعة العربي التبسي - تبسة	عضواً ممتحناً

السنة الجامعية: 2022/2021



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

“وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا

ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَّكُمْ

إِنْ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ {٧٧} "القصص .

شكر وعرفان

قال الله تعالى: "لئن شكرتم لأزيدنكم".
الحمد لله الذي وهب لنا نعمة العقل والفعل
الحمد لله الذي وفقنا وسهل لنا التقدم إلى الأمام
ان واجب الوفاء والإخلاص يدعوني أن أتقدم بالشكر
وبباقة امتنان وعرفان إلى الأستاذ المشرف "محمد كعنيت"
الذي أفادني بنصائحه وإرشاداته القيمة التي كانت لي عوناً
في إتمام هذه المذكرة فالشكر الجزيل له على هذا الجهد.
كما اشكر الأساتذة الأفاضل أعضاء اللجنة
الذين قبلوا مناقشة هذا العمل لتقييمه، وأدامهم الله لخدمة العلم.
وأتقدم بالشكر إلى كافة الأساتذة الأفاضل
الذين تابعوني طوال المشوار الدراسي .
والشكر إلى كلية الحقوق عامة الذي تلقينا منها
كافة مبادئ العلم والاحترام.

إهداء

الحمد لله الذي أودع آدم العقل وأعطاه بذلك القدرة على التفكير

وجعل وسيلته الكفاح وغايته النجاح

الحمد لله الذي وفقني لإتمام هذا العمل المتواضع أهدي ثمرته:

إلى من احمل اسمه بكل فخر واعتزاز وسبب وجودي في الحياة أبي

العزیز "عبد الغفور" اسأل الله له دوام العمر

إلى التي لا أستطيع ان أوفيهما حقها مهما فعلت ومهما قلت قرّة عيني وروحي أمي

الحبيبة "تجاة" اسأل الله دوام صحتها

إلى من يجسد الأخوة بكل معانيها والغيرة بلا حدود إلى من يخاف عليا من نسمة

الهواء إلى السند "أخي إياد"

إلى الذين طالما رأيت فيهم صورة الأم الثانية وعلموني ان القناعة كنز لا يفنى

وأعطوني حب لا يقدر بثمن أخواتي "ماجدة - سندس - شهد - مريم مرام" حفظهم

الله لي

إلى أقاربي الذين ترعرعت بين أحضانهم وتعلمت معنى الأخوة والحب والاحترام

منهم

إلى الذي سيكون سندا لي في الحياة بعد عائلتي خطيبي "ب"

إلى من تجمعني بهم اصدق مشاعر الحب وأحلى الذكريات صديقاتي العزيزات

"سمية - مروى - فريال - أميرة - لطيفة - وداد"

إلى كل غالي على قلبي أكن له الاحترام والتقدير وكل من استحق الشكر وكان لي

سند طول السنوات الجامعية

قائمة المختصرات:

ج.ر: الجريدة الرسمية

ط.ر: الطبعة رقم

ص: الصفحة

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

من آراء

مقدمة



مقدمة:

أصبح الإنسان اليوم يؤثر في الطبيعة، ويغيرها وإن كان لهذا الفعل مظاهر إيجابية في تحسين ظروفه المعيشية، إلا أن له مساوئ تجعل من البيئة ضحية تصرفات الإنسان خاصة ما تعلق منها بال عمران.

ويعتبر العمران مرآة عاكسة للدولة، فمقياس تطور ورقي أي مجتمع ينعكس على طريقة بناء المنشآت والبنائيات، وعلى الطابع الجمالي والمعماري لكيفية تأسيس مدنه على قواعد التهيئة بالغة الدقة والإتقان.

وللعمران والبيئة علاقة وثيقة الصلة متداخلة ومترابطة فيما بينها، حيث يتوجب عند الاتجاه نحو التنمية مهما كان شكلها الأخذ بعين الاعتبار الظروف البيئية .

نظرا لأهمية موضوع البيئة، فقد أولاه المشرع الجزائري بحماية خاصة من خلال مجموع من النصوص التشريعية والتنظيمية، بل رفعه المؤسس الدستوري إلى مقام القواعد الدستورية خاصة تعديل الدستور الأخير الصادر بتاريخ 20 ديسمبر 2020، وذلك من خلال المادة 21 منه، على بسط عناية معتبرة للبيئة وتبيان أساليب حمايتها، حيث أسند للدولة مهمة السهر على حماية الأراضي الفلاحية والاستعمال العقلاني للمياه، والطاقات الأحفورية وأي مورد طبيعي آخر، كما ألزم حرص الدولة على ضمان بيئة سليمة من أجل حماية الأشخاص وتحقيق رفاهيتهم، إضافة إلى حماية البيئة بأبعادها البرية والبحرية والجوية، مع اتخاذ كافة التدابير المناسبة لتطبيق الجزاءات على المخالفين، الذين يسعون إلى تلويث المحيط.

ولتفادي الوقوع في الإشكالات بين التطور العمراني والحماية البيئية، أوجد المشرع الجزائري أدوات التهيئة والتعمير، يتم بموجبها تنظيم عملية البناء والتهيئة وبيان نوعية البناية وشكلها مع ضمان احترام المناظر الطبيعية والحضارية والتراث الثقافي والتاريخي.

ولقد شهدت هذه الأدوات تطورا مرحليا وبيئيا جعل منها أهم ركن في تنظيم المجال العمراني وتسييره، مع ضمان تحقيق التوازن بين مختلف الأنشطة المتعلقة بالسكن والزراعة، والصناعة والمحافظة على البيئة والمنظر العام الحضاري.



فلقد أخذت مسألة العمران وحماية البيئة حيزا كبيرا من الاهتمام، وهذا راجع لارتباطهما الوثيق بحياة الإنسان والنبات والحيوان، مما جعل الحكومات تقوم بالبحث عن الإشكالات المتعلقة بها وحلها، حيث يرى البعض بان موضوع البيئة والعمران يجمعان بين متناقضين، إذ أن قوانين التهيئة والتعمير تشتغل على المجال العقاري والطبيعي، بينما قانون البيئة يسعى إلى حماية مجال الطبيعة، غير أنه في الآونة الأخيرة أصبحت أدوات التهيئة والتعمير هي كذلك تهدف إلى حماية البيئة ولم تقتصر على قانون حماية البيئة فقط.

وتعتبر أدوات التهيئة والتعمير تجسيدا فعليا لقوانين التهيئة والتعمير خاصة في قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري .

وقانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04، الذي يظهر فيها المزج بين قواعد التهيئة والتعمير وقواعد حماية البيئة.

كما تجسدت علاقة قواعد التهيئة والتعمير بحماية البيئة في قانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة والذي تبنى مبدأ الدمج بين العمران والبيئة .

أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع الذي تم تناوله في إبراز النصوص القانونية التي تضم هذه الأدوات وتفاعلها في حماية البيئة.

وتعد حماية البيئة العمرانية حماية للبيئة ولحقوق الإنسان .

وكذا إبراز أدوات التهيئة والتعمير وقواعد تنظيمها، خاصة في ظل القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم اللاحقة له.

أسباب اختيار الموضوع :

دفعني لاختيار موضوع "دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة"، دوافع ذاتية وأخرى موضوعية .



- الدوافع الذاتية :

- ارتباط هذا الموضوع بمجال تخصصي الدراسي وهو القانون العقاري.
- الرغبة الشديدة والميل الشخصي في البحث في هذا الموضوع.
- معالجة مختلف زوايا هذا الموضوع، ليكون كمعين لطلاب وباحثي القانون ولأهل الاختصاص في ميدان التهيئة والتعمير.
- العمل على إثراء البحث القانوني في مجالي البيئة العمران، اللذان يعدان مكملين لبعضهما في الحياة.

- الدوافع الموضوعية :

- الأهمية البالغة التي يكتسبها الموضوع في المجتمع، إذ يتعلق بجانب مهم في حياتنا اليومية من بناءات السكن وكثرة المباني المشيدة دون الحصول على مبادئ الأدوات التي تتحكم في تنظيمها.
- معرفة أهم القوانين التي سخرها المشرع الجزائري في مجال البيئة والتعمير.

إشكالية الموضوع:

تتمثل الإشكالية الرئيسية في:

- ما مدى فعالية أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري؟
- تتفرع من هذه الإشكالية بعض التساؤلات الفرعية التي يمكن طرحها كالاتي:
- _ ما هي أهم المخططات التي نكرها المشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير؟
- _ مدى مساهمة التشريع الجزائري في ضبط الرخص والشهادات الإدارية لحماية البيئة؟

المنهج المعتمد:

للإجابة عن إشكالية موضوع البحث السابقة تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، من خلال عرض الإطار المفاهيمي والقانوني لأدوات التهيئة والتعمير التي نص عليها المشرع، ثم تفعيل النصوص القانونية التي تتعلق بتنظيم النشاط العمراني وحماية البيئة.



أهداف الدراسة :

يمكن حصر أهداف دراسة الموضوع في هدفين أساسيين هما:

- إبراز النصوص القانونية التي تهتم بتنظيم التعمير وحماية البيئة.
- محاولة التعرف على أدوات التهيئة والتعمير بما يتوافق مع السياسة العمرانية في الدولة ومدى نجاعتها في حماية البيئة .

صعوبات الدراسة:

رغم تنوع المراجع الأكاديمية المتخصصة في هذا الموضوع والاهتمام الكبير به وتعدد النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة له، إلا أنه واجهتني صعوبة في التنقل للجامعات المجاورة من أجل جلب بعض الكتب والمراجع لزيادة مصداقية الموضوع.

دراسات سابقة:

إن دراسة أي موضوع تريد الأخذ بما سبقه من دراسات في ذات السياق، ذلك لتكون دراسة تكميلية لما سبقه، وإثراء لموضوع دراستي اعتمدت على جملة من الدراسات السابقة من بينها:

_ وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة الدكتوراه في القانون العام، تخصص قانون عام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، جويلية، 2007.

الذي درس مذكرتي من زاوية الأدوات التي تحمي البيئة .

_ عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير كلية الحقوق تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2011-2012.



التصريح بالخطة:

ولمعالجة الإشكالية المطروحة تم تقسيم خطة البحث إلى فصلين اثنين هما:

- الفصل الأول تحت عنوان أدوات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، والذي تم التناول فيه على مبحثين:
المبحث الأول بعنوان أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي.
المبحث الثاني بعنوان أدوات التهيئة والتعمير على المستوى الوطني.
 - أما الفصل الثاني تحت عنوان الرخص والشهادات الإدارية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، تضمن مبحثين:
المبحث الأول بعنوان الرخص الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة .
المبحث الثاني بعنوان الشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.
- وفي ختام الخططة تم وضع خاتمة تضمنت أهم النتائج المتوصل إليها مع بعض التوصيات.



الفصل الأول: أدوات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

وتضمن مبحثان:

- المبحث الأول: أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي.
- المبحث الثاني: أدوات التهيئة والتعمير على المستوى الوطني



التوسع العمراني والحماية البيئية محكومات بكثير من القوانين التي تحدد شروط التخطيط العمراني، وإخضاع استغلال الأراضي لقواعد تنظيمية تحدد الطابع العمراني للمدينة في نوع استعمال الأرض وارتفاع الأبنية والمساحة وما تشمله الأحياء السكنية من مناطق خضراء ومرافق... وغيرها، والعمل لتنظيم وإنشاء أو تحويل العقارات المبنية وغير المبنية، والتسيير العقلاني والاقتصادي للأراضي، وكذا الحفاظ على البيئة بشكل فعال، ولا يتحقق كل هذا إلا عن طريق وضع إطار قانوني يضع حدودا لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير.

فالتخطيط يحمل العديد من المصطلحات التي تصب جميعها في خانة التنظيم، باعتباره من أهم الأنشطة الإدارية وهو أول مرحلة من مراحل العملية الإدارية التي تجعلها هادفة وموجهة لغرض معين ممكن التحقيق في المستقبل بقدر ما هو وظيفة مركزية تقع على عاتق الإدارة العليا، كما يصنف ضمن الوظائف الذهنية في العملية الإدارية.

لذا اختلفت الأدوات التي سيرت بها الجزائر خططها العمرانية في النظام الاشتراكي عنها في النظام الرأسمالي، حيث عرفت عدة أنواع من الأدوات التي جاء بها قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهو ما سنبحثه حول هذا الفصل المقسم إلى مبحثين (المبحث الأول) بعنوان أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي، و(المبحث الثاني) بعنوان أدوات التهيئة والتعمير على المستوى الوطني.



المبحث الأول: أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي

قصد تبني منهجية دقيقة تكفل تحقيق التوازن بين متطلبات النمو الاقتصادي ومتطلبات التعمير من جهة وتكفل صيانة بيئة الإنسان والحفاظ عليها من جهة أخرى اوجد المشرع الجزائري آلية قانونية تنظم عملية التهيئة والتعمير وفي نفس الوقت تكفل الحماية البيئية، تتمثل أساسا في ما يعرف بأداتي التخطيط العمراني والذي تمثلا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)* (المطلب الأول) ومخطط شغل الأراضي (POS)* (المطلب الثاني) والتي يخصص لها المبحث الأول في هذه الدراسة، والى جانبها توجد أدوات التهيئة والتعمير على المستوى الوطني والتي سوف يتم تناولها في المبحث الثاني من هذا الفصل.

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير PDAU

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الخطة الرئيسية للإعداد وإعادة الإعمار أداة مهمة في التخطيط الحضري، حيث أنها تشكل الإطار العام للإدارة الحضرية، وعليه سيتم التطرق في هذا المطلب إلى مفهوم هذا المخطط ونبين محتواه ونحدد أقسامه في (الفرع الأول) ثم نوضح أهم إجراءات إعداده اعتمادا على القانون 129/90¹ المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 177/91² يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05³ المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكيفية المصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به في (الفرع الثاني) وفي ختام هذا المطلب إبراز دور هذا المخطط في حماية البيئة في (فرع ثالث).

¹ - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 71 المؤرخة في 10 نوفمبر 2004.

² - المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ 14 ذي القعدة 1411هـ الموافق ل 28 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم، ج ر عدد 26 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 6 شعبان 1426 الموافق ل 10/09/2005.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 06 شعبان عام 1426 الموافق ل 10 سبتمبر سنة 2005

PDAU: plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

POS: plan d'occupation des sols



الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتناول في هذا الفرع تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (أولا) ومن ثم عرض محتوى هذا المخطط (ثانيا) وفي الأخير نذكر أقسام هذا المخطط (ثالثا).

أولا: تعريف المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير

عرفته المادة 16 من القانون 29/90¹ المعدل والمتمم على انه "أداة لتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية اخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية للمخطط شغل الأراضي".

نجد ان المشرع من خلال نص المادة قد منح تعريفا قانونيا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجعله يحدد مختلف علاقته بالأرض العمرانية الحضرية منها والغير حضرية القابلة للتعمير وكذا علاقته بمخطط شغل الأراضي².

ثانيا: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 كالأتي³: يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من:

- 1- تقرير توجيهي: يقدم فيه ما يأتي:
 - أ- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.
 - ب- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.
- 2- تقنين: يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 و 21 و 22 و 23 من القانون رقم 29/90 المذكور أعلاه. ولهذا الغرض يجب ان يحدد ما يأتي:
 - 1 - جهة التخصيص الغالبة للأراضي، ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة .

¹ - المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق ذكره .

² - بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012 / 2011، ص43.

³ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91، السابق ذكره.



ب- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
ج- الاتفاقات المطلوبة للإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
د- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

هـ- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها .

3- الوثائق البيانية:

هي عبارة عن مخططات توضح ما هو موجود في الملف الكتابي بيانيا، ويجب إن تعد وفق مقياس ملائم بحيث تكون واضحة ومقروءة وتشمل على ما يلي:
أ- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
ب- مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي:

- القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير، والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون رقم 29/90 المذكور سابقا.
- بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، كما هو محدد في القانون رقم 29/90 المذكور سابقا.

- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

ج - مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

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

ثالثا: أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

ينتج عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تقسيم البلدية أو المنطقة إلى قطاعات محددة عن طريق تنظيم تضبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة حسب تقسيم الأراضي إلى مناطق يتم تعميمها حسب الأولوية على النحو الآتي¹:

¹ - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، ص68، 69.



أ - القطاعات المعمرة: تشمل هذه القطاعات على كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة لجميع المهيات التي تشغلها بيانات متجمعة، وكذا المساحات المتبقية بين هذه البيانات التجهيزات والنشاطات ولو غير المبنية، كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات. كما تشمل أيضا الأجزاء الواجب تجديدها، إصلاحها وحمايتها¹.

ب - القطاعات المبرمجة للتعمير: تشمل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدن القصير والمتوسط في أفق عشر سنوات مع مراعاة جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتدخل في إطار الأراضي القابلة للتعمير².

ج - قطاعات التعمير المستقبلية: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في أفق عشرين سنة، حسب الأجل المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³.

د - القطاعات الغير قابلة للتعمير: هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات⁴.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي 177/91 السابق ذكره على النحو الآتي:

أولا: المبادرة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته طبقا للمادة 24 من قانون 29/90 المعدل والمتمم⁵.

يشرع في إعداد المخطط بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداولة مع المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية المعنية، وتوقع المداولة من طرف جميع الأعضاء الحاضرين والتي تتضمن:

1 - أنظر المادة 20 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

2 - أنظر المادة 21 من القانون نفسه.

3 - أنظر المادة 22 من القانون نفسه.

4 - أنظر المادة 23 من القانون 29/90 المعدل والمتمم. السابق ذكره .

5 - أنظر المادة 24 من القانون نفسه.



الفصل الأول — أدوات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

- التوجهات الأساسية التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة ومخطط التنمية للبلدية المعنية وقيمة التجهيزات ذات الفائدة العامة.
 - كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجماعات المعنية بإعداده.
 - القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العمومية.
- ثم يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية.
- ثم يتم إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يكون فيه المخطط يسمى بقرار ترسيم الحدود.

يصدر هذا القرار من قبل:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.
 - الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني لولايات مختلفة¹.
- إذا شمل المخطط بلديتين أو أكثر فيقوم رؤساء مجالسها بإسناد المهمة إلى مؤسسة عمومية مشتركة ولا تكون قراراتها نافذة إلا بعد مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية².
- وكما هو منصوص عليه في المادتين 9 و10 من القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 ابريل 1990 والمتعلق بالبلدية³.

غير انه واقعا لا تستعمل البلدية هذا الأسلوب بل تلجا إلى مكاتب دراسات عن طريق صفقة عمومية ودفتر شروط لإنجاز الدراسة⁴.

بعد صدور قرار الإنجاز يشرع المعنيون باطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتمنح مهلة 15 يوما من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة أم لا.

1 - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 177/91، السابق ذكره.

2 - أنظر المادة 05 و06 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3 - انظر المادتين 09 و10 من القانون 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 والمتعلق بالبلدية.

4 - سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، دراسة حالة ميدانية باتنة - رسالة ماجستير الهندسة المعمارية - جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2011 ص41.



ثم بعد انتهاء مدة 15 يوما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار يبين الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي يستشيرها، والتي تشارك في إعداد المخطط وتتضمن المصالح والهيئات التي ألزم القانون باستشارتها، ويكون هؤلاء هم المشرفون على متابعة وتصحيح وتنسيق دراسة المخطط¹.
ثم الشروع في المصادقة عليه بالمدولة إلى المديرية والهيئات العمومية، وتمنح لها اجل محدد في 60 يوما لإبداء آراءها وملاحظاتها وإن لم تجب خلال هذه المدة تعتبر موافقة ضمنية للمشروع وتبدأ مرحلة المصادقة².

ثانيا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 177/91: " يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بعد تعديله عند الاقتضاء، مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، وبعد المصادقة عليه بمدولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ استلام الملف"³.

وبموجب مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، وبناءً على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير، إذا كان المخطط يخص بلدية أو عدة بلديات تفوق عدد سكانها 500 ألف نسمة بعد المصادقة على المخطط يتم تبليغ الجهات المعنية الآتية⁴:

- الوزير المكلف بالتعمير.
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- مختلف الأقسام الوزارية المعنية.
- رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية الولاية.
- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية.

¹ عباسي راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عام - جامعة الجزائر 2014-2015، ص 123.

² أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 177/91، السابق ذكره.

³ أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴ أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 177/91 السابق ذكره.



- الغرف التجارية والغرف الفلاحية.

ثم يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور، وينشر في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين بالبلديات، وتلتزم السلطة التي وضعتة باحترام محتواه¹.
إذ يصبح له قوة ملزمة في مواجهة الإدارة والأفراد، والذي تبنى عليه جميع قواعد التهيئة والتعمير فيها بعد خاصة الحصول على الرخص العمرانية، ولا يمكن أن تسلم أي رخصة وشهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت لها استجابة للمقاييس المذكورة في المخطط².

ثالثا: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لا يمكن مراجعة أو تعديل الخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون 90-29 المعدل والمتمم³ وهي:

- إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها والمشار إليه في المادة 19 في طريق الإشباع.

- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط، أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها.

كما أن سبب المراجعة قد يعود إلى بعض المشاريع الحضرية الكبرى خاصة بالنسبة للمدن الكبرى التي لم تؤخذ في الحسبان عند إعداد هذه المخططات⁴.

¹ أنظر المادة 14 من القانون 29/90 السابق ذكره.

² منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص28

³ أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 177/91 السابق ذكره.

⁴ أنظر المادة 28 من القانون 29/90 السابق ذكره.



الفرع الثالث: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير آلية مهمة في حماية البيئة من مخاطر العمران¹، حيث يساهم في المحافظة على البيئة من الجانب الجمالي والعمراني البيئي². كما انه قد تم توظيفه منذ التسعينات كألية تخطيطية لتنظيم المجال من جهة وحماية البيئة من المشاكل التي يثيرها البناء الفوضوي، كالاغتداء على المساحات الخضراء والمساحات بالمواقع الأثرية والتاريخية من جهة أخرى³.

فالأهداف المرجوة من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه المجال العمراني، بل يهدف كذلك إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها ومنها:

أولا: الأراضي الفلاحية

تم التصييص على حماية واحترام الأراضي الفلاحية من خلال المادة 11 من القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير، ولقد تقرر حماية الأراضي انطلاقا من إستراتيجية الدولة الاقتصادية التي تواجه ضرورة رفع إنتاجها الفلاحي لتلبية حاجيات سكانها المتزايدة، وبالتالي ضمان أمنها الغذائي، الأمر الذي يحتم علينا ضرورة حماية هذا النوع من الأراضي⁴.

¹ أحمد حميدي، رخصة البناء كأداة حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص النظام القانوني لحماية البيئة، جامعة الدكتور طاهر مولاي، سعيدة، 2015-2016، ص24.

² بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2012-2013، ص21.

³ المادة 8/3 من القانون رقم 29/90، سابق ذكره.

⁴ منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد حلب، البلدة، 2001، ص30.



ثانيا: الأراضي الغابية

باعتبار هذه الأراضي ثروة وطنية لا بد من الحفاظ عليها¹، وهي عنصر ثابت لكل سياسة يتم إعدادها وتطبيقها في مجال التهيئة العمرانية والتجهيز والبناء والتعمير².

ثالثا: حماية البيئة والموارد الطبيعية

نص المشرع الجزائري على حماية البيئة والموارد الطبيعية من خلال نص المادة 02 من القانون رقم 06/07: "إلزامية إدراج المساحات الخضراء في كل مشروع بناء تتكفل به الدراسات الحضرية والمعمارية العمومية والخاصة"³، والجدير بالتأمل انه إذا كانت حماية المحيط من اهتمام قانون البيئة، فان قانون التهيئة والتعمير لا يمكن ان يتجاهل ضرورة حماية بعض المناطق نظرا للقيمة الايكولوجية والجمالية، فالعلاقة بين العمران والبيئة علاقة وطيدة، بحيث يتوجب عند الاتجاه إلى التنمية مهما كان شكلها الأخذ في الحسبان الظروف البيئية⁴.

رابعا: حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي

باعتبار المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية كالحفريات والآثار التاريخية، وفي هذا الصدد فان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد المناطق الحساسة كالساحل والأراضي الفلاحية الخصبة والأراضي ذات الصيغة الطبيعية والثقافية، كما يتولى مسؤولية تنظيم العقاري الصناعي ويأخذ كل الاحتياطات اللازمة لحماية البيئة⁵. وبالرجوع إلى قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة 10/03 فان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لم يحقق الأهداف المرجوة في اقتراح التطورات المستقبلية الآليات

¹ بلخير حليمي، مرجع سابق، ص22.

² المادة 31 من القانون 84/12 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم. 1984.

³ المادة 02 من القانون رقم 06/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج ر، عدد 77 عام 2007.

⁴ تركية سايح حرم علي، (نظام دراسة التأثير ودوره في تكريس حماية فعالة للبيئة)، مجلة الندوة للدراسات القانونية، العدد الأول جامعة محمد خيضر، بسكرة (الجزائر)، سنة 2013، ص 146-147.

⁵ نبيل صقر، العقار الفلاحي النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، 2008، ص 154.



الكفيلة بحماية البيئة، إلا أنه تعتريه بعض النقائص نتيجة لتضخم الأهداف المراد تحقيقها منه¹.

المطلب الثاني: مفهوم مخطط شغل الأراضي POS

يعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المحلية للتهيئة والتعمير التي يلجا إليها المشرع من أجل التخطيط لتوجيهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير²، وهذا المخطط هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري.

ولقد نظم القانون 29/90 مخطط شغل الأراضي بصفة عامة، وفصل موضوعه في المرسوم التنفيذي 178-91³ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 318-05⁴ وللإلمام بمختلف القواعد المنظمة له، سنتطرق إلى مفهوم مخطط شغل الأراضي في (الفرع الأول) وإجراءات إعداده في (الفرع الثاني) أما (الفرع الثالث) سنتناول فيه دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة.

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي

عرفته المادة 31 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بأنه: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها.

ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

¹ القانون 10/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد 43 .

² زهرة ابرياش، دور البلدية في ميدان التخطيط والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع الإدارة والمادة، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2010، 2011، ص 27

³ المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 06 شعبان عام 1426 الموافق لـ 10 سبتمبر سنة 2005.



- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.
 - يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.
 - يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
 - يحدد الارتفاقات.
 - يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والموقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
 - يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها¹
- وبالتالي فمخطط شغل الأراضي هو أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي، وكذا تبيان كيفية استعمالها لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص وحجمها، ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، والارتفاقات المقررة عليها².

ثانيا: محتوى مخطط شغل الأراضي

يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصاحبه مستندات بيانية، مرجعية وهي كالتالي:

أ - لائحة تنظيم:

- تشتمل لائحة التنظيم على الخصوص على تقرير تقديمي أو ما يسمى بمذكرة تقديم مايلي³:
- 1- مذكرة تقديم: يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.

- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 29/90

¹ أنظر المادة 31 من القانون 29/90، السابق ذكره.

² سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2006، ص176.

³ منصور نورة، المرجع السابق، ص30.



المؤرخ في أول ديسمبر 1990: نوع المباني المرخص بها أو المحظور ووجهتها, وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل لشغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.

يحدد معامل شغل الأرض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض.

يعرب عن مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها في أي بناء بما يأتي:

- مساحة أرضية مع ما يتصل بها من بناء خام تساوي مجموع مساحات أرضية كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها.
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف وأدوار ما تحت الأرض غير القابلة للتهيئة السكنية أو الأنشطة ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري.
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من سقوف وسطوح وشرفات ومقصورات, وكذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي.
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مهيأة لتستعمل مواقف للسيارات.
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مخصصة لخزن المحاصيل أو الإيواء, الحيوانات أو العتاد الفلاحي وكذلك مساحات المسقوفات البلاستيكية للإنتاج الزراعي.

كما يبين التقنين فضلا عن ذلك شروط الأراضي المرتبطة بما يأتي:

- 1- المنافذ والطرق.
- 2- وصول الشبكات إليها.
- 3- خصائص القطع الأرضية.
- 4- موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها.
- 5- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
- 6- موقع المباني بعضها مع بعض على ملكية واحدة.
- 7- ارتفاع المباني.
- 8- المظهر الخارجي.
- 9- موقف السيارات.
- 10_ المساحات الفارغة والمغارس.



تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذا أجال إنجازها¹

ب - الوثائق والمستندات البيانية:

تتمثل في المخططات البيانية المرفقة وهي كالتالي²:

1- **مخطط بيان الموقع (plan de situation)**: يبين هذا المخطط بيان كل موقع

حسب طبيعته، سواء منطقة عمرانية أو طبيعية ويكون بمقاس 200/1 أو 5000/1.

2- **مخطط طوبوغرافي (plan topographique)**: مقاس 200/1 أو 5000/1.

3- خريطة بمقياس 500/1 أو 100/1 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للإخطار

الطبيعية والتكنولوجية المصحوبة بالتقارير المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى

المبينة في المخطط العام للوقاية.

4- **مخطط تهيئة عامة**: يحدد هذا المخطط الذي يعد بمقاس 500/1 أو 1000/1

المناطق القانونية المتجانسة، موقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة، المساحات

الواجب احترامها لخصوصيتها، وكذا خطر مرور الطرق والشبكات المختلفة.

5- **مخطط التركيب العمراني**: يعد بمقياس 500/1 أو 1000/1 يتضمن على

الخصوص عناصر لائحة التنظيم وبيان الأشكال التعميرية والمعمارية لكل قطاع.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

لتوضيح إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي، تناولنا في هذا الفرع كيفية إعداد مخطط

شغل الأراضي ثم المصادقة عليه وأخيرا مراجعته.

أولاً: إعداد مخطط شغل الأراضي

تعود عملية إعداد مخطط شغل الأراضي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو

رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتحت مسؤوليته عن طريق المداولة التي تنتهي

بصدور قرار لإعداد المخطط.

¹ أنظر المادة 18 من مرسوم التنفيذي 91-178، السابق ذكره.

² أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 05-318 المتمم للمادة 18 من المرسوم 91-178، السابق ذكره.



ثم يتم تبليغ المداولة للوالي المختص إقليميا وتنتشر بقرار المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر كامل¹.

ويتم بعد ذلك إصدار قرار يتضمن ترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي وذلك كما يلي:

- من الوالي إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة.
- من الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب تابع لعدة ولايات².

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات³.

ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية باطلاع رؤساء الغرف التجارية، ورؤساء غرف الفلاحة وكذا رؤساء الجمعيات المحلية والمنظمات المهنية كتابيا، وتمنح لهم 15 يوما للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط⁴.

ثانيا: المصادقة على مخطط شغل الأراضي

على غرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فان المصادقة على مخطط شغل الأراضي يتم بمداولة المجلس الشعبي البلدي بعد اخذ رأي الوالي على أساس النتائج التي جاء بها التحقيق العمومي، وبالتالي البلدية هي التي تصادق على مخطط شغل الأراضي فبعد المصادقة بموجب المداولة، يبلغ المخطط إلى الوالي المختص وكذا مديرية التعمير والغرفة التجارية والفلاحية، ثم يوضع تحت تصرف الجمهور مع قائمة الوثائق والبيانات التي يتكون منها⁵.

¹ أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-178، السابق ذكره.

² أنظر المادة 12 من قانون 29/90، السابق ذكره.

³ أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-178، السابق ذكره.

⁴ أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁵ عباس راضية، مرجع سابق، ص 140.



ثالثا: مراجعة مخطط شغل الأراضي

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي بعد المصادقة عليه إلا في الحالات¹ التي حددها القانون، وبنفس شروط إعداده والمصادقة عليه ولأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 وتتمثل في:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأول.
- إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والإشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي².

الفرع الثالث: دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة

لقد انتهج المشرع الجزائري في وصفه للقواعد القانونية المتعلقة بحماية البيئة الطابع الإزدواجي في الصياغة فهو يحدد الإجراءات الوقائية التي تحول دون وقوع الاعتداء على البيئة من جهة، ومن أخرى يحدد الجزاءات المترتبة عن مخالفتها، وحينما نتحدث عن الإجراءات الوقائية فإننا نقصد بذلك قواعد ومخططات التهيئة والتعمير ومنها مخطط شغل الأراضي لما له من دور في حماية البيئة، ويتجلى ذلك الدور من خلال تسطير للمساحات العمرانية والمساحات الخضراء في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبالتالي فإن هذا المخطط يسعى إلى حماية المساحات الخضراء والمواقع الأثرية والفلاحية.

¹ أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91-178 السابق ذكره.

² أنظر المادة 37 من القانون 90-29 السابق ذكره.



الفصل الأول ——— أدوار التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

وهذا ما أكدته المشرع من خلال إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بإعداد المخطط باستشارة مديرية البيئة على مستوى الولاية، وذلك ضمانا لحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة¹.

كما يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تنظيم العقار الصناعي والإجراءات الضرورية والطرق الصحيحة لحماية البيئة أثناء التخلص من مخلفات ونفايات هذا النوع من العقار². وبالرغم من الأهمية البالغة لهذا المخطط في مجال حماية البيئة إلا أنه تشويه بعض الاختلالات أثناء التطبيق نتيجة عدم الالتزام به، ونتيجة تضخيم الأهداف المأخوذة منه في عدة مجالات، على غرار السياحة، الزراعة، السكن، التعليم، الصحة، النقل والأشغال العمومية، مما أدى إلى نقص فعاليته في مجال حماية البيئة، خاصة فيما يتعلق بحماية المساحات الخضراء والمحافظة على الأشجار والمناظر الطبيعية والأثرية نتيجة الاعتداءات المتكررة من جهة، وإقامة المشاريع التنموية من جهة أخرى مما قلص من دوره في مجال الحماية.

¹ لعويجي عبد الله قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

² طارق محمد البيئة ومحاور تدهورها، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، مصر 2000، ص 18



المبحث الثاني: أدوات التهيئة والتعمير على المستوى الوطني

من بين التحديات الحديثة التي تواجهها الجزائر تحقيق الحماية البيئية من خلال المخططات والمشاريع التنموية، حيث ان تجسيد الحماية البيئية على ارض الواقع مرتبط بعدة مجالات من ضمنها مجال التهيئة والتعمير، نجد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم S.N.A.T الذي نظمه القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة¹، ومخططات مجالية يعتبر وسيلة للتخطيط الحضري المركزي، وضمان أحسن المواقع من أجل كل تدخل عمراني، وهذا ما عبرت عنه المادة 04 من القانون أعلاه والتي جاء في مضمونها:

- تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي.

- تساوي الحظوظ في الترقية والازدهار بين جميع المواطنين.

- الحث على التوزيع المناسب بين المناطق والأقاليم لدعائم التنمية ووسائلها باستهداف تخفيف الضغوط على السواحل والحوضر والمدن الكبرى وترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب.

ومن خلال هذه المادة التي حددت الأهداف الكبرى للمخطط الوطني والنهج الذي تسير عليه المخططات الجهوية والمحلية، فتهيئة الإقليم على المستوى الوطني هي مجموعة القواعد والتنظيمات التي تضعها الجهات المركزية والمطبقة على كامل التراب الوطني، بما يضمن تطورا متناسقا منسجما ومتكاملا لتحقيق الحماية البيئية شاملة على كل التراب الوطني².

ومن خلال التمهيد سنتطرق إلى مطلبين:

المطلب الأول بعنوان المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

المطلب الثاني بعنوان المخطط الوطني للتهيئة العمرانية.

¹ القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، متعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر عدد 77 مؤرخة في 15-2001-12.

² المادة 02 من القانون 20/01، السابق ذكره.



المطلب الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم فرصة لتحقيق التنمية المتكافئة والمستدامة في كامل مناطق الوطن، وقد أستحدث هذا المخطط نتيجة النقائص والسلبيات التي عرفتتها المخططات المحلية وعدم فاعليتها بالشكل اللازم في حماية البيئة والذي نظم أحكامه القانون 20/ 01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة، وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (الفرع الأول) وإلى إسهامات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مختلف الأقاليم (الفرع الثاني)، ثم إلى إبراز دوره في حماية البيئة في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

من خلال هذا الفرع سنحاول تعريف مخطط الوطني لتهيئة الإقليم وكذا محتواه وكيفية إعداده وأهدافه.

أولاً: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يعرف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بأنه: "هو عبارة عن عمل تعلن من خلاله الدولة مشروعها الإقليمي، حيث يوضح الطريقة التي تقوم الدولة من خلالها بضمان التوازن الثلاثي والمتمثل في الإنصاف الاجتماعي والفعالية الاقتصادية والإسناد البيئي في إطار التنمية المستدامة على مستوى كامل التراب الوطني بالنسبة للعشرين القادمة"¹ ويعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وثيقة توجيهية للتخطيط الإقليمي لكونه يترجم التوجهات الإستراتيجية لتهيئة وضمان تنمية مستدامة لكامل الإقليم الوطني، فهو يشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية في هذا المجال²

ثانياً: محتوى وأهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يترجم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم التوجهات والترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والحماية البيئية، كما يشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات

¹ حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه في العلوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2013-2012، ص 168.

² أنظر المواد 07 و 08 من القانون رقم 20/01، السابق ذكره.



العمومية¹، إذ يهدف المخطط إلى تحقيق الغايات المحددة في المادة 04 من قانون 20-01 وتتمثل فيما يلي:

- خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية والتشغيل.
- تساوي الحظوظ في الترقية والازدهار بين جميع المواطنين.
- الحث على التوزيع المناسب بين الأقاليم والمناطق لدعائم البيئة ووسائلها باستهداف تخفيف الضغوط على الساحل والمدن الكبرى وترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب.
- دعم تفعيل الأوساط الريفية والأقاليم والمناطق والجهات التي تعاني صعوبات من أجل الاستقرار.
- إعادة توازن البنية الحضرية وترقية الوظائف الجهوية والوطنية والدولية للحواضر والمدن الكبرى.
- حماية الفضاءات والمجموعات الهشة ايكولوجيا واقتصاديا وتثمينها.
- الحماية والتثمين والتوظيف العقلاني للمواد التراثية والطبيعية والبيئية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة².

ثالثا: إجراءات إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يتم إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بمبادرة الدولة التي تتمثل في الإدارة المركزية المكلفة بالتعمير والتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم وهو ما نصت عليه المادة 19 من القانون رقم 20-01 التي جاء فيها: "تتولى الدولة إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم"³. وتحده الدولة بالعلاقة مع الجماعات الإقليمية في إطار اختصاص كل منها وبالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للتنمية والحماية، كما يساهم المواطنون في إعداده وتنفيذه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به.

¹ أنظر المادة 08 من القانون رقم 20/01، السابق ذكره.

² أنظر المادة 04 من القانون رقم 20/01، السابق ذكره.

³ المادة 19 من القانون رقم 20-01، السابق ذكره.



رابعاً: التوجهات الأساسية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أحد أهم الرهانات التنموية الكبرى التي تعمل على رسم المخطط الاستراتيجي للتنمية عبر التراب الوطني، فهو يترجم أفاق الإستراتيجية الأساسية للسياسة الوطنية الخاصة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.

ويتجه هذا المخطط نحو إدماج جميع القطاعات في السياسة الإنمائية للبلاد، وترمي هذه التوجهات الأساسية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى:

- الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وخاصة توزيع السكان، والأنشطة الاقتصادية على كافة الإقليم الوطني.

- ضمان التوازن الجهوي في مجال التنمية.

- تحسين المحيط المعيشي والرفع من المستوى المعيشي للمواطن.

- تثمين الموارد الطبيعية واستغلالها الاستغلال الحسن.

- ضمان ديمومة الثروات الطبيعية الإستراتيجية.

- حماية التربة ومكافحة التصحر وحماية المساحات الخضراء.

ولضمان تحقيق التوجهات الأساسية المسطرة في هذا المخطط تم تدعيمه مؤسساتيا باستحداث المجلس الوطني، لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، والذي يطلع بمهمة التقييم والتحديث الدوري لهذا المخطط بالإضافة إلى ضمان احترام المخططات الجهوية لتصورات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم¹.

الفرع الثاني: إسهامات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

يساهم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في صياغة التصورات التنموية في مختلف المناطق والأقاليم الوطنية وعلى ضوء هذا سنتناول توضيح استراتيجيته بناء على الجغرافية وخصوصية كل منطقة.

أولاً: إسهامات المخطط الوطني للتهيئة الإقليم بالإقليم الساحلي.

يهدف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في الإقليم الساحلي إلى التحكم في التوسع العمراني على مستوى الساحل وذلك باحترام شروط تمدن المناطق الساحلية وكيفيات شغلها إضافة إلى

¹ وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، جويلية 2007، ص 47.



تنمية أنشطة الصيد البحري والموارد الصيدية مع ضرورة إدماج الاقتصاد الوطني في فضاءات التبادل الحر وعصرنة هياكل المنشآت البحرية.

طبقا لنص المادة 07 فقرة 02 من القانون 20/01 بقولها: "المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل الذي بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، التوجهات والترتيبات الخاصة بكل برنامج جهة، كما تتكفل المخططات الجهوية الخاصة بالمناطق الساحلية المتضمنة في المخطط الوطني لتهيئة السواحل"¹

وكذا نص المادة 13 من القانون 20/01 أعلاه بقولها: "يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كفاءات ضمان المحافظة على المناطق الساحلية والجرف القاري وحمايتها وتأمينها، والمرتبطة بما يأتي :

- احترام شروط تمدن المناطق الساحلية وشغلها.
- تنمية أنشطة الصيد البحري والأنشطة الأخرى.
- حماية المناطق الساحلية والجرف القاري ومياه البحر من أخطار التلوث.
- حماية المناطق الرطبة.
- حماية التراث الأثري المائي"²

ثانيا: إسهامات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في المناطق الجبلية

يسعى المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى تأهيل مختلف المناطق المتوزعة على التراب الوطني ومهما كانت طبيعتها: ساحلية، سهبية أو جبلية كانت ولأجل تنمية المناطق الجبلية فقد ساهم هذا المخطط في المحافظة على عذرية هذه المناطق وحمايتها من كل اعتداء، مع حشد الموارد المائية المتدفقة من الجبال بواسطة التقنيات الحديثة لضمان السقي وتطوير الزراعة الجبلية وتربية المواشي المتأقلمة مع هذه المناطق.

وتجسيدا لإستراتيجية هذا المخطط فقد عمدت الجهات المكلفة بتنفيذه على محاولة إنشاء مساحات ومحيطات مسقية، مع إعادة تشجير الغابات والحفاظ على التراث الغابي دون أن ننسى

¹ المادة 07 من القانون 20/01 السابق ذكره.

² المادة 13 من القانون 20/01 نفسه.



وجوب حماية التنوع البيولوجي المتواجد بالمناطق الجبلية مع تشجيع الحرف والصناعة التقليدية الملائمة للاقتصاد الجبلي¹.

ثالثا: إسهامات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بإقليم الهضاب العليا والسهوب .

تتجه الإستراتيجية العامة للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم نحو تحسين المحيط المعيشي والمستوى المعيشي للمواطن وتوجيه المشاريع الإنمائية إلى مناطق الهضاب العليا والسهوب بغرض تنشيط المناطق الريفية وتأهيلها بما يتوافق ومؤهلاتها الطبيعية والبشرية، من خلال ملاءمة نظام الاستغلال الريفي للخصوصيات السهبية وترشيد الاستغلال الحسن للأراضي السهبية.

كما يسعى هذا المخطط في مناطق الهضاب العليا والسهوب إلى مكافحة التصحر وزحف الرمال اعتمادا على الغرسة الرعوية ومحاربة الرعي العشوائي الذي يضر بالبيئة، إضافة إلى تشجيع المبادرات الفردية والجماعية لسكان السهوب وإشراكهم في أعمال التنمية.

كما يساهم هذا المخطط في تطوير التراث الثقافي المناطق والحفاظ عليه في إطار إجراءات قانون 20-01 الخاص بالتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم².

رابعا: إسهامات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بإقليم الجنوب .

يلعب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم دور هام في تنظيم جميع الأقاليم فهو وسيلة قانونية ترمي إلى تحقيق جملة من الأهداف التنموية في المناطق الجنوبية حيث يعمل على ترقية الزراعة الصحراوية والواحات وذلك من خلال تجميع الموارد الطبيعية بمختلف أنواعها خاصة المائية منها التي تستغل في سقي المزروعات الصحراوية.

ومن ضمن إستراتيجية هذا المخطط في المناطق الجنوبية هي حماية المنظومة البيئية في الواحات والصحاري وتثمين الزراعة الصحراوية من خلال إنشاء محيطات مسقية عن طريق برامج مدروسة تكون وسيلة ناجعة في مكافحة التصحر بإقامة حزام نباتي مقاوم وتشجيع الغرسة العلفية وبالتالي نضمن حماية المناطق الرعوية في إطار السياسة الإنمائية العامة³.

¹ أنظر المادة 14 من القانون 20/01 السابق ذكره.

² أنظر المادة 15 من القانون 20/01 نفسه.

³ أنظر المواد 39-43 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، السابق ذكره.



الفرع الثالث: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ودوره في حماية البيئة.

يساهم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة، بحيث أنه يكمل بعض النقص الموجودة في المخططات المحلية ويحدد الأعمال التكميلية الضرورية لحماية مختلف الفضاءات من: سواحل وجبال وسهوب ومناطق صحراوية جنوبية، ويضمن المحافظة على البيئة في هذه المناطق من كل الأخطار المحدقة بها، كأخطار التلوث والاعتداء على الطبيعة والموروث الحضري المادي. وتتجسد تلك الحماية في مناطق الساحل من خلال حماية الساحل والجرف القاري ومياه البحر من أخطار التلوث.

أما في المناطق الجبلية فيعمل هذا المخطط على تطوير الزراعة الجبلية الطبقية، وتربية المواشي المتأقلمة مع الطبيعة الجبلية، كما يهدف أيضا إلى إحداث المساحات المسقية وتحسينها وإعادة التشجير، والحفاظ على التراث الغابي واستغلاله الاستغلال العقلاني، إضافة إلى حماية المكتسبات التاريخية والأثرية.

ويرمي المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى حماية التنوع البيولوجي والذي يعتبر من مقتضيات حماية البيئة وهذا بنص المواد من 39.40.43 من القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، والتي تبرز وبشكل واضح ضرورة الحفاظ على الفصائل الحيوانية غير الأليفة والفصائل النباتية غير المزروعة.¹

أما فيما يخص الإقليم الهضاب العليا والسهوب، فيتجلى دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة من خلال مكافحة التصحر بشتى الطرق والاستغلال العشوائي للأراضي دون أدنى رقيب، بالإضافة إلى حماية المساحات الرعوية وتأهيلها، وتجنيد سكان السهوب والهضاب وإشراكهم في أعمال التنمية وحماية المجال البيئي دون أن ننس دوره في حماية التراث الثقافي والأثري، ومتابعة تطور المجال السهبي باستمرار ومراقبة مدى مسيرته لقانون حماية البيئة.

كما يضمن هذا المخطط في مجال حماية البيئة في إقليم الجنوب والحفاظ على الخصوصيات الطبيعية والاقتصادية ويظهر ذلك من خلال ترقية الموارد الطبيعية خاصة الموارد المائية الباطنية والسطحية، وحماية المنظومة البيئية في الواحات والصحاري، بالإضافة إلى تثمين الجهود الرامية إلى الاستصلاح الزراعي وتطويره وخلق مساحات جديدة للزراعة عن طريق إعداد برامج فلاحية طموحة تراعي هذه الخصوصيات وتضمن الاستغلال العقلاني للموارد المائية



الباطنية، كما يسعى هذا المخطط إلى حماية المناطق الرعوية ومكافحة التصحر وظاهرة صعود الماء والحفاظ على التراث الثقافي والتاريخي وتشجيع السياحة الصحراوية. ونشير هنا إلى استحداث المشرع لمخططات توجيهية للبنى الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية لتدعيم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مجال حماية البيئة، وترجمة التوجيهات المركزية لهذا المخطط تداركا للنقص 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 وتهيئة المستدامة على التدريجية في ترجمة التوجهات العامة إلى المخططات القطاعية والمخططات الجهوية، وتؤدي إلى القضاء على التفاوت والاختلالات بين الجماعات المحلية في الالتزام بالسياسة الوطنية لحماية البيئة، وبذلك نحدث 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، ومع ذلك يبقى المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مشروع مستقبلي لم يكتمل بعد.¹

المطلب الثاني: المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT

تقوم التهيئة العمرانية في إطار التخطيط بتوجيه وإدماج السياسات القطاعية للتنمية الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية ذات الأهمية الأساسية في تجسيد أهداف التوزيع الإقليمي لأنشطة الاقتصاد الوطني وتهدف إلى تشكيل أدوات أساسية وتأخذ التهيئة بعين الاعتبار حماية البيئة، المواقع السياحية، حماية الآثار التاريخية وترميمها، ترقية المواقع السياحية والترفيهية. وتجسيد التهيئة العمرانية وأهدافها بواسطة أدوات ومخططات كل إدارة مكملة للأخرى. سنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم المخطط الوطني للتهيئة العمرانية ونبين كيفية إعداده وتوجيهاته في (الفرع الأول)، أما (الفرع الثاني) سندرس المخططات التابعة والمكملة للمخطط الوطني للتهيئة العمرانية وفي الأخير نذكر دور المخطط الوطني للتهيئة العمرانية في حماية البيئة.

¹ وناس يحي، مرجع سابق، ص 46.



الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني للتهيئة العمرانية

أولاً: تعريف المخطط الوطني للتهيئة العمرانية

يعتبر المخطط الوطني للتهيئة العمرانية المادة الأساسية والخام المشكلة لهذا القانون حيث يجسد الاختبارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني وتنظيمه على المدى الطويل، فطرحت من خلاله ملفات متعلقة بالديمغرافية، الموارد الطبيعية، النشاطات الإنتاجية، المنشآت القاعدية والبيئة، ويشكل الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتوزيع أماكنها، فهو إذن بمثابة أداة إستراتيجية لتطبيق مبادئ التهيئة العمرانية، وبهذا يدمج بصفة إلزامية الأهداف المحددة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

حسب القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية المؤرخ في 27 جانفي 1987 يهدف إلى تحديد القواعد العامة إلزامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي، والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومجالات أخرى أدرجها القانون، وذلك على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية¹.

ثانياً: كيفية إعداد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية

يتم إعداد هذه المخطط على أعلى مستوى للهيكل المكلفة بالتهيئة العمرانية بالتنسيق مع الإدارة ومن خلالها ترسم الإستراتيجية العامة في البلاد.

ثالثاً: توجيهات المخطط الوطني للتهيئة العمرانية

يرتكز على عمل منسق يشمل جميع قطاعات الدولة ومراعاة ضرورات التنمية الدائمة ومتطلبات التضامن الوطني وكذلك خصوصيات أقاليمنا وعوائقها يحدد المخطط التوجيهات الآتية:

- يحدد الإستراتيجية العامة لعملية شغل التراب الوطني وقواعد إعادة التوزيع المتوازن للأنشطة والتعمير.
- يضبط المبادئ التي تحكم تنظيم الهياكل الأساسية الكبرى الفكرية والمادية وتحديد مواقعها والاتصالات والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية.

¹ القانون 87-03 المؤرخ في 27 جمادى الأولى عام 1407 الموافق ل 27 جانفي سنة 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية.



- يحدد الكيفية التي ينبغي ان تتضافر بواسطتها سياسة التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والتربوية والتكوينية وحماية البيئة.¹

الفرع الثاني: المخططات التابعة للمخطط الوطني التهيئة العمرانية

أولا: مخطط التهيئة الولائي PAW

يعد مخطط التهيئة الإقليمية للولاية وسيلة لتطبيق الخطة الوطنية وتفصيل الخطة الجهوية التي تتبعها الولاية المعنية، يتم إعداده على مستوى الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، يضمن تنفيذ عمليات التجهيز والاستثمار المخططة من طرف الدولة ولرسم هذا المخطط يتم إعداد خرائط تحتاجها الولاية منها:

- خريطة الحدود الإداري للبلديات والدوائر.
- خريطة فيزيائية تبين أهم التضاريس.
- خريطة مناخية تساعد المهندس الزراعي في اختيار المنتجات والتوجهات الفلاحية العامة، كما تساعد المهندس المعماري في استعمال واختيار مواد البناء.
- خريطة نظم الشبكات، الطرق الكهرباء، الغاز وتمركز المناطق الصناعية والمناطق القروية.

وكلها وسائل هامة لمعرفة حاجيات السكان الاجتماعية والاقتصادية والحماية البيئية¹

ثانيا: مخطط تهيئة البلدية PAC

إن البلديات باعتبارها جماعات قاعدية هي المجالات التي ينبغي أن تفضي إليها وتتجسد فيها السياسات التي تحملها التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها، والتي من بينها نوعية إطار الحياة، والعدالة الاجتماعية وانخراط المواطنين باعتبارهم صانعين للتنمية والحماية البيئية والمستفيدين منها، وعليه كان مخطط تهيئة البلدية الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المحددان بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

¹ أنظر المواد 02 إلى 05 من القانون 03/87 السابق ذكره.



الفرع الثالث: دور مخطط التهيئة العمرانية في حماية البيئة.

تقوم التهيئة والتنمية العمرانية أساسا على مراعاة البعد البيئي في أدوات التخطيط العمراني، الأمر الذي حاول المشرع الجزائري التنبيه له ودراسته من خلال المخططات والقوانين التابعة لهم في الدراسة، مكرسا فكرة التوفيق بين قواعد حماية البيئة وقواعد التهيئة والتعمير. إذ يتخلّى اهتمام مخطط التهيئة العمرانية بحماية البيئة من خلال سعيها إلى وضع قواعد تتعلق بالتهيئة العمرانية لكل من البلدية والولاية ووضع ضبط يتعلق بتخصيص الأراضي وضبط التوسع العمراني، بما يحافظ على البيئة من التدهور والتلوث. وكذا من خلال وجوب استشارة الهيئات المكلفة بالبيئة واشتراك كل من المواطن والجمعيات البيئية في إعدادها. إلا أن الواقع البيئي المتدهور الذي تعرفه جل مدننا وما تشهده المناطق الحساسة اعتداءات عليها يعكس عدم قدرة هذه الأدوات والمخططات في وضعها الحالي على التكفل الحقيقي بقضية حماية البيئة.



خلاصة الفصل الأول :

مما سبق تناوله في هذا الفصل يمكن القول بأن قانون التهيئة والتعمير وما يؤديه من دور كبير في تنظيم المجال الحضري، يجعله يتجاوز القواعد التي تبناها قانون حماية البيئة، لكن في حقيقة الأمر نجد أن أدوات تنظيم عملية التهيئة والتعمير التي سنها المشرع الجزائري، تمثلت في مجموعة من المخططات منها المحلية والوطنية.

المخططات المحلية:

مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعد أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، ويحدد توجيهات التهيئة العمرانية ويضبط مجال حماية البيئة.

ومخطط شغل الأراضي يحدد بالتفصيل حقوق استعمال الأرض مع احترام إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المخططات الوطنية:

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وهو مجموعة القواعد والتنظيمات التي تضعها الجهات المركزية والمطبقة على كامل التراب الوطني، بما يضمن تطورا متناسقا ومتكاملا لتحقيق الحماية البيئية شاملة على كل التراب الوطني.

مخطط التهيئة العمرانية يقوم بتوجيه السياسات القطاعية مع تجسيد أهداف التوزيع الإقليمي، مع الأخذ بعين الاعتبار حماية البيئة.

وتتجسد العلاقة بين التعمير والبيئة فيما أوجده المشرع من إجراءات في نصوص القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمراسيم اللاحقة له وقانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.



الفصل الثاني: الرخص والشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

وتضمن مبحثان:

- المبحث الأول: الرخص الإدارية
للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.
- المبحث الثاني: الشهادات الإدارية في
التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.



تحتل قضية التعمير وحماية البيئة محور اهتمام مشرعي كل دول العالم بما فيها المشرع الجزائري، إذ أنها تمس بالحضارة والبناء، ويتعلق الأمر هنا بذلك الحيز الذي يشغله الأفراد، سواء اتخذ صورة المسكن الذي يأويهم أو مكان العمل الذي يرتادونه من أجل تلبية حاجياتهم وضمان استمرار وظائف الدولة.

من هنا كان لزاما أن يتوافر هذا الفضاء المبني على شروط الأمن والسلامة والصحة، والوقاية من الحوادث الطبيعية والبشرية، ولن تتوافر هذه الشروط والغايات بدون أعمال قواعد وآليات تنظيمية للبنىات تضمن سلامتها وسلامة البيئة المتواجدة بها لأجل ذلك أخضع المشرع الجزائري جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات إدارية بموجب قوانين التهيئة والتعمير.

وفي ظل الإصلاحات التي عرفت البلاد تطبيقا لدستور 1989 صدر القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي أقر مبدأ تقييد أنشطة البناء والتعمير بضرورة الحصول على رخص أو شهادات في إعداد أي بناء جديد أو إحداث تغيير في بناء قائم أو هدمه، باعتبارها آليات لضمان الرقابة على حسن استعمال الأرض طبقا للوجهة المخصصة لها. ولقد نظم المشرع أحكام رخص وشهادات التعمير بموجب قانون 29/90 السابق الذكر المعدل والمتمم بموجب قانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 08 ماي 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم. وهي عبارة عن وثائق تمنحها الإدارة المختصة وتجسد في مجملها الرقابة القبلية وحتى البعدية، ونظرا لدورها الرقابي، فإنها أصبحت تلعب دورا هاما في حماية البيئة والمحافظة على الجانب الجمالي للعمران.

ولتحديد مفهوم هذه الرخص والشهادات وإبراز دورها في حماية البيئة، نقسم هذا الفصل إلى مبحثين اثنين هما:

- الرخص الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة (المبحث الأول).
- الشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة (المبحث الثاني).



المبحث الاول : الرخص الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة
قبل الشروع في أي بناء أو إحداث أي تغيير أو هدم لابد من الحصول على رخص التعمير وذلك وفق إجراءات وشكليات معينة ضبطها المرسوم التنفيذي رقم 176/91¹ المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09/307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15/19² المؤرخ في 25 يناير 2015، وتتمثل هذه الرخص في رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم.

وسوف يتم التناول في هذا المبحث كل رخصة بصفة منفردة من خلال ثلاث مطالب.

المطلب الأول: ماهية رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء وسيلة من وسائل الضبط الإداري، بحيث تعمل على تقييد حرية الأفراد بما يحقق النظام ويضمن المحافظة على البيئة، وتلعب دورا فعالا في ضمان الرقابة على حركة البناء قبل الشروع فيه، وفي هذا الإطار سنقوم بتعريفها في (الفرع الأول) ثم الإشارة إلى قواعد ضبط منحها وتسليمها في (الفرع الثاني) مبرزين دورها في حماية البيئة في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

تعد رخصة البناء إجراء ضروريا مسبقا لرقابة حركة البناء والتوسع العمراني، ولتحديد مفهوم لرخصة البناء يتوجب علينا تعريفها أولا وبيان خصائصها ثانيا.

أولا: تعريف رخصة البناء

عند الرجوع إلى نصوص القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجده لم يضع تعريفا لرخصة البناء، إنما ترك ذلك للاجتهادات الفقهية.

¹ المرسوم التنفيذي 176/91 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج رعد 26، ملغى بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

² المرسوم التنفيذي 19/15 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.



فعرفت رخصة البناء بأنها وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض يريد انجاز بناء جديد، أو تغيير بناء موجود، شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة.¹

وتعرف أيضا بأنها التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم، تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران.²

ومن خلال التعريفين السابق ذكرهما نلاحظ أن التعريف الأول قد أعقل ربط الترخيص بالبناء بما يجب ضمانه من احترام قواعد العمران، إذ ليس من الممكن ان تمنح رخصة البناء دون مراعاة الشروط التقنية والتنظيمية لهذا البناء.

ثانيا: خصائص رخصة البناء

من خلال جملة التعاريف السابقة لرخصة البناء يمكن استنتاج أهم خصائصها وهي كالآتي:

- قرار إداري مسبق، بمعنى أنها إجراء إداري ضروري يسلم قبل تشييد البناء وهو ما تؤكدته المادة 5 من قانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام انجازها التي جاء فيها: "يمنع القيام بتشييد أي بناية دون الحصول المسبق على رخصة البناء"³.
- لرخصة البناء طابع تقييدي، حيث تهدف في حالة موافقة الإدارة طلب الرخصة إلى الإبقاء والتأكيد على الأوضاع القانونية والمركز القانوني للشخص المعني بها وتكريس حقه في البناء.

¹ عيان عبد الغني، (النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15)، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، عدد 02 ص 219.

² عزري الزين، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، مجلة الإنسانية، جامعة محمد خيضر . بسكرة، جوان 2008، ص 03.

³ المادة 05 من القانون 15/08، المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر، عدد 44.



- رخصة البناء تلعب دوره وقائي في إطار الرقابة القبلية وذلك من خلال وضع الضوابط والمقاييس وأحكام الرقابة على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء، حتى تقوم في الأخير طبقا للأسس والقواعد المعمارية المطلوبة تقاديا لوقوع كوارث¹.

الفرع الثاني: قواعد ضبط منح رخصة البناء

تعتبر الإجراءات القانونية الخاصة بطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها، وهذا ما بينه قانون التهيئة والتعمير 29/90 وكذا المرسوم التنفيذي 19/15 سابق الذكر.

وعليه سنتناول ذلك بإبراز شروط طلب رخصة البناء أولا ثم محتوى وإجراءات الإعداد والتسليم ثانيا.

أولا: شروط طلب رخصة البناء

طلب رخصة البناء هو أول إجراء قانوني متطلب لمنحها وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 نجده قد حددت لنا هذه الشروط والتي تمثلت في:

1- الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء:

حسب نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 سابق ذكره، فطلب رخصة البناء يجب أن يقدمه:

- المالك: وتثبت صفته عن طريق عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة طبقا لقانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990.

- وكيل المالك: وذلك عن طريق وكالة يوكل فيها مالك البناء شخص آخر ليقوم مقامه بذلك عن طريق وكالة رسمية وفقا للقانون المدني الجزائري.

- المستأجر المرخص له: للمستأجر الذي يرغب في إقامة أشغال بناء على العين المؤجرة ان يتقدم بطلب رخصة البناء، مرفقا بترخيص مالك العين المؤجرة.

- الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية:

¹ أنظر الموقع: elakaria.com، تاريخ الاطلاع 13ماي2022.



التخصيص هو احد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة بمقتضاه لوضع عقار تابع لأملاك الوطنية الخاصة في تصرف مصلحة عمومية أو خاصة كالجهاز المستفيدة من نزع الملكية للمنفعة العمومية وأصحاب حق الامتياز على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أو معترف بمنفعتها العمومية¹. وكذا لدعم طلبه نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 سابق ذكره على مجموعة من الوثائق².

2 الشروط المتعلقة بمضمون الطلب.

يتضمن ملف طلب رخصة البناء على وثائق تثبت صفة طالبها المذكورة سابقا، وثائق إدارية وأخرى متعلقة بالهندسة المعمارية ووثائق تقنية تبين احترام قواعد العمران.

2-1- وثائق إدارية³:

وهي وثائق تم استحداثها بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 43 منه ولم تكن مطلوبة من قبل في ظل المرسوم التنفيذي 176/91 وتتمثل في:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
 - قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
 - شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أراض مجزأة برخصة تجزئة.
- ويمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص وفي هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبنىات التي تبين القوام.

¹ عيان عبد الغني، مرجع سابق، ص 224.

² أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق ذكره.

³ المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق ذكره .



2-2- وثائق متعلقة بالهندسة المعمارية:¹

حسب نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15/19 تشمل على:

- 1- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- 2- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م² أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م² وتتعدى 500م²، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تتجاوز مساحتها 5000 م² ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
 - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
 - نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
 - ارتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
 - المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض .
 - بيان شبكة التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- 1- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبيانات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبيانات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م² و600م².
وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البيانات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناءة والمحلات التقنية، وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء.

¹ المادة 43 من المرسوم التنفيذي نفسه.



وينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي يتم الاحتفاظ بها والأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

2- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وإنجاز ذلك.

3- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

2-3- وثائق تقنية¹:

وتشمل طبقاً لما نصت عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ماي:

1- باستثناء مشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية

الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

- طريقة بناء الأسقف والمواد المستعملة.

- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة

للشرب والتطهير والتهوية.

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها

بالنسبة للبناء الصناعية.

- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط

الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثات الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين

والتصفية.

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبناء ذات الاستعمال الصناعي والتجاري

والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

¹ المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره.



1- تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

- تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح:

* تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناءية.

* توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

ثانيا: إجراءات دراسة الطلب وكيفية التسليم

يجب على صاحب الطلب أن يحتوي ملفه على عدة وثائق تثبت صفته كمالك كما حددتها المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سابق الذكر، ووثائق خاصة بالبناء حسب ما حددته المادة 43 من المرسوم التنفيذي نفسه، ويقدم إلى الإدارة المعنية قصد دراسته والتحقق منه ليتسنى لها تسليم رخصة البناء.

1 - السلطة المختصة في منح رخصة البناء .

اعد المشرع الجزائري اختصاص منح رخصة البناء حسب نص المادتين 48 و49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

1.1- تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

حددت المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15 على كيفية دراسة طلب رخصة البناء عندما يكون اختصاص منحها لرئيس المجلس الشعبي البلدي بقولها: "عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلة وكيفيات سيره بموجب أحكام الماد 58 من هذا المرسوم..."¹

بناءً على هذا النص نستخلص بأنه إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن دراسة طلب الحصول على هذه الرخصة يتم من طرف الشباك الوحيد للبلدية، الذي ينشأ بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص

¹ أنظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق ذكره



إقليمياً، ويمكن أن يجمع الشباك الواحد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية¹.

1.2- تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي.

طبقاً للمادة 66 من القانون رقم 29/90 يعود الاختصاص للوالي بتسليم رخصة البناء في حالة:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45 و46 و48 و49 من القانون رقم 90/29 التي تضم الساحل والإقليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.

1-3- تسليم رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالعمران.

طبقاً للمادة 67 من القانون 29/90 يعود الاختصاص للوزير بتسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

ويوزع الاختصاص في منح رخصة البناء على حسب كثافة الأنشطة العمرانية لكن لا يمنعنا من القول أن هذا المعيار المعتمد من قبل المشرع يشوبه عيب عدم الدقة خاصة في حالة استعماله بعض المصطلحات في توزيع الاختصاص كالمصلحة الوطنية، الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي حيث يجب أن تتزود الإدارة بسلطة تقديرية واسعة في منح الاختصاص خشية الوقوع في التنازع وما ينجم عنه من أضرار بالمصلحة العامة أو الخاصة وكيفية الطعن في القرارات المانحة لرخص البناء²

¹ د. طيب عائشة، (أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها) - مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية- كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بلنيدة 02، عدد 07 ص 217.

² محمد الأخضر بن عمران، إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة باتنة 01، عدد6، جوان 2017، ص 127-128.



2- إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه تأتي الآن المرحلة الأخيرة وهي البت في الطلب والتي لا تخرج عن الاحتمالات الأربعة التالية:

أ- الموافقة: إذا توافرت الشروط القانونية في الطلب.

ب- الرفض: بسبب عدم توافر الشروط القانونية.

ت- التأجيل: بسبب عدم الحسم النهائي في إصدار القرار.

ث- السكوت: هو موقف مهم وغامض من جهة الإدارة¹.

2-1- قرار الموافقة بمنح رخصة البناء

إذا استوفى طلب رخصة البناء الشروط القانونية فإن الجهة المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح رخصة البناء، وفي هذه الحالة يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية خلال العشرين يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب²

2-2- صدور القرار برفض طلب رخصة البناء

يحق للسلطة المختصة قرار برفض منح رخصة البناء وفي هذه الحالة يجب ان يكون هناك سبب للرفض ويبلغ القرار مرفقاً بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب، وقد نصت المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على ذلك بصراحة³.

2-3- صدور قرار بتأجيل البت في طلب رخصة البناء

قد تقرر السلطة المختصة بمنح رخصة البناء تأجيل اتخاذ القرار المتعلق برخصة البناء عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم، شريطة أن يصدر قرار التأجيل خلال الأجل المحدد للتخصير ولا يمكن أن تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة⁴.

¹ محمد الأخضر بن عمران، مرجع سابق، ص 130.

² د طيب عائشة، مرجع سابق، ص 224.

³ أنظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره.

⁴ د طيب عائشة، مرجع سابق، ص 225.



الفرع الثالث: رخصة البناء ودورها في حماية البيئة

يبدو للوهلة الأولى أنه لا يوجد علاقة بين رخصة البناء وحماية البيئة، إلا أنه باستقراء مواد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يظهر أن هناك علاقة وطيدة بين حماية البيئة ورخصة البناء، وأن هذه الأخيرة تعتبر من أهم التراخيص التي تعبر عن الرقابة السابقة على المحيط البيئي والوسط الطبيعي.

وتعتبر رخصة البناء أداة قانونية هامة لرقابة أشغال البناء والتوسع العمراني لتمنحها الإدارة إلا إذا توفرت الشروط والإجراءات القانونية المنصوص عليها في التهيئة والتعمير، كما تعتبر من أهم الآليات الوقائية لحماية البيئة من انعكاسات العمران العشوائي وغير المنظم، فرخصة البناء تساهم بشكل كبير في حماية البيئة خصوصا من خلال الشروط المفروضة على البنايات والإجراءات البيئية المسبقة الواجب إتباعها¹.

غير أن الواقع يسجل الكثير من الاعتداءات على المحيط الطبيعي، بسبب انتشار البنايات الفوضوية وغياب الرقابة الإدارية من جهة، وقلة وعي المواطن الراغب في إقامة بناية دون إيلاء أهمية الحصول على رخصة البناء من جهة أخرى، وبالتالي تقلص دور رخصة البناء في حماية البيئة، ويظهر ذلك من خلال تشييد البنايات على المساحات الخضراء والأراضي الزراعية دون رخصة، وقلع العديد من الأشجار من أجل إقامة بناية أو مشروع مما ينتج عنه أضرار التلوث وأخطار على البيئة، كما نسجل تضاعف دور هذه الرخصة في حماية البيئة بالرغم من الدور الذي أبرزه المشرع في القوانين الخاصة بها وهذا راجع إلى عدم كفاءة الجهات المختصة على المستوى المحلي أثناء دراسة طلب الرخصة، وعدم أخذها بعين الاعتبار الإجراءات الضرورية الكفيلة بحماية البيئة أثناء إعدادها ومنحها.

وبالرغم من هذا تبقى رخصة البناء من أهم الآليات الوقائية لحماية البيئة من انعكاسات العمران العشوائي واللاشرعي مما يؤكد العلاقة الوطيدة بين رخصة البناء والبيئة².

¹ راجع الموقع BejaiaDroit.net تاريخ الاطلاع 11 ماي 2022.

² لشخم محمد، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة 2014-2015، ص 41 .



المطلب الثاني: ماهية رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة وسيلة قانونية إدارية لممارسة الرقابة القبلية التي تسبق عمليات البناء، كما أنها وسيلة وقائية تهدف إلى الحفاظ على الصحة العامة وحماية النظام البيئي العام، سنتناول هذا المطلب تعريف رخصة التجزئة (الفرع الأول) ثم إجراءات إعدادها وتسليمها في (الفرع الثاني) مبرزين دورها في حماية البيئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

باعتبار رخصة التجزئة من عقود التعمير، حدد كل من القانون 29/90 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 19/15، التنظيم القانوني لرخصة التجزئة للأراضي المعدة للبناء، وهي ثاني القرارات المتعلقة لعقود التعمير ورغم أنها أقل أهمية من رخصة البناء إلا أنها ضرورية في عملية البناء لتجزئة القطعة الأرضية المعدة للبناء إلى عدة أجزاء¹ وللإحاطة بمفهومها، يتوجب علينا تعريفها أولاً ثم تحديد خصائصها ثانياً.

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

لم يرق المشرع الجزائري بتعريف رخصة التجزئة لا في قانون التهيئة والتعمير ولا في المرسوم التنفيذي رقم 19/15، إلا أنه اكتفى بتعريف عملية التجزئة وهذا بموجب القانون رقم 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها. وهذا بالنص على أنها: "القسم من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين وإلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير"² أما في التعاريف الفقهية، فقد عرفت رخصة التجزئة بأنها: "العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنتين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"³

¹ د. بلفضل محمد، (أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري)، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان بن خلدون، تيارت، عدد14، سنة 2020، ص44.

² المادة 02 من القانون رقم 15/08، السابق ذكره.

³ موهوبي نور الهدى، (الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة ورخصة الهدم)، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة01، عدد02، ص344.



ومن التعاريف السابقة نستخلص بأن رخصة التجزئة تعد وثيقة إدارية تصدر على شكل قرار إداري، من أجل تقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى قطعتين أو أكثر قصد إنجاز بناية عليها.

ثانيا: خصائص رخصة التجزئة

من خلال مجموع التعاريف التي تطرقنا لها في رخصة التجزئة يمكن استخلاص أهم خصائصها وتتمثل في:

- تعتبر رخصة التجزئة وسيلة عمرانية لجهل سكن حضري منظم ومنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية التي تقوم البلديات عن طريق وكالاتها بتهيئتها والإشراف على إنجازها.
- تطلب رخصة التجزئة عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية.
- رخصة التجزئة من النظام العام، أي لا يجوز للإدارة مخالفتها وليست له سلطة تقديرية، انه يمكنها أن تقدر عدم منح الترخيص لتجزئة في البلديات التي لا تغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التوجهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير¹.

الفرع الثاني: قواعد ضبط منح رخصة التجزئة

تعد الإجراءات القانونية لرخصة التجزئة من أهم الوسائل نظرا لخطورة عملية تجزئة الملكية العقارية، من أجل عملية البناء لأنها تؤدي إلى إنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية أخرى .
وعليه سنتناول ذلك بإبراز شروط طلب رخصة التجزئة أولا ثم إجراءات الإعداد والتسليم ثانيا.

¹ حجوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 02، عدد 08، ص 298.



أولاً: شروط طلب رخصة التجزئة

على صاحب الطلب ان يقدم طلبه مع إثبات الصفة وان يرفق طلبه بالملف الإداري والتقني، ولهذا حددت له عدة شروط تمثلت في:

1- الشروط المتعلقة بطلب رخصة التجزئة .

نصت المادة 58 من القانون رقم 29/90 على أنه يمكن لطالب الرخصة أن يقدم دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك بإنجازها في آجال محددة وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسية المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها المواصفات المزمع تشييدها.

يتم إعداد دفتر الشروط حسب النموذج الذي يعده الوزير المكلف بالتعمير، وتتجز على أساسه البناءات في إطار سياسة التعمير التي تضعها الحكومة؛ فهو يحدد الالتزامات والاتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، غير أن تحديد صفة طالب الرخصة وكذا الوثائق اللازمة للحصول عليها حددها المرسوم التنفيذي 19/15¹.

ولقد حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الوثائق اللازمة في ملف طلب الرخصة بنصها: " يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم التنفيذي ويوقع عليه.

يجب أن يدعم المعني طلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية.
- أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمذكور أعلاه.
- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً²

¹ د. بلفضل محمد مرجع سابق، ص 52 .

² المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.



2- الشروط المتعلقة بمضمون الطلب

حددت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15 من اجل استكمال ملف رخصة التجزئة

الوثائق التقنية التي ترفق مع طلب رخصة التجزئة متمثلة في:¹

1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات الآتية:

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

3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.
- 1- مذكرة تشمل على البيانات الآتية:
- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 نفسه.



- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
- طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة.
- دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء.
- دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

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

3-دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.

يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة في هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده. ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

ثانيا: إجراءات دراسة الطلب وكيفية التسليم

يقدم الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذا الأخير يكلف رئيس مصلحة التعمير على مستوى البلدية بالتحقيق في الملف، والبحث في مدى مطابقة مشروع التجزئة مع مخطط شغل الأراضي وفي حالة غيابه تكون المطابقة مع التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وتدرس مدى تأثير التجزئة على البيئة وعلى



المصالح ذات المنفعة العمومية، وعند انتهاء التحقيق يمكن لهذه المصلحة أن تشفع رأيها بالتماس إجراء تحقيق عمومي¹.

1- السلطة المختصة في منح رخصة التجزئة

1-1- تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

- إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية:
في هذه الحالة يرسل رئيس البلدية الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية 8 أيام الموالية لإيداع الطلب التي تقوم بدراسته، وتبدي رأيها حول التجزئة وفي حالة القبول وخلال أجل ثلاثة أشهر الموالية لتقديم الطلب تسلم رخصة التجزئة.
- إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة:

في هذه الحالة يرسل الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 8 ثمانية 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 ذلك خلال أجل أربعة أشهر².

1-2- تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير:

طبقاً لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15 بقولها: "في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء..."³.
حيث ترسل مصلحة التعمير بالولاية عقب تحضير الملف في أجل ثمانية 8 أيام الموالية لتاريخ الإيداع الملف أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة.

¹ لشخم محمد، مرجع سابق، ص 44 .

² لشخم محمد، مرجع نفسه، ص 45.

³ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق ذكره



ويبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الأشهر الثلاثة المالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية وفي غضون أربعة (4) أشهر في جميع الحالات الأخرى.

وبتوافر الشروط المطلوبة في ملف الرخصة يقوم رئيس البلدية بإصدار رخصة التجزئة أو بتخلف هذه الشروط يمتنع عن منحها أو يؤجل البت فيها¹.

2- إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

بعد الانتهاء من عملية الدراسة للطلب تأتي المرحلة التي تنهي هذا الإجراء وهي مرحلة إصدار القرار في الطلب سواء بالمنح أو الرفض أو التأجيل.

2-1- قرار الموافقة بمنح رخصة التجزئة

جاء نص المادة 17 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 كما يلي: 'لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير لتحل محل ذلك...'²

ومنه تبين أنه إذا استوفى ملف الطلب الشروط المذكورة في المادة أعلاه فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح رخصة التجزئة، وهذا من خلال تسليم وتبليغ القرار مرفقاً بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى البلدية إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو على مستوى الولاية إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو على مستوى الوزارة إذا كان التسليم من اختصاص الوزير المكلف بالعمران.

¹ لشخم محمد، مرجع سابق، ص 45 .

² المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق ذكره .



كما توضع نسخة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة وتحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشيف الولاية وتحفظ نسخة خامسة أخيرة على مستوى المحافظة العقارية المختصة¹.

2-2- صدور القرار برفض طلب رخصة التجزئة

تتحقق هذه الحالة في حالة مخالفة صاحب طلب رخصة التجزئة لأحكام قانون 29/90 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له بحث نجد في هذا الصدد الفقرة الأولى من المادة 62 من القانون 29/90 على ما يلي: "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون"² كما تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15 على ما يلي: "لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك"³

وبالتالي يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في حالة مخالفة المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15. وعلى الإدارة ان تسبب قرار الرفض لان التسبب يعتبر أنجح وسيلة للأفراد والقضاء لمراقبة مدى مشروعية القرار.

2-3- صدور قرار التأجيل بالبت في الطلب

في هذه الحالة يمكن للإدارة أن تؤجل قرار الفصل في منح رخصة التجزئة عندما تكون أدوات التهيئة والتعمير في حالة الإعداد بشرط أن يصدر قرار التأجيل خلال الآجال المحددة للتحضير ولا يمكن أن تتجاوز آثاره مدة سنة⁴

الفرع الثالث: رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة.

تعتبر رخصة التجزئة وسيلة هامة من الوسائل القانونية التي تحدد التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث تعمل على ترشيد

¹ موهوبي نور الهدى إجراءات إصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري قانون التعمير والتهيئة العمرانية، جامعة

الإخوة منتوري، قسنطينة، ص 06

² المادة 62 من القانون 29/90 السابق ذكره.

³ المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق ذكره .

⁴ حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 306



استعمال المساحات والموازنة بين وظيفة السكن والصناعة والفلاحة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية.

وبالتالي فهي تساهم بشكل واضح في حماية الطابع العمراني الجمالي والبيئي، ويتجلى ذلك من خلال إجراءات الحصول على هذه الرخصة، والزامية القيام بدراسة مدى التأثير على البيئة دراسة قبلية .

وقد أجاز المشرع الجزائري للهيئة المكلفة بإصدار هذه الرخصة إمكانية الامتناع عن استصدارها في حالة ما إذا كانت تمس بالمناظر الطبيعية والمواقع الأثرية والتاريخية والمساحات الخضراء، وهذا ما يعتبر إسهاما جادا في حماية المجال البيئي.

ونشير إلى أنه يمنع منح رخصة التجزئة إذا كانت الأراضي المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو الوثيقة التعميرية التي تحل محله، كما يمكن أن يمنع الترخيص بالتجزئات في البلديات غير الموافقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولا تمنح أيضا في المناطق الفلاحية، ويمنع الترخيص بالتجزئات في البلديات غير الموافقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

غير أن الواقع العملي لا يبرز بشكل جلي الدور المنوط بهذه الرخصة رغم وجود النصوص القانونية الدالة على ذلك. حيث يلاحظ تقاعس الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة في اتخاذ التدابير اللازمة لحماية البيئة أثناء دراسة الملف والتحقيق فيه، خاصة ما تعلق منها بدراسة مدى التأثير على البيئة، إضافة إلى ذلك عدم موافقة رخصة التجزئة مع التوجيهات الأساسية للمخططات المحلية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، خاصة في مجال حماية المساحات الخضراء والمناظر الطبيعية والمجال المتصل مباشرة بالبيئة وتغاضي السلطة المختصة عن هكذا تجاوزات¹.

¹ لشخم محمد، مرجع سابق، ص 46-47 .



المطلب الثالث: ماهية رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من الوسائل القانونية التي تستعملها الإدارة في تسيير ورقابة عملية التهيئة والتعمير، والمحافظة على المجال البيئي، وتأكيدا على أهمية هذه الرخصة في ذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريفها (الفرع الأول)، ثم تبيان إجراءات إعدادها وتسليمها (الفرع الثاني) ومبرزين دورها في حماية البيئة (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من الوسائل القانونية للرقابة الإدارية السابقة على أعمال التعمير والبناء، إذ يجب التطرق لمختلف القواعد المنظم لها، مما يستوجب علينا تعريفها أولا وبيان خصائصها ثانيا.

أولا: تعريف رخصة الهدم

لم يعرف المشرع الجزائري هذه الرخصة صراحة منتهجا في ذلك الطريقة نفسها بالنسبة لباقي الرخص والشهادات العمرانية، فقد أكتفت المادة 60 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بنصها: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة البناء في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية"¹، وهو الأمر الذي أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي اكتفت بتحديد نطاقها الموضوعي بقولها: "تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي"².

وبالرجوع إلى مختلف التعريفات الفقهية، فهناك شبه إجماع على تعريف رخصة الهدم بأنها وثيقة إدارية تسلّم على شكل قرار إداري من الجهة الإدارية المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا في مكان مصنف أو في طريق التصنيف. هذا التعريف هو محل انتقاد، لكون أن رخصة الهدم لا تشترط

¹ المادة 60 من القانون 29/90 السابق ذكره.

² المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره .



فقط في البنايات المحمية بأحكام القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، بل تشترط أيضا في حالة البنايات الآيلة للانهييار¹ وعليه يمكننا استخلاص تعريف جامع لرخصة الهدم بأنها قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناءً على طلب مقدم ممن له الصفة القانونية، من أجل نقض البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء موجود في المواقع والممتلكات الثقافية العقارية أو كان البناء آيلاً للسقوط والانهييار لأنّ من شأن الهدم المساس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع احترامها في إطار تنفيذ سياسته العمرانية.

ثانياً: خصائص رخصة الهدم

لرخصة الهدم عدة خصائص نذكر منها:

- 1- رخصة الهدم قرار إداري إجباري سابق لكل عملية، سواء تم الهدم بصفة كلية أو جزئية.
- 2- تتميز بطابع عام إذ أنها تجبر كل شخص كان طبيعياً أو معنوياً بالحصول عليها مسبقاً وذلك قبل الشروع في عملية الهدم.
- 3- تتميز بطابع خاص كونها تفرض على مناطق محددة حصراً بموجب المادة 46 من القانون رقم 29/90 أو ما نص عليه القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي. تتميز بطابع مادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية أو كلية ومهما يكن استعمالها سواء للسكن أو التجهيزات أو النشاط التجاري أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات²

الفرع الثاني: قواعد ضبط منح رخصة الهدم

تتشارك رخصة الهدم مع الرخص الإدارية الأخرى في الإجراءات القانونية اللازمة والتي سنتناولها ببيان شروط طلب رخصة الهدم (أولاً) ثم محتوى الملف وقواعد ضبط المنح والتسليم (ثانياً).

¹ بربيع محي الدين رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، مخبر القانون الاجتماعي، جامعة وهران 02، عدد 05 مارس 2018، ص 104.

² أ/ عبد الله لعويجي، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، عدد 09 جوان، ص 378.



أولاً: شروط طلب الحصول على رخصة الهدم¹

1- الشروط التي تتعلق بصفة طالب رخصة الهدم

حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 صفة طالب رخصة الهدم في ثلاث أصناف وهم: المالك، الوكيل وهيئة العمومية المخصصة لها البناية؛ فمالك البناية الآيلة للهدم له أن يقدم طلباً للترخيص بهدمها، وعليه أن يثبت ملكيته إما بعقد الملكية أو شهادة الحياة طبقاً لأحكام القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، على اعتبار المادة السابقة الذكر مدّدت من نطاق إثبات الملكية ليشمل شهادة الحياة، ويمكن أن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية بموجب أحكام القانون المدني، هذه الإجراءات طبعاً متى كان المالك أو الموكل شخصاً طبيعياً أما إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً فعليه إرفاق الطلب بنسخة من القانون الأساسي، وأخيراً الهيئة العمومية المختصة مع تقديمها نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية².

2- الشروط المتعلقة بمحتويات الملف

يشترط في طالب رخصة الهدم تقديم ملف للإدارة المختصة للبت فيه، قصد استصدار الرخصة.

- أ- محتوى الملف: يتكون الملف من:
 - نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة أو العقد الإداري بالنسبة للهيئات العمومية.
 - مخطط الموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000.
 - مخطط تصميم الكتلة على سلم 1/500 للمبنى المراد هدمه أو للجزء المراد الإبقاء عليه في حالة الهدم الجزئي.
 - بيان مفصل لأسباب عملية الهدم المقترحة وحجم أشغال الهدم.
- موضوع تخصيص الموقع بعد الهدم وعند الاقتضاء خبرة فنية تفصل شروط الهدم المقترحة³.

¹ أنظر الملحق رقم 03

² - بريج محي الدين، مرجع سابق، ص 106 .

³ - لشخم محمد، مرجع سابق، ص 48



ب/ إجراء دراسة الطلب وكيفية التسليم:

تتم دراسة طلب رخصة الهدم وفق الخطوات التالية:

يودع ملف طلب رخصة الهدم في مقر البلدية التي يتواجد فيها المبنى موضوع الهدم في خمسة نسخ مقابل وصل إيداع.

وتتم دراسة طلب الرخصة من قبل مصلحة التعمير للبلدية، وتلتزم بإرسال نسخة من الطلب خلال 8 أيام من إيداعه إلى مصلحة التعمير والبناء على مستوى الولاية لإبداء رأيها خلال مدة شهر واحد.

ويجب أن يتم تحضير هذه الرخصة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الطلب كحد أقصى بعد أخذ رأي كل المصالح التي لها صلة بالأمر وتجدر الإشارة إلى ضرورة نشر وصل استلام طلب رخصة الهدم من قبل رئيس البلدية المختص إقليمياً في مقر البلدية خلال فترة دراسة الطلب للسماح للغير بتقديم اعتراضاتهم وعند الانتهاء من الدراسة دون تسجيل أي اعتراض يسلم رئيس البلدية الرخصة للمعني على شكل قرار إداري عملاً بنص المادة 70 من المرسوم 176/91 السابق الذكر ولا يسمح بالبدء في عملية الهدم إلا بعد مرور 20 يوماً من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، وبعد إرسال المعني لتصريح يوضح فيه تاريخ بداية الأشغال.

ملاحظة:

تعتبر رخصة الهدم ملغاة في الحالات التالية :

- إذا لم يتم الهدم خلال 5 سنوات من تاريخ تسليمها.
- إذا تم توقيف عملية الهدم لمدة 3 سنوات متتالية.
- إذا ألغت المحكمة المختصة رخصة الهدم لسبب ما.¹

ثانياً: إجراءات دراسة الطلب وكيفية التسليم .

للوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة الهدم، ينبغي أولاً تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، وأخيراً إصدار القرار وذلك كما يلي:

¹ لشخم محمد، مرجع سابق، ص 48-49 .



1- الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم

حصر المشرع الاختصاص بمنح رخصة الهدم كأداة للرقابة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب نص المادة 68 القانون رقم 29/90، وكذا المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، وبذلك استبعد الوالي ووزير التعمير من هذا الاختصاص رغم أنه منحهما ذلك في رخصة البناء والتجزئة، وكان من باب أولى أن يعود الاختصاص في تسليم رخصة الهدم لنفس الجهة مصدرة القرار بمنح رخصة البناء، كون عملية الهدم قد تكون أخطر من البناء خاصة إذا تعلق الأمر بمبان ذات أهمية¹.

1- إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

1-2- قبول طلب رخصة الهدم

عند مطابقة الطلب للشروط المقررة قانونياً يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً منح رخصة الهدم بموجب قرار إداري لاسيما إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناء².

2-2- رفض منح رخصة الهدم

يمكن أن يصدر رئيس المجلس الشعبي قراراً برفض منح رخصة الهدم وهذا حسب المادة 69 من القانون 29/90 وكذا المادة 79 من المرسوم التنفيذي 19/15 من التبليغ صاحب الطلب بالرد مهما كان مضمونه ويمكن تحديد بعض حالات الرفض فيما يلي:

- 1- انعدام الصفة لدى صاحب الطلب ويكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية أو سند التوكيل.

- 2- تخلف احد الوثائق التقنية المشترطة بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19
- 3- عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفض الطلب من قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره³.

¹ بريج محي الدين، مرجع سابق، ص 107 .

² لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 382

³ لعويجي عبد الله، مرجع نفسه، ص 383.



الفرع الثالث: رخصة الهدم ودورها في حماية البيئة

لحد من تجاوزات الأشخاص في تشويه البيئة التي يعيشون فيه، عملت مختلف التشريعات العالمية ومنها الجزائرية على وضع ترسانة من القوانين الهادفة لتنظيم حركة البناء والتشييد وفق قواعد مرسومة على نحو يضمن الحماية اللازمة للبيئة، وتعد رخصة الهدم من الأدوات الأساسية لتجسيد هذه الحماية، حيث تساهم في المحافظة على الطابع الجمالي لل عمران وللبيئة، من خلال اشتراط الحصول المسبق على رخصة الهدم، للقيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية، خاصة عندما يتعلق الأمر ببنائية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الطبيعية، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة لأن هدم البناية في هذه المناطق قد يؤدي بالمساس السلبي بهذه الأصناف، ولهذا فإن لهذه الرخصة أهمية كبيرة وبالغة في مجال المحافظة على الجانب العمراني والبيئي، لما لها من أثر بالغ وهام يصعب تداركه عندما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية كالعقارات المصنفة ضمن المناطق الأثرية أو التاريخية أو في حالة الهدم الذي يلحق أضرارا بأملاك الغير، ومن خلال ما أقره القانون بموجب هذه الرخصة فإن الغاية من ذلك كانت حماية المناطق السياحية والتاريخية والثقافية والأثرية وهذا من أجل ضمان حماية بيئية أفضل.

- دور رخصة الهدم في حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أوفي طريق التصنيف:

يبرز لنا دور رخصة الهدم في حماية البنايات الواقعة في مناطق مصنفة أوفي طريق التصنيف من خلال توضيح المناطق التي تخضع لكل هدم كلي أو جزئي للبناء المشار إليها في المادة 46 من القانون 29/90 المعدل والمتمم¹.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 19/15، نجد أنه نص على عدم إمكانية القيام بأية عملية هدم جزئية أو كمية لبناية، دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98، المتعلق بحماية التراث الثقافي، فلا يرخص بأنه هدم أو بناء من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل

¹ أنظر المادة 46 من القانون رقم 29/90 السابق ذكره.



خطرا إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول¹

وقد منح المشرع الحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي بأن يوصي بهدم الجدران أو المباني والبنائيات الآيلة للانهايار أو عند الاقتضاء، الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف، مستثنيا من ذلك المبنى الذي يكون خاضعا للتشريع المعمول به في مجال حماية الآثار والمواقع التاريخية، بحيث لا يمكن لو أن يأمر بترميمه أو هدمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبق عليه .

- دور رخصة الهدم في حماية البناءات المجاورة:

يبرز لنا دور رخصة الهدم من خلال حماية البناءات المجاورة ، إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه الأخيرة، فعلى طالب رخصة الهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المتخصصة ، ان تقدم تصميما للموقع ومخططا للكتلة من البناية الآيلة للهدم ، وعندما تتواجد البناية على بعد اقل من ثلاث أمتار من البنائيات المجاورة يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني ، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية، والعتاد المستعمل²

غير أن الواقع العملي يثبت تضائل فاعلية هذه الرخصة في الحفاظ على البيئة رغم النصوص القانونية المحددة لدورها، بدليل وجود هدم العديد من البنائيات دون الحصول على هذه الرخصة، وعلى حساب بعض المناظر الطبيعية والمناطق المصنفة ثقافيا أو تاريخيا هذا ما يعتبر اعتداء صارخا على التراث الجمالي العمراني والجانب البيئي، ضف إلى ذلك عدم جدية الجهات الإدارية المختصة بمنح هذه الرخصة أثناء الدراسة وقلة المتابعة أثناء التنفيذ مما يشكل معوقا حقيقيا يحول دون ضمان بيئة أكثر ملائمة وأكثر اتزاناً.

¹ جيلاني جادي، حماية البيئة من خلال أدوات التعمير الفردية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2017-2018، ص26.

² جيلاني جادي. مرجع سابق، ص 27.



المبحث الثاني: الرخص الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

بعد دراسة الرخص الإدارية في المبحث الأول، ورغبة في ضبط في مجال العمران بالتوازي مع ضمان حماية بيئية ملائمة اوجد المشرع ثلاث أنواع من الشهادات نظمتها القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وتعد هذه الشهادات أدوات لمراقبة عملية البناء والتحكم في ضبط التوسع العمراني وحماية البيئة حسب المواصفات والمقاييس المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة، لذا قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب نتناول فيها: شهادة التعمير في المطلب الأول، وشهادة التقسيم في المطلب الثاني، وشهادة المطابقة في المطلب الثالث، حيث سنعرّف هذه الشهادات ونبيّن إجراءات إعدادها مع إبراز دورها في حماية البيئة.

المطلب الأول: ماهية شهادة التعمير

قبل الشروع في عملية البناء، لابد من التأكد من قابلية الوعاء العقاري للبناء والتعمير، استحدث المشرع شهادات إدارية أولها شهادة التعمير باعتبارها وثيقة مهمة وضرورية قبل مباشرة أعمال البناء، انطلاقاً من هذا التمهد سنتطرق إلى مفهوم هذه الشهادة (الفرع الأول) وتبيين إجراءات إعدادها وتسليمها في (الفرع الثاني) وإبراز دورها في حماية البيئة في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم ومحتوى شهادة التعمير

لتوضيح مفهوم شهادة التعمير سنحاول تعريف هذه الشهادة ثم نبين خصائصها ومحتواها.

أولاً: تعريف شهادة التعمير

عند الرجوع إلى نصوص القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وذلك حسب نص المادة 51 نجد قد عرفت شهادة التعمير بقولها: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات، ان يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.



يحدد التنظيم شروط وكيفيات تسليم شهادة التعمير¹

وعرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 بالقول: "... شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع ليا القطعة الأرضية المعنية"²

وعرفت شهادة التعمير بأنها عبارة عن وثيقة إدارية، تسلمها السلطة الإدارية المختصة إلى الشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً بطلب منه، فهي تبين إذا كانت الأرض قابلة للبناء أو إذا كان بالإمكان تحقيق عملية معينة، فهي تمنح للفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الارتفاقات المتعلقة بها³

وعرفت أيضاً بأنها وثيقة إعلام للمعني بها، بغرض اطلاعه حقوقه في البناء على العقار محل الشهادة⁴

من خلال التعاريف التي تطرقت لها قانونياً وفقهياً نجد بان شهادة التعمير وثيقة إدارية تصدرها السلطة الإدارية المختصة، بناء على طلب كل شخص طبيعي أو معنوي، من أجل الحصول على معلومات دقيقة للقطعة الأرضية المراد البناء عليها، وكذا الحقوق والالتزامات المرتبطة بهذه الأرض."

ثانياً : خصائص شهادة التعمير

من خلال تعريف الشهادة يمكننا الوقوف على جملة من الخصائص التي تتميز بها:

- هي قرار إداري يبين أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية والارتفاقات المنحلة عنها.

¹ المادة 51 من القانون رقم 29/90، سابق الذكر.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، سابق الذكر.

³ صافية اقلولي أولد رابح، مرجع سابق، ص 132-133 .

⁴ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 95.



- استخراج شهادة التعمير هو إجراء إداري اختياري، لان عدم استخراجها لا يترتب عنه أي جزاء قانوني¹
- شهادة التعمير وسيلة رقابة قبلية، تسمح الأداة بضبط التوسع العمراني حسب الشروط والمقاييس المعمارية المرخص بها قانوناً²

ثالثاً : محتوى شهادة التعمير

تتضمن شهادة التعمير مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء عليها على غرار:

موضوع الطلب، اسم المالك عنوانه، المساحة الكلية، الحدود، الموقع، التصاميم الخاصة بالأرض.

كما تتضمن حقوق الارتفاقات المتصلة بهذه القطعة، والمتعلقة بالقيود الواردة على حق البناء المنصوص عليها كشبكة الطرقات، وشبكة الغاز والكهرباء والماء، ومختلف شبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة والمتوقعة المنصوص عليها قانوناً ذلك بالرجوع إلى الفقرة 02 من المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، نجدها تحدد مضمون شهادة التعمير، حيث نصت على ما يلي: "...يجب أن تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات ما يأتي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.

¹ صليحة زغلول، النظام القانوني لشهادة التعمير ومنازعاتها، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة - الجزائر، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 01، مجلد 34، عدد 02، سنة 2020، ص 1054.

² عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 95 .



- الأخطار الطبيعية التي يمكن ان تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن والتي تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها وتمنع ذلك، لاسيما:

- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.

- تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط...).

- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.

- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.¹

الفرع الثاني: قواعد ضبط منح شهادة التعمير

يشترط القانون الحصول على شهادة التعمير إتباع اجراءات معينة، فنبداً بتقديم طلب إلى الجهة المختصة أولاً ثم لتقوم بالتحقيق فيه في حالة مطابقته لكل قواعد الطلب يتم تسليم الشهادة قانونياً وتحديد مدة صلاحيتها أخيراً.

أولاً: طلب شهادة التعمير

حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 بقوله: "يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب ان يتضمن البيانات الآتية:

- طلباً خطياً ممضياً من طرف صاحب الطلب.

- اسم مالك الأرض.

- تصميماً حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

¹ الفقرة 02 من المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، سابق الذكر.



- تصميمياً يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
 - يتضمن طلب " بطاقة المعلومات" نفس البيانات ما عدا هوية المالك.
- يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به نسختين (02) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته¹.

ثانياً: التحقيق في طلب شهادة التعمير وتسليمها

1- التحقيق:

بالرجوع إلى الفقرة 04 من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 نجدها تنص على: "يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتماداً على أحكام أداة التعمير المعمول بها"².

وبالتالي بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية، وهنا يجب التمييز ما إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أم لا، لأنه عندما يتم انعدامه يتم التحقق من مدى مطابقته (طلب شهادة التعمير)

لتعليمات مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، واحترام النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي ومجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي³

2- التسليم:

بالرجوع إلى الفقرة 06 من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بقولها: "تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني"¹

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، سابق الذكر.

² الفقرة 04 من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

³ عميري محمد، شهادة التعمير ودورها في حماية حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، عدد 01 مارس، 2016، ص 133 .



ونصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي نفسه على : "يمكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، ان يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.²

وفي هذه الحالة، يحدد اجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب ان يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن.

وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم ،بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخضاره بالرفض المسبب في اجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة."

وهكذا يتضح لنا ان شهادة التعمير تسلم من طرف البلدية متمثلة في المجلس الشعبي البلدي وفي حالة رفض تسليمها يمكن الطعن في قرار الرفض الصريح أو الضمني أمام القضاء الإداري، وذلك طبقا لنص المادة 800 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، ويخضع لمخاصمة رفض القرار عن طريق دعوى تجاوز السلطة (دعوى الإلغاء) من طرف المحكمة الإدارية، وإذا ثبت عدم مشروعية قرار الرفض، تلقي المحكمة الإدارية القرار الإداري الرفض لمنح شهادة التعمير⁴.

¹ أنظر الفقرة 06 من المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق ذكره.

² المادة 06 من المرسوم التنفيذي نفسه .

³ القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، عدد 21 الصادر بتاريخ 23 ابريل 2008.

⁴ عميري أحمد، مرجع سابق، ص 134 .



ثالثاً: مدة صلاحية لشهادة التعمير

وتقدر صلاحية هذه الشهادة حسب ما ورد في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 19/15 بقولها: " ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

وتحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة (03) أشهر.

لا يمكن ان تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات¹.

الفرع الثالث: شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة

لاشك أن شهادة التعمير كغيرها من الشهادات والرخص التي أقرها المشرع في قوانين التعمير كآلية رقابية تساهم في المحافظة على الجانب العمراني والجانب البيئي، ويتجلى ذلك من خلال تقييد مشاريع البناء وقبل الشروع فيها بطلب شهادة التعمير، فإذا كانت هذه المشروعات المتعلقة بمشروع البناء تمس بالمناظر الطبيعية والمساحات الخضراء والمناطق الأثرية، أو كانت هذه المشاريع تقوم على حساب هدم العديد من الأشجار فإنه يرفض منح هذه الشهادة، وذلك من أجل الحفاظ على البيئة.

وحمايتها، وإذا كانت هذه البنايات لا تتوافق والتوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وخاصة إذا كان من شأنها المساس بالمجال البيئي، فإنه يتعين على الجهة المختصة رفض منح هذه الشهادة.

¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سابق الذكر.



فشهادة التعمير تحمي المناطق ذات المميزات الثقافية والطبيعية، وعليه سنتطرق إلى دور شهادة التعمير في حماية المناطق ذات التراث الثقافي أولاً، ودورها في حماية التراث الطبيعي ثانياً، ودورها في حماية الساحل ثالثاً.

أولاً: دور شهادة التعمير في حماية التراث الثقافي

تحمي شهادة التعمير البيئة، من خلال حماية المعالم التاريخية والمواقع الأثرية، التي تعد تراثاً ثقافياً، حيث عرفت المادة 17 من القانون 04/98 المعالم التاريخية بأنها: " أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع، يقوم شاهداً على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية"¹

والمواقع الأثرية هي عبارة عن مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة وتشييد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة، بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها، ولها قيمة من الجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية.

واستناداً إلى المرسوم التنفيذي 19/15، يتضح لنا دور شهادة التعمير في حماية البيئة من خلال إرفاق طلب شهادة التعمير بتصميم حول الوضعية يسما بتحديد القطعة الأرضية، وتصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني، وما ينبغي أن تبينه شهادة التعمير من مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية والارتفاعات المدخلة عليها والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى"²

ثانياً: دور شهادة التعمير في حماية التراث الطبيعي

أطلق القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة تسمية المجالات المحمية على المناطق ذات المميزات الطبيعية، وهي نفس التسمية التي جاء بها القانون الخاص بهذه المناطق أي القانون 02/11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.

¹ المادة 17 من القانون رقم 04/98 مؤرخ في 15 جوان 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر، عدد 44 بتاريخ 17 جوان 1998.

² المادتان 03 و04 من المرسوم التنفيذي 19/15. سابق الذكر



حيث يهدف القانون رقم 02/11 إلى تصنيف المجالات المحمية وتحديد كفاءات تسييرها وحمايتها، فتصنف المجالات المحمية حسب نص المادة 04 من هذا القانون على أساس واقعي الأيكولوجي وحسب ما ينجم عن دراسة التصنيف والأهداف البيئية الموكلة لها والمعايير والشروط المحددة في أحكام هذا القانون.

ثالثاً: دور شهادة التعمير في حماية الساحل

أكد المشرع بموجب القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه على تصنيفه المواقع ذات الطابع الأيكولوجي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي، في وثائق تهيئة الساحل، كمساحات مصنفة خاضعة لارتفاعات منع البناء عليها، وعلى ضرورة الالتزام في تطوير الأنشطة على الساحل وترقيتها بحتمية شغل الفضاء على نحو اقتصادي وبما لا يتسبب في تدهور الوسط البيئي، وتتخذ الدولة التدابير التنظيمية من أجل استغلال المواد الساحلية بصورة مستدامة¹، فالمناطق الساحلية تعتبر من القطاعات غير القابلة للتعمير، ومن المناطق الواجب حمايتها، لذا فإن عمليات البناء ضمنياً تكون مقيدة ومحددة بشكل صارم، حيث نصت المادة 12 من القانون 02/02 المتعمق بحماية الساحل المذكور أعلاه على أنه يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية الموجودة على الشريط الساحلي، على مسافة تزيد عن ثلاثة كيلومترات من الشريط الساحلي، وتشمل هذه المسافة النسيج العمراني الموجود والبناءات الجديدة، كما يمنع أيضاً التوسع في مجمعين سكانيين متجاورين على الشريط الساحلي، إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما تبلغ خمسة كيلومترات على الأقل من الشريط الساحلي².

ولكن وبالرغم من النصوص القانونية التي أوجدها المشرع لتنظيم هذه الشهادة وإبراز دورها في حماية البيئة ومساهمتها في الحفاظ على الجانب العمراني، إلا أننا عملياً لا نلمس ذلك في واقعنا بسبب نقص فعاليتها الرقابية ويؤدي ذلك إلى عدم الالتزام التام من

¹ المادتان 04 و06 من القانون رقم 02/02 مؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل وتنظيمه، الجريدة الرسمية العدد 10 بتاريخ 12 فيفري 2002.

² المادة 12 من القانون 02/02 سابق الذكر .



طرف الجهات المختصة بإعداد وتسليم هذه الشهادة بالإجراءات المنصوص عليها ولا يعني هذا أبداً التخلي عن دورها في الحفاظ على المجال البيئي.

المطلب الثاني: ماهية شهادة التقسيم

نظراً لضرورة إخضاع أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية للرقابة من طرف الجهة الإدارية المختصة، فقد اشترط المشرع الحصول على شهادة خاصة تدعى شهادة التقسيم المتعلقة بأشغال التهيئة والتعمير.

إن 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 على وثائق رسمية (شهادة التعمير، رخصة البناء...)، والتي سنتطرق إليها من خلال مفهوم شهادة التقسيم في (الفرع الأول)، ثم نبيّن إجراءات إعداد وتسليم هذه الشهادة في (الفرع الثاني) لنخلص إلى إبراز دورها في حماية البيئة في (الفرع الثالث).



الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم

لدراسة مفهوم شهادة التقسيم سنحاول تعريف هذه الشهادة ثم نبين خصائصها.

أولاً: تعريف شهادة التقسيم

تعرف شهادة التقسيم بأنها وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، فهي شهادة يعني العقارات المبنية ولا يمكن ان تقع على العقارات الشاغرة.

وقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 59 من القانون رقم 29/90 على أنها: "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام"¹

وهذه الشهادة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق، لان هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى إيداع وثنائق لإعطاء الملك عقد ملكية جديد تثبت ملكية العقارات الناتجة عن التقسيم لمواصفاتها ومشمولاتها وحدودها الجديدة الناتجة، وبالتالي الحق في الانتفاع بها بكل الطرق القانونية ومنها البناء وحق التصرف في كل جزء²

ثانياً : خصائص شهادة التقسيم

تتميز شهادة التقسيم بالخصائص التالية:

- هي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة، تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام³

¹ المادة 59 من القانون رقم 29/90، سابق الذكر.

² زهيرة دبيح، أزمة النيابة التشريعية وطرق معالجتها، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2000-2001، ص24.

³ عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2013-2014، ص28 .



- خاصة بالعقارات المبنية فقط، ولا تغير حقوق البناء، لأن العقار أساسا مبني، فهي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسم أو عدة أقسام، وهذا ما نتبينه من خلال النص الصريح في المادة 59 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بقولها: "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام.

لا تصلح هذه الشهادة شهادة التعمير .

تحضر شهادة التقسيم وتسلم في الإشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.¹

- وسيلة رقابة، فهي تمكن البلدية من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني.²

الفرع الثاني: قواعد ضبط منح شهادة التقسيم

إن إتباع الإجراءات القانونية المنصوص عليها في استصدار شهادة التقسيم يضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء حيث يتعين إتباع عدة خطوات.

أولا : طلب شهادة التقسيم

حسب نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بقوله: "ينبغي ان يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم.

ويجب على المعني ان يدعم طلبه:

- إما بنسخة من عقد الملكية.

- وإما بالتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه.³

¹ المادة 59 من القانون رقم 29/90، سابق الذكر.

² أفلولي - أولاد رابح صافية - مرجع سابق، ص 210.

³ الأمر رقم 58/79 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 ..



- وإما بنسخة من القانون الأساسي إن كان المالك أو الموكل شخصا معنويا¹ وكذلك يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير وذلك من خلال المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 نفسه²

ثانيا: التحقيق وتسليم في شهادة التقسيم

بعد تقديم طلب الشهادة تتولى مصلحة التعمير على مستوى البلدية دراسة الملف والتأكد من أن العقار المبني محل الطلب ضمن المحيط الذي يغطيه مخطط شغل الأراضي، أو مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو التعليمات المنصوص عليها طبقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، وتتولى هذه الأخيرة بدورها إرسال الطلب إلى الهيئات والمصالح المحددة في القانون لاستشارتها وإبداء رأيها خلال مدة شهر واحد وإلا اعتبر سكوتها قبولا. وتدرس أيضا مدى تأثير القسمة على البيئة، وعند الانتهاء من التحقيق يتم تسليم شهادة التقسيم من قبل رئيس البلدية.

وطبقا لنص المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15 بقولها: "يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء."³

وتبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لإيداع الطلب حسب نص المادة 38 من المرسوم التنفيذي سابق ذكره.⁴

¹ المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سابق الذكر.

² أنظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³ المادة 37 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴ أنظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي نفسه.



ثالثا: صلاحية شهادة التقسيم

حسب ما نصت عليه المادة 39 من المرسوم التنفيذي 19/15 بقولها: "تحدد مدة صلاحية شهادة التعمير بثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها"¹ وقد كانت في المرسوم التنفيذي الملغى رقم 91/176 بسنة واحدة. مما يخفف العبء على المواطنين.

مع العلم ان إجراءات الإعداد هي نفسها المطبقة على الشهادات الأخرى. الجدير بالذكر ان المشرع الجزائري لم ينص على إمكانية إثارة طعون ضد القرارات المختصة بتسليم شهادة التقسيم هذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي الملغى رقم 91/176.

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

الفرع الثالث: شهادة التقسيم ودورها في حماية البيئة

تلعب شهادة التقسيم دورا هاما في حماية البيئة، حيث تعتبر من أهم الوسائل القانونية المنظمة لعمليات التعمير والضامنة للحماية البيئية، حيث من خلالها يتم ضمان استخدام البناء وما يتصل به من عمليات ترد عليه وفقا لتوجيهات أدوات التهيئة والتعمير خاصة منها المخططات المحلية، والهادفة أساسا إلى ترشيد استعمال المساحات، والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، ووقاية المحيط الأوساط الطبيعية.

وتأكيدا على أهميتها فقد أجاز المشرع رفض منح هذه الشهادة إذا كان من شأنها المساس بالبيئة، أو كان منحها يشكل خطرا عليها، زيادة على حرص المشرع على وجوب التقيد بالإجراءات أثناء إعداد هذه الشهادة من طرف الجهات الإدارية المختصة من أجل ضمان حماية أوفر للمجال البيئي، ولكن بالرغم من الدور الذي تؤديه هذه الشهادة في مجال حماية البيئة، والمنصوص عليه قانونا، إلا أنه لا يتجسد بشكل بارز على أرض

¹ المادة 39 من المرسوم التنفيذي نفسه.



الواقع بسبب عدم الجدية التي نلتمسها عند بعض الجهات الإدارية المختصة بإعداد وتسليم هذه الشهادة لقلة تكوينهم ونقص كفاءتهم القانونية، مما يؤدي إلى التقليل من دورها وبالتالي من نجاعتها في مجال حماية البيئة .

المطلب الثالث: ماهية شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من أهم الشهادات التي نص عليها المشرع في القانون 29/90، ووجب الحصول عليها بعد إتمام عملية البناء للتأكد من مدى مطابقتها للرخصة المسلمة، أما القانون 15/08، فقد أوجب الحصول عليها بعد إتمام إنجاز البناية، وذلك لتأكيد من مطابقتها لرخصة إتمام الانجاز. يتعين علينا في هذا المطلب أن نتطرق إلى مفهومها (الفرع الأول)، ثم نبين قواعد ضبط إعدادها وتسليمها (الفرع الثاني) وفي الأخير نبرز دورها في حماية البيئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة

ينكشف مفهوم شهادة المطابقة من خلال عرض أهم التعاريف التي سأتناولها أولاً ثم إبراز أهم الخصائص التي تتميز بها ثانياً.

أولاً : تعريف شهادة المطابقة

لم يعرف المشرع شهادة المطابقة كما هو الحال في الغالب، تاركاً ذلك للفقهاء، وقد أحد الباحثين بالقول: "شهادة المطابقة تمنح للمالك أو صاحب المشروع، بعدما يشعر المجلس الشعبي البلدي وجوباً بإنهاء البناء، وذلك من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء¹.

وعرفها آخر بأنها: "قرار إداري فردي، يتضمن تصريحاً من الإدارة المختصة قانوناً بأن أشغال البناء المرخص بها إدارياً قد أنجزت وفقاً للمخططات والتصاميم المرفقة

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 66



برخصة البناء، وهو ما يشكل ترخيصا صريحا باستعمال البناء المنجز سواء كان ذا طابع سكني أو مخصصا لنشاط ما.¹

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

وأكد ذلك أيضا القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والذي نص على إلزامية طلب تسليم شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال، وحسب المادة 2 من هذا القانون²: "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."

من خلال التعاريف الفقهية والتوضيحات القانونية فإن شهادة المطابقة وسيلة للرقابة البعدية للتعمير تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء. وهي أداة قانونية للتأكيد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير.

ثانيا : خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بالخصائص التالية:

- شهادة المطابقة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري عن السلطات الإدارية المؤهلة قانونا ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أو الوالي المختص إقليميا بمناسبة الطعن أمامه بناء على طلب من المستفيد من رخصة البناء المنتهية أشغال بنيته وفقا للإجراءات والكيفيات المنصوص عليها قانونا "المادة 68 ممن المرسوم التنفيذي 19/15 سابق ذكره"³

¹ عيسى مهزول، المرجع السابق، ص165.

² المادة 02 من القانون 15/08 السابق ذكره.

³ المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 سابق ذكره.



- ذات طابع وقائي من خلال إحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع كوارث.
- ليست عملا تقديريا فحسب، وإنما هي اختصاص مقيد للإدارة، التي لا يمكنها منح أو رفض منح الشهادة بصفة تحكيمية.¹
- إجراءات المطابقة وجوبية، إذا لم يقدم المستفيد من رخصة البناء التصريح بانتهاء الأشغال، حيث يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبادر وجوبا بهذه الإجراءات .

الفرع الثاني: قواعد ضبط ومنح شهادة المطابقة

من أجل الحصول على شهادة المطابقة كان لابد من تقديم طلب الحصول عليها بحيث على صاحب البناء عن الانتهاء من الأشغال طلب شهادة المطابقة.

أولاً: كيفية إجراء المطابقة

هناك حالتين لإجراء المطابقة حالة أولى يصرح فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال وحالة ثانية يمتنع فيها صاحب البناء عن التصريح بانتهاء الأشغال.

أولاً: حالة التصريح بانتهاء الأشغال:

في هذه الحالة وبعد انتهاء أشغال البناء يودع المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوم الموالية لتاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يشهد من خلاله على الانتهاء من الأشغال يودع هذا التصريح على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء في نسختين يستلم مقابلها وصلاً بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية.²

¹ عيسى مهزول، المرجع السابق، ص167.

² أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سابق الذكر.



تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومصالحة الدولة المتكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى.¹

حيث يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه اللجنة بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها، وذلك في أجل ثلاثة 03 أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور بخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة ومرور اللجنة وذلك قبل ثمانية 08 أيام على الأقل من أجل إعطاء فرصة للمستفيد من أجل تحضير نفسه والحضور لموقع البناء.²

بعد عملية مراقبة المطابقة يعد محضر الجرد ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويسند رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها بعدها يوقع أعضاء اللجنة المعنيون على هذا المحضر.

ثانيا: حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

وفيها لا يصرح المستفيد بانتهاء الأشغال حيث تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، فعند تسليم رخصة البناء لطالبا تحدد له أجل لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء من البناءات.

الفرع الثالث: شهادة المطابقة ودورها في حماية البيئة

تلعب شهادة المطابقة دورا هاما في حماية البيئة، حيث لا تسلم هذه الشهادة في حالة عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء³، كما أنه بعد انتهاء الأجل القانونية المحددة لإجراء المطابقة، يشرع في الملاحظات القضائية طبقا

¹ عبد الله لعويجي، مرجع سابق

² أنظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سابق الذكر.

³ المادتان 68-69 من المرسوم التنفيذي 19/15 سابق الذكر



لأحكام 78 من القانون 29/90: " (أعيد ترقيمتها ق 04-05) تأمر الجهة القضائية المختصة في أحكام المادتين 76 و77 أعلاه إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.¹

وباعتبار هذه الشهادة وسيلة رقابية بعدية تختص بها الإدارة لمعرفة مدى مطابقة البناءات المنجزة لأحكام رخصة البناء، فإنه متى وقع المساس بالمناظر الطبيعية والمساحات الخضراء والمناطق الأثرية، بما لا يتوافق ورخصة البناء أو كانت أشغال البناء بعد انتهائها لا تتوافق مع التوجيهات الأساسية لأدوات التعمير، وخاصة المتعلقة بالمجال البيئي، فإنه يتعين على الإدارة رفض منح هذه الشهادات.

ولقد راعى المشرع الجزائري مجال حماية البيئة بإقراره العديد من الإجراءات الضرورية أثناء إعداد وتسليم هذه الشهادة.

كما شدد في القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها من العقوبات في وجوب التقيد باحترام الوسط الطبيعي والبيئة عند إتمام أشغال البناء، وعند مخالفة هذه الأشغال لرخصة البناء.

غير أن الواقع العملي يبرز تضاعف دور هذه الشهادة في مجال حماية البيئة والحفاظ على الجانب العمراني الجمالي، بسبب عدم الالتزام بالإجراءات المنصوص عليه قانونا وقلة كفاءة بعض الجهات الإدارية المختصة بمنح هذه الشهادة أثناء الدراسة وإجراء المطابقة.

والمنتبع لواقع النشاط العمراني يلمس بعض المخالفات الماسة بالوسط البيئي جرّاء منح هذه الشهادة رغم عدم مطابقة العديد من المشاريع لرخص البناء نتيجة المحسوبية والمحاباة والعشائرية، والاعتبارات الانتخابية وكذا انعدام روح المسؤولية لدى الطالب أو المانح أحيانا. الأمر الذي شكل تهديدا حقيقيا على المجال البيئي يستدعي ضرورة تفعيل دور هذه الشهادة لضمان حماية أوفر للمجال العمراني والبيئي.

¹ المادة 78 من القانون 29/90 سابق الذكر



خلاصة الفصل الثاني :

مما سبق تناوله في هذا الفصل يمكن القول بأن المشرع الجزائري قد أقر ثلاث رخص إدارية للتهيئة والتعمير، هي رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم، وكل واحدة منها تعتبر قرارا إداريا فرديا مسبقا، يصدر عن جهات مختصة بإتباع إجراءات محددة في المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

كما تم التطرق إلى النصوص القانونية التي تكفلت بحماية البيئة في كل رخصة منها، فبالنسبة لرخصة البناء فإن المشرع قيد مشاريع البناء بمعطيات بيئية خاصة، إذ أوجب على الإدارة ضرورة مراعاة بعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البناية والمقاييس الخاصة بها، كما قيد إجراءات الحصول على الرخصة بدراسات بيئية مسبقة.

أما رخصة التجزئة فيمكن دورها في حماية البيئة من خلال حمايتها للبيئة بعناصرها الثلاثة: الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة، وكذلك من خلال حماية الأراضي الفلاحية المواقع المحمية.

ورخصة الهدم يبرز دورها في حماية البيئة من خلال حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف، وكذا حماية البناءات المجاورة.

وبالمقابل أقر المشرع الجزائري ثلاث شهادات إدارية للتهيئة والتعمير، وهي شهادة التعمير، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة والتي تعد أيضا من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير.

حيث تُعد شهادة التعمير بأنها إعلامية واختيارية، ويبرز دورها في حماية البيئة من خلال حماية الأراضي غير القابلة للبناء، ويتعلق الأمر بالمناطق ذات المميزات الثقافية والطبيعية، من أجل حماية التراث الثقافي والطبيعي وكذا الساحلي.

أما بالنسبة لشهادة التقسيم، فتتعلق بالعمار المبنى، ودورها ينحصر قليلا مقارنة مع بقية الرخص والشهادات، إلا أنه باستقراء النصوص القانونية فإننا نجد أنها تساهم في حماية البيئة من خلال حماية مجال القطع الأرضية.



الفصل الثاني، الرخص والشهادات الإدارية للتنمية والتعمير ودورها في حماية البيئة

وفي الأخير تعد شهادة المطابقة شهادة وجوبية، ودورها كبير في حماية البيئة، باعتبارها وسيلة لمكافحة التلوث البصري من خلال ضمان حماية المنظر الجمالي للمحيط، وتجنب الفوضى المعمارية، والحفاظ على ما يسمى برونق المدينة، كما تضمن احترام المواصفات والقواعد المحددة للتهيئة والتعمير ورخصة البناء.

خاتمة



من خلال ما تم التطرق إليه تبيّن أن هذا الموضوع يجمع في طياته جانبيين متلازمين، كلاهما مرتبط بالأخر يتمثل الأول في الحاجة إلى الآليات القانونية التعمير، والثاني يتمثل في وجوب مراعاة الجانب البيئي للتعمير، نظراً لأهميته في الحفاظ على الجانب الحضري والجمالي وبعدها البيئي، وبعد دراسة هذا الموضوع تم التوصل إلى مجموعة من النتائج والتوصيات يمكن ذكر أهمها كالآتي:

أولاً: النتائج

_ اهتمام المشرع الجزائري بإيجاد حلول وأدوات قانونية تهدف إلى حماية المنظومة العمرانية والبيئية من أشكال التعدي المختلفة.

_ تتمثل أدوات التهيئة والتعمير التي نص عليها المشرع الجزائري في نوعين منها ما هو المحلي ومنها ما هو الوطني وهي:

1_ أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي تتمثل في:

_ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم.

_ مخطط شغل الأراضي الذي تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم.

2_ أدوات التهيئة والتعمير على المستوى الوطني وهي كالآتي:

_ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي تضمنه القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر عدد 77 مؤرخة في 15 ديسمبر 2001.

_ المخطط الوطني للتهيئة العمرانية الذي تضمنه القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

_ إضافة إلى الرخص المشمولة بتحقيق المطابقة وهي رخصة إتمام الإنجاز وكذا شهادة المطابقة ورخصة البناء على سبيل التسوية ورخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية حسب القانون رقم 15/08.



_ هذه الأدوات التي خصها المشرع ووجوب مراعاتها لها دور في حماية البيئة من خلال الحد من ظاهرة البناءات المخالفة للتعيمير، وتحقيق المصلحة العامة وتكثيف عمليات المراقبة .

_ تعتبر رخص وشهادات التعيمير ضمانات أساسية لفرض التطبيق السليم لما هو وارد بمخططات التهيئة والتعيمير، كما أنها آليات للرقابة القبلية والبعديّة على النشاط العمراني والحماية البيئية.

ثانيا: التوصيات

أما التوصيات فتتمثل في:

- 1- يُقترح التقليل من الشروط القانونية التي تخص التهيئة والتعيمير والمطبقة على المواطن خاصة، من أجل تجنب اللجوء إلى الطرق غير القانونية للبناء .
 - 2- تفعيل دور أدوات التهيئة والتعيمير كوسائل للتحكم في التوسع العمراني والحماية البيئية، الذي يتطلب ان تؤخذ كل المخططات على مختلف مستوياتها بعين الاعتبار حقيقة الإقليم وخصوصية المناطق المعنية بالتهيئة والتعيمير .
 - 3- تبسيط إجراءات إعداد أدوات التهيئة والتعيمير وتدعيم آليات مشاركة المواطنين في إعدادها، حيث أصبح من الضروري إعادة النظر في القواعد العامة للتهيئة والتعيمير .
 - 4- تكثيف حالات الرقابة الردعية على مستوى المجمعات بشكل دوري من أجل الحد من البناءات الفوضوية التي انتشرت .
 - 5- تطوير القواعد العامة التهيئة والتعيمير بما يتوافق مع الحفاظ على الجانب البيئي والجمالي للمحيط.
- في ختام هذه المذكرة أتمنى قد وافقت في الأهداف المرجوة منها فإن وفقتم فمن الله وإن أخطأت فمني ومن الشيطان.

المصادر والمراجع



أولاً: المصادر

أ- التشريع العادي:

1- دستور 2020 المؤرخ في 15 جمادى الأولى الموافق ل 30 ديسمبر 2020، الجريدة الرسمية، العدد82.

ب- القوانين والأوامر:

*الأوامر:

1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج.ر، العدد78، الصادرة في سنة 1975.

*القوانين:

1- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 01جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990، منقح بالاستدراك الوارد بالجريدة الرسمية عدد55 المؤرخة في 19ديسمبر 1990، والمعدل بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 30ربيع الثاني عام1416 الموافق 25 سبتمبر سنة 1995، المتضمن قانون التوجيه العقاري.

2- القانون رقم 90/29 المؤرخ في جمادى الأولى 1411 هـ الموافق لـ 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 52، بموجب القانون رقم 04/05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية 1425 هـ الموافق ل 14 /08/ 2004، الجريدة الرسمية عدد 51.

3- القانون رقم 87/03 المؤرخ في 27 جمادى الأولى 1407 الموافق ل 27/01/1990، المتعلق بالتهيئة العمرانية . الجريدة الرسمية عدد 05.

4- القانون رقم 98/04 المؤرخ في 05/06/1998، المتعلق بالتراث الثقافي الجريدة الرسمية عدد 44.

5- القانون رقم 01/20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77.

6- القانون 02/02 المؤرخ في 05/02/2002، يتعلق بحماية الساحل وتنميته، الجريدة الرسمية عدد 10 بتاريخ 12 فيفري 2002.

7- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى 1424، الموافق ل 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43.



8- القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 .

9- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44.

ت- المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 هـ الموافق ل 28-05-1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، الجريدة الرسمية، عدد 26 لسنة 1991، الملغى.

2- المرسوم التنفيذي رقم 177-91، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 هـ الموافق ل 28-05-1991، يحدد كفايات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 26.

3- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 هـ الموافق ل 25_05_1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 26 .

4- المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10_09_2005 الجريدة الرسمية، عدد 62.

5- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق ل 25 يناير 2015، المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 لسنة 2002.

ثانيا: المراجع

أ- الكتب:

1- طارق محمد البيبة ومحاور تدهورها، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، مصر، 2000.

2- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2006.

3- نبيل صقر، العقار الفلاحي (النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي)، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، 2008



4- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر 2010.

5- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط01، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014 .

ب- الرسائل الجامعية:

*رسائل الدكتوراه:

1- وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة الدكتوراه في القانون العام، تخصص قانون عام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، جويلية، 2007 .

2- عبد الغني حسونة، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة أطروحة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012_2013 .

3- راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه، قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014_2015 .

* رسائل الماجستير:

1- زهرة دبيح، أزمة النيابة التشريعية وطرق معالجتها، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير في القانون فرع إدارة ومالية كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2000_2001.

2- منصور مجاجي، النظام القانوني لترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري ماجستير قانون عقاري وزراعي كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب -البليدة، 2001.

3- رفيقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق _دراسة حالة_ ماجستير الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010_2011 .

4- زهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2010_2011 .

5- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011_2012 .



6- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير كلية الحقوق تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2011-2012 .

*رسائل الماستر:

1- بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة مذكرة ماستر حقوق قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012_2013.

2- عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير مذكرة ماستر جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2013_2014.

3- محمد لشحم، دور قواعد التهيئة والتعمير في التعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل ماستر جامعة زيان عاشور، الجلفة 2014 -2015.

4- محمد حميدي، رخصة البناء كأداة حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص النظام القانوني لحماية البيئة، جامعة الدكتور طاهر مولاي، سعيدة 2015 - 2016.

5- جادي جلاني، حماية البيئة من خلال أدوات التعمير الفردية مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2017.

ت- المجلات والمقالات:

1- تركية سايح حرم علي، (نظام دراسة التأثير ودوره في تكريس حماية فعالة للبيئة)، مجلة الندوة للدراسات القانونية، العدد الأول جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر سنة 2014.

2- محمد عميدة (شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني)، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، عدد 1مارس 2016

3- محمد الأخضر بن عمران، (إجراءات منح القرار المتعلق لرخصة البناء)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة باتنة 01 عدد، 6 جوان 2017.

4- محي الدين بربيع (رخصة في النظام القانوني الجزائري)، مجلة تشريعات التعمير والبناء مخبر القانون الاجتماعي، جامعة وهران 02 , عدد 05 مارس 2018.



5- صليحة علول، (النظام القانوني لشهادة التعمير. ومنازلاتها)، مجلة جامعة الأمير عبد القادر العلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 01، مجلد 34، عدد 2 سنة 2020.

6- عبد الله لعويحي، (النظام ق لرخصة الهدم في ظل المرسوم الإداري التنفيذي 19\15) الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 01، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، عدد 09، جوان.

7- عائشة طيب، (أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم ت رقم 19\15 لكيفية تحضير عقود التعمير وسلمها)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 02 عدد 07.

8- عبد الغني عيان، (النظام القانوني لرخصة البناء طبق المرسوم ت رقم 19/15)، مجلة أبحاث ثانوية وسياسية، عدد 02.

9- كلثوم حجوج، (رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا المرسوم ت 19/15 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها) مجلة الدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 02، عدد 08.

10- نور الهدى موهوبي، (الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة ورخصة البناء))، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 01، عدد 08.

11_ نور الهدى موهوبي، مقال بعنوان إجراءات إصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، تخصص قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة

ج- مواقع الأنترنت الرسمية:

1- Bejaiadroit.net

2- Elakaria.Com

فهرس المحتويات



فهرس المحتويات:

01	..... مقدمة
الفصل الأول: أدوات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة	
08	.....المبحث الأول: أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي
08	.....المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
09	.....الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
09	.....أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
09	.....ثانياً: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
10	.....ثالثاً: أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
11	.....الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط
11	.....أولاً: المبادرة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
13	.....ثانياً: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
14	.....ثالثاً: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
15	.....الفرع الثالث: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة
17	.....المطلب الثاني: مفهوم مخطط شغل الأراضي
17	.....الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي
17	.....أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي
18	.....ثانياً: محتوى مخطط شغل الأراضي
18	.....أ_ لائحة التنظيم
20	.....ب_ الوثائق والمستندات البيانية
20	.....الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
20	.....أولاً: إعداد مخطط شغل الأراضي
21	.....ثانياً: المصادقة على مخطط شغل الأراضي
22	.....ثالثاً: مراجعة مخطط شغل الأراضي
22	.....الفرع الثالث: دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة
24	.....المبحث الثاني: أدوات التهيئة والتعمير على المستوى الوطني



25	المطلب الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
25	الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
25	أولا: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
25	ثانيا: محتوى وأهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
26	ثالثا: إجراءات إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
27	رابعا: التوجهات الأساسية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم
27	الفرع الثاني: إسهامات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
27	أولا: إسهامات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بالإقليم الساحلي
28	ثانيا: إسهامات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في المناطق الجبلية
29	ثالثا: إسهامات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بإقليم الهضاب العليا والسهوب
29	رابعا: إسهامات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بإقليم الجنوب
30	الفرع الثالث: دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة
31	المطلب الثاني: المخطط الوطني للتهيئة العمرانية
32	الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني للتهيئة العمرانية
32	أولا: تعريف المخطط الوطني للتهيئة العمرانية
32	ثانيا: كيفية إعداد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية الولائي
32	ثالثا: توجيهات المخطط الوطني للتهيئة العمرانية
33	الفرع الثاني: المخططات التابعة للمخطط الوطني للتهيئة العمرانية
33	أولا: مخطط التهيئة الولائي
33	ثانيا: مخطط التهيئة البلدي
34	الفرع الثالث: دور المخطط الوطني للتهيئة العمرانية
35	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: الرخص والشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة	
38	المبحث الأول: الرخص الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة
38	المطلب الأول: ماهية رخصة البناء
38	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء



38	أولاً: تعريف رخصة البناء.....
39	ثانياً: خصائص رخصة البناء.....
40	الفرع الثاني: قواعد ضبط منح رخصة البناء.....
40	أولاً: شروط طلب رخصة البناء.....
40	1_ الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء.....
41	2_ الشروط المتعلقة بمضمون الطلب.....
44	ثانياً: إجراءات دراسة الطلب وكيفية التسليم.....
44	1_ السلطة المختصة في منح رخصة البناء.....
46	2_ إصدار القرار المتعلق برخصة البناء.....
47	الفرع الثالث: رخصة البناء ودورها في حماية البيئة.....
48	المطلب الثاني: ماهية رخصة التجزئة.....
48	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة.....
48	أولاً: تعريف رخصة التجزئة.....
49	ثانياً: خصائص رخصة التجزئة.....
49	الفرع الثاني: قواعد ضبط منح رخصة التجزئة.....
50	أولاً: شروط طلب رخصة التجزئة.....
50	1_ الشروط المتعلقة برخصة التجزئة.....
51	2_ الشروط المتعلقة بمضمون الطلب.....
52	ثانياً: إجراءات دراسة الطلب وكيفية التسليم.....
53	1_ السلطة المختصة في منح رخصة التجزئة.....
54	2_ إصدار القرار المتعلق في منح رخصة التجزئة.....
56	الفرع الثالث: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة.....
57	المطلب الثالث: ماهية رخصة الهدم.....
57	الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم.....
57	أولاً: تعريف رخصة الهدم.....
58	ثانياً: خصائص رخصة الهدم.....



58	..... الفرع الثاني: قواعد ضبط منح رخصة الهدم
59	..... أولاً: شروط طلب الحصول على رخصة الهدم
59	..... 1_ الشروط التي تتعلق بصفة طالب رخصة الهدم
59	..... 2_ الشروط المتعلقة بمحتويات الملف
60	..... ثانياً: إجراءات دراسة الطلب وكيفية التسليم
61	..... 1- الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم
61	..... 2- إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم
62	..... الفرع الثالث: رخصة الهدم ودورها في حماية البيئة
64	..... المبحث الثاني: الشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة
64	..... المطالب الأول: ماهية شهادة التعمير
64	..... الفرع الأول: مفهوم ومحتوى شهادة التعمير
64	..... أولاً: تعريف شهادة التعمير
65	..... ثانياً: خصائص شهادة التعمير
66	..... ثالثاً: محتوى شهادة التعمير
67	..... الفرع الثاني: قواعد منح وضبط شهادة التعمير
67	..... أولاً: طلب شهادة التعمير
68	..... ثانياً: التحقيق في طلب شهادة التعمير وتسليمها
68	..... 1_ التحقيق
69	..... 2_ التسليم
70	..... ثالثاً: مدة صلاحية شهادة التعمير
70	..... الفرع الثالث: شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة
73	..... المطالب الثاني: ماهية شهادة التقسيم
74	..... الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم
74	..... أولاً: تعريف شهادة التقسيم
74	..... ثانياً: خصائص شهادة التقسيم
75	..... الفرع الثاني: قواعد ضبط ومنح شهادة التقسيم



76	..... أولاً: طلب شهادة التقسيم
77	..... ثانياً: التحقيق وتسليم شهادة التقسيم
77	..... ثالثاً: صلاحية شهادة التقسيم
77	..... الفرع الثالث: شهادة التقسيم ودورها في حماية البيئة
78	..... المطلب الثالث: ماهية شهادة المطابقة
78	..... الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة
78	..... أولاً: تعريف شهادة المطابقة
79	..... ثانياً: خصائص شهادة المطابقة
80	..... الفرع الثاني: قواعد ضبط ومنح شهادة المطابقة
80	..... أولاً: كيفية إجراء شهادة المطابقة
81	..... الفرع الثالث: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة
83	..... خلاصة الفصل الثاني
86	..... الخاتمة
89	..... قائمة المصادر والمراجع
95	..... فهرس المحتويات
100	..... الملخص

الملخص:

يحتل مجال التعمير أهمية كبيرة في حياتنا، نظرا للدور الذي يلعبه في تحسين المجال الحضري وكذلك الدور الهام من خلال حمايته للبيئة والمحافظة على جمالها ورونقها، حيثسعى المشرع الجزائري إلى وضع أدوات قانونية سميت بأدوات التهيئة والتعمير والتي تضم مجموعة من المخططات كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يحدد التوجهات الكبرى والإطار العام لمجال التعمير، ومخطط شغل الأراضي الذي يتضمن أساليب تقنية للتخطيط الحضري لتحديد المناطق العمرانية بشكل منظم، وكذا المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يضمن التوازن الثلاثي بين الإنصاف الاجتماعي والفعالية الاقتصادية والإسناد البيئي،و المخطط الوطني للتهيئة العمرانية الذي يجسد من خلاله تهيئة المجال الوطني وتنظيمه على المدى الطويل.

ولتحقيق أهداف المخططات العمرانية، استحدثت وسائل قانونية في مجال التعمير وتمثلت في رخص إدارية وهي رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم،ضف إلى ذلك شهادات إدارية متمثلة في شهادة التعمير وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة .

الكلمات المفتاحية: البيئة،التهيئة،التعمير،أدوات التهيئة والتعمير،حماية البيئة.

Résumé :

Le domaine de la reconstruction est d'une grande importance dans nos vies, compte tenu du rôle qu'il joue dans l'amélioration de l'aire urbaine ainsi que du rôle important en protégeant l'environnement et en préservant sa beauté et son élégance, où le législateur algérien a cherché à développer des outils juridiques appelés outils de préparation et de reconstruction, qui comprennent une gamme de projets tels que les directives de préparation et de reconstruction qui définissent les grandes tendances et le cadre général pour le domaine de la reconstruction, et le schéma d'occupation des terres, qui comprend des méthodes techniques d'urbanisme pour identifier les zones urbaines. De manière ordonnée, le plan national pour la création de la région, qui garantit l'équilibre triangulaire entre l'équité sociale, l'efficacité économique et le soutien environnemental, et le plan national d'urbanisation, à travers lequel il incarne la création et l'organisation à long terme de la sphère national

Afin d'atteindre les objectifs des plans d'urbanisme, des moyens juridiques ont été développés dans le domaine de la construction, qui sont les permis administratifs, à savoir le permis de construire, le permis de vente au détail et le permis de démolition, en plus des certificats administratifs représentés dans le certificat de construction. et le certificat de partage Certificat de conformité.

Mots clés: environnement, préparation, reconstruction, outils de préparation et de reconstruction, protection