



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر

تخصص: تنظيم إداري

بعنوان:

## الحماية القانونية للبيئة العمرانية في التشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذة:

شنيخر هاجر

إعداد الطلبة:

- الوافي عبد الرحمان
- شريط عادل

### أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
بريك عبد الرحمان	أستاذ مساعد -أ-	رئيسا
شنيخر هاجر	أستاذ مساعد -أ-	مشرفا ومقررا
ديبلي كمال	أستاذ محاضر -ب-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018/2017





جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر

تخصص: تنظيم إداري

بعنوان:



## الحماية القانونية للبيئة العمرانية في التشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذة:

شنيخر هاجر

إعداد الطلبة:

- الوافي عبد الرحمان
- شريط عادل

### أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
بريك عبد الرحمان	أستاذ مساعد -أ-	رئيسا
شنيخر هاجر	أستاذ مساعد -أ-	مشرفا ومقررا
ديبلي كمال	أستاذ محاضر -ب-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018/2017

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه  
المذكرة من أراء

وَقَالَ  
رَبِّ زَيْنَبٍ عَلَيْهَا  
سَلَامٌ

## شكر وعرافان

أحمد الله على جزيل نعمه، وأشكره شكر المعترف بمنه وأصلى وأسلم على صفوة أنبيائه،  
وعلى آله وصحبه ومن تبعه بإحسان إلى يوم الدين أما بعد:  
اعترافا منا بالفضل وتقديرا للجميل، لا يسعني وأنا انتهي من إعداد هذه المذكرة إلا أن  
أتوجه بجزيل شكري وامتناني إلى:

الأستاذة المشرفة، شنيخر هاجر على قبولها الإشراف على هذه المذكرة، ولما منحتنا لنا من  
وقت وجهد وتوجيه وارشاد وتشجيع لإنجاز هذا العمل.

كما لا يفوتنا أن نتوجه بالشكر الخالص إلى أعضاء لجنة المناقشة، الأستاذ: بريك عبد  
الرحمان، والأستاذ: دبيلي كمال.

إلى جميع أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة تبسة وعمال المكتبة.

قائمة اهم المختصرات

اولا: باللغة العربية.

ج ر: الجريدة الرسمية.

د. س. ن: دون سنة نشر.

ر. م. ش. ب: رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ر. م. ش. و: رئيس المجلس الشعبي الولاى.

ص: صفحة.

دج: دينار جزائري.

ثانيا: باللغة الفرنسية.

**P.D.A.U:** Plan Directeur d Aménagent et d'Urbanisme.

**P.O.S:** Plan d'Occupations de Sols.

**O.P.G.I:** l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière.

**A.A.D.L:** Agence Nationale Du L'amélioration et du Développement du Logement.

**C.N.L:** Caisse Nationale du Logement.

# مقدمة

للتمكن من الوصول للتوفيق بين متطلبات التنمية وضرورة المحافظة على البيئة وسلامتها، توصل المجتمع الدولي إلى فكرة التنمية المستدامة، على إعتبار أن أساس المشكلة يكمن في غياب الوعي بالعلاقة التي تربط بين التنمية والمحافظة على البيئة، وهذا الوعي من شأنه الإضطلاع بمعالجة هذه المشكلة كونه يمس بجميع نشاطات الحياة وجوانبها المختلفة، لذلك كان لمفهوم التنمية المستدامة مساحة واسعة من التأثير في القطاع العمراني لما لهذا القطاع من دور كبير في عملية التنمية وماله من تأثير ملموس وواسع في البيئة المحيطة بالإنسان.

ونتيجة لذلك فقد أولت الهيئات الإدارية المهتمة بمجال البيئة العمرانية في أغلب دول العالم خاصة المتقدمة منها عناية وإهتمام واسعين بمواضيع حماية البيئة والتنمية المستدامة، خاصة إذا علمنا أن هذه القطاعات تعتبر أكبر المستهلكين للموارد الطبيعية كالأرض والمياه والطاقة، ومن جهة أخرى فان عمليات البناء والتشييد الكثيرة ينتج عنها كميات كبيرة من الضجيج والتلوث.

والبيئة العمرانية بالجزائر تبدو متدنية ومفرغة من قيمها الإنسانية المبرمجة من قبل لإشباع حاجات المستعمل والاجتماعية والمعمارية التي تتغير وتتحول مع مرور الزمن نظرا للتحويلات التي يعرفها المجتمع في دورة نموه، وتتوفر على طاقات تجعل ديناميكيتها مستمرة مما يجعل التحكم في حركتها وتوجيهها أمر صعب، رغم المحاولات التي يقوم بها المختصون في المدينة لتحقيق ذلك من حين لآخر.

وقد حذا المشرع الجزائري حذو الدول المهتمة بالمحافظة بالبيئة العمرانية لذا وضع آليات كفيلة بحمايتها، لتنظيم عمليات التعمير ومراقبتها من أجل ضمان ممارستها في إطار الحفاظ على المصلحة العامة والبيئة العمرانية على حد سواء، والنظام الأول الذي يمكن السلطة المختصة من تنظيم هذا المجال هو النظام الوقائي إذ يتم إخضاع ممارسة عملية التعمير لرقابة مسبقة تباشرها الإدارة، من أجل ذلك منحت

القوانين المتعلقة بتنظيم النشاط العمراني للإدارة مجموعة من الآليات تدرج ضمن الرقابة المسبقة (القبلية)، أما النظام الثاني يتمثل في النظام الردعي تمارسها هيئات إدارية مؤهلة قانوناً، تتدخل بقراراتها التنظيمية حتى لا تعم الفوضى خاصة أن حركة التعمير سريعة بحكم الواقع والمتطلبات بالموازاة مع النمو الديمغرافي الكبير وما يعرفه من توسع غير مهيكّل وسيئ للنسيج العمراني قد يؤدي إلى تهميش أحياء بكاملها ويساهم في ظهور بناءات فوضوية وأحياء قصديرية مما يولد مشاكل مرتبطة بالتلوث وزيادة التعرض للمخاطر الكبرى.

### أولاً: أهمية الموضوع.

تكمن أهمية هذا البحث في كون البيئة العمرانية جزء لا يتجزأ من البنية ودورها جد فعال في حياة الإنسان، حيث أنه لا يستطيع ممارسة حياة طبيعية في يسر دون توفير بيئة عمرانية سليمة.

وعلى اعتبار أن العمران يعكس ثقافة المجتمع وحضارته، والذي يسعى المشرع الجزائري إلى حمايته في إطار توازن البيئة الحضرية وحفظها للأجيال القادمة، هنا يبرز دور الإدارة المركزية والمحلية في نجاعة وسائلها في ترقية الإنتاج المعماري ومطابقته للقوانين.

وعلى ضوء ما سبق ذكره فموضوع هذا البحث يكتسي أهمية بالغة خاصة لأنه يسلط الضوء على الحماية القانونية التي يسعى المشرع الجزائري لتخصيصها للبيئة العمرانية من خلال الدور الفعال الذي تلعبه الهيئات الإدارية المنوط بها حماية البيئة العمرانية سواء كانت مركزية أو محلية.

### ثانياً: أسباب إختيار الموضوع.

يرجع اختيارنا للموضوع لعدة أسباب نوجز منها:

الذاتية: يعتبر موضوع حماية البيئة العمرانية من الموضوعات ذات الصلة بمجال التنظيم الإداري وهو مجال تخصصنا، وكذلك الميل إلى البحث في مجال البيئة العمرانية المرتبط بالعديد من العلوم والتشريعات والرغبة في معرفة المزيد عنها الموضوعية: بالرغم من وجود ترسانة من التشريعات والتنظيمات المختصة في ميدان البيئة العمرانية إلا أنه في أرض الواقع نجد عدم إحترام وعدم التقيد بالشروط والقواعد المخصصة لهذا المجال، مما أدى إلى التشوه العمراني الذي تعرفه أغلب المدن الجزائرية.

### ثالثا: إشكالية الموضوع.

إن حماية البيئة العمرانية تعتمد على وجود آليات كفيلة بذلك في إطار تشريعي، أن الإنتهاكات التي تتعرض لها البيئة من إستغلال غير رشيد وعقلاني، وبذلك أضحت الحاجة إلى حمايتها من أهم الضروريات الملحة، الأمر الذي يثير تساؤلات محورية وهي:

- ما مدى نجاعة التشريع الجزائري الهادف إلى حماية البيئة العمرانية؟
- وما هي الآليات الكفيلة بالتصدي إلى مخالفات البيئة العمرانية؟
- وما هو دور الأجهزة الإدارية المنوط بها حماية البيئة العمرانية؟

### رابعا: منهج الدراسة.

للإجابة على إشكالية موضوع هذا البحث إعتدنا بالأساس على المنهجين المنهج الوصفي، من خلال وصف النصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة بالبيئة العمرانية، والمنهج التحليلي والذي من خلاله حاولنا تحليل محتويات هذه النصوص

وربطها بالدور الفعال الذي تلعبه الهيئات الإدارية مركزية كانت أو محلية بصورة مباشرة من خلال الآليات المتاحة في القانون لحماية البيئة العمرانية.

#### خامسا: أهداف الدراسة.

إن أهداف دراسة موضوع الحماية القانونية للبيئة العمرانية تبرز لنا مايلي :

من الناحية العلمية تتيح لنا الكشف عن العلاقة القائمة بين العمران والبيئة والتي تقوم على أساس التكامل والتكافؤ فيما بينهما.

أما من الناحية العملية ففيها تكريس لحق الإنسان في حياة كريمة بالتقيد بما له من حق في توسع عمراني للحصول على سكن وتعمير الأرض، وبالموازاة ممارسة حقه في ظل احترام القانون واحترام حق الغير.

#### سادسا: الدراسات السابقة.

من خلال ما حاولنا الحصول عليه من مادة علمية لتدعيم بحثنا، فإن الدراسات المخصصة لموضوع البيئة العمرانية تعد على الأصابع، وهي:

مذكرة ماجستير ل: محمد معيفي تحت عنوان (آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري)، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة كلية الحقوق 2013-، 2014، تناولت دراسة الإطار التشريعي لحماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري ودور الهيئات الإدارية في حماية البيئة العمرانية.

والتي تمكن الباحث من خلالها التوصل إلى نتائج أهمها:

- البيئة العمرانية المتوازنة حق للمواطن وواجب على الدولة حمايته.
- تعدد الآليات المخولة بحماية البيئة العمرانية مع تعدد التشريعات المتخصصة بها.

- نقص كفاءة وتخصص المنتخبين المحليين المناط بهم الإشراف على إعداد أدوات التعمير لا سيما المخططات يجعلها عرضة للأهواء والرغبات.

#### سابعاً: صعوبات البحث.

تتمثل هذه الصعوبات أولاً في قلة المراجع والدراسات التي تتناول موضوع البيئة العمرانية في الجزائر، وكذلك تكمن في تعدد الآليات والهيئات المتدخلة في حماية البيئة العمرانية، هذا ما جعلنا نركز في دراستنا على الهيئات الإدارية المنوط بها دور حماية البيئة العمرانية بصورة مباشرة.

#### ثامناً: الخطة المعتمدة.

للإجابة على الإشكالية المطروحة في هذا البحث اعتمدنا على خطة من فصلين:

الفصل الأول: الآليات القانونية لحماية للبيئة العمرانية، حيث تناولنا في المبحث الأول الطبيعة القانونية للبيئة العمرانية، وفي المبحث الثاني الأدوات القانونية لحماية البيئة العمرانية، وفي المبحث الثالث تعرضنا إلى الرخص والشهادات كآلية لحماية البيئة العمرانية.

أما في الفصل الثاني: الهيئات الإدارية المخولة قانوناً لحماية البيئة العمرانية، تناولنا في المبحث الأول الهيئات الإدارية المركزية وفي المبحث الثاني دور الهيئات الإدارية المحلية وفي المبحث الثالث والأخير قمنا بتحديد آليات تدخل الهيئات الإدارية في مواجهة مخالفات البيئة العمرانية.

لننهى دراستنا بخاتمة أبرزنا فيها أهم ما توصلنا إليه من نتائج وتوصيات.

# الفصل الأول:

## الآليات القانونية لحماية البيئة العمرانية

المبحث الأول: الطبيعة القانونية للبيئة العمرانية.

المبحث الثاني: الأدوات القانونية لحماية البيئة

العمرانية.

المبحث الثالث: الرخص والشهادات كآلية لحماية

البيئة العمرانية.

للعمران آثار واضحة على البيئة وحياة الإنسان، إذ ينطوي على أبعاد ومضامين عديدة، كما تتقاطع فيها العديد من الدراسات البيئية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية، تحدد الشروط وتفرض حمايتها، وتعد البيئة العمرانية كل ما أقامه الإنسان من منشآت في البيئة الطبيعية، أي أنه مع الشروع في البناء واكتماله يصبح البناء في حد ذاته جزء من البيئة مؤثرا فيها ومتأثرا بها.

وباعتبار الإطار القانوني هو آلية تحدد السلوك الواجب الاتباع لتوجيه العمل والتنسيق فيه، لذلك فإن دراسة الآليات القانونية لحماية البيئة العمرانية تقتضي تحديد مفهوم البيئة العمرانية وما يرتبط بها من مفاهيم، وكذا المبادئ التي تقوم عليها هذه الحماية من إجراءات وقائية وردعية، تهدف إلى المحافظة على البيئة ومكوناتها حتى لا يختل توازنها، ومن خلال ما سبق ومن أجل التطرق إلى تفاصيل هذا الفصل قمنا بتقسيمه إلى ثلاث مباحث كالآتي:

**المبحث الأول : الآليات القانونية لحماية البيئة العمرانية.**

**المبحث الثاني: الأدوات القانونية لحماية البيئة العمرانية.**

**المبحث الثالث: الرخص والشهادات كآلية لحماية البيئة العمرانية.**

### المبحث الأول: الطبيعة القانونية لحماية البيئة العمرانية.

مع تزايد النمو الاقتصادي عبر السنين أدرك الإنسان مدى أهمية المحافظة على البيئة العمرانية فأصبحت حمايتها من المشاريع المهمة التي بدأت جميع الدول الاهتمام بها وانعقدت من أجلها العديد من المؤتمرات، وتعتبر الجزائر من بين الدول التي أدركت أهمية الحفاظ على البيئة العمرانية ووضعت استراتيجيات لحمايتها والحد من مشكلتها ولدراسة هذه الآليات يتطلب تحديد بعض المفاهيم ذات الصلة بالبيئة العمرانية.

حيث قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين:

تناولنا في المطلب الأول (مفهوم البيئة العمرانية) وفي المطلب الثاني (التنظيم القانوني للتوسع العمراني في المناطق الحساسة).

### المطلب الأول: مفهوم البيئة العمرانية.

لقد ورد مصطلح البيئة العمرانية صراحة لا ضمنا في المادة 03 من القانون 02-08-08 المؤرخ في 8 ماي 2002 المحدد لشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها<sup>1</sup>

ومن حيث التركيب اللغوي فإن البيئة العمرانية هو مصطلح مركب من جزئين:

البيئة والعمران، ولإعطاء مفهوم البيئة العمرانية وجب إعطاء مفهوم كل مصطلح على حدا (البيئة) و(العمران).

---

1-قانون رقم 02-08 مؤرخ في 08 ماي 2008 يحدد شروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها ( ج ر 13 مؤرخة في 14 /05/2002 )

## الفرع الأول: البيئة.

**1-البيئة لغة :** إن كلمة البيئة لغة مشتقة من الفعل "بوأ" وهذا ما يستشف من الآية الكريمة في قوله تعالى الآية: ﴿وَأذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سَهُولِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا فَاذْكُرُوا آيَاءَ اللَّهِ وَلَا تَعْنُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ﴾<sup>1</sup>.

وورد تعريف البيئة في معجم الرائد بأنها " منزل القوم أو الحالة أو الهيئة أو الوسط الذي يعيش فيه الإنسان".

من خلال هذا الطرح اللغوي لمفهوم البيئة يتضح جليا أن البيئة في المفهوم اللغوي هو الوسط أو المجال الذي يعيش فيه الإنسان، سواء كان طبيعيا كالوسط الجغرافي، أو المكاني أو كان وسط إجتماعيا.

**2-البيئة : اصطلاحا :** إن مفهوم البيئة اصطلاحا هي كلمة تدل على معاني عديدة وفق الجانب العلمي الذي يرتبط به مفهوم البيئة كالبيئة الجغرافية، البيئة الصناعية، البيئة الاجتماعية والبيئة الاقتصادية، والبيئة العمرانية.

إن فالبيئة هي مصطلح واسع المدلول يشمل كل شيء يحيط بالإنسان وقد عرفها مؤتمر الأمم المتحدة للبيئة البشرية الذي انعقد في ستوكهولم عام 1972 على أنها رصيد من الموارد المادية والاجتماعية المتاحة في وقت ما لإشباع حاجات الإنسان وتطلعاته.

كما تعرف البيئة أيضا على أنها الوسط و المجال المكاني الذي يعيش فيه الإنسان يتأثر ويؤثر فيه بكل ما يشتمله هذا المجال المكاني من عناصر ومعطيات سواء كانت طبيعية كالصخور وما تضمه من معادن ومصادر طاقة وتربة وموارد مياه وعناصر

<sup>1</sup> - سورة الأعراف، الآية 74.

مناخية، أو بشرية أسهم الإنسان في وجودها من عمران وطرق نقل ومواصلات ومزارع ومصانع.<sup>1</sup>

**3- البيئة قانونا:** بالرجوع إلى القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة<sup>2</sup>، نجد أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفها دقيقا للبيئة حيث نجد المادة 02 منه تنص على أهداف حماية البيئة فيما تضمنت المادة 03 منه مكونات البيئة، ولئن كان المشرع الجزائري لم يفرد البيئة بتعريف خاص إلا أنه وبالرجوع إلى القانون 03 - 10 السالف الذكر، يمكن اعتبار البيئة ذلك المحيط الذي يعيش فيه الإنسان بما يشمل من ماء، هواء، تربة، كائنات حية وغير حية ومنشآت مختلفة، وبذلك فالبيئة تضم كلا من البيئة الطبيعية والاصطناعية.

### الفرع الثاني: العمران.

إذا كان العمران اسم لما يعمر به المكان وفن العمارة وفن تشييد الأبنية وتزيينها وفق قواعد معينة، فإن العمران يتقارب في مفهومه اللغوي الذي هو مصدر عمر أي جعل المكان أهلا بالسكان بمفهوم التعمير.

**1- العمران لغة:** في اللغة العربية نقول عمر المكان أي كان مسكونا بالناس وعمر الدار أي بناها والعمران هو البنيان أو ما يعمر به البلد بواسطة الصناعة والتجارة والبناء<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص:12.

<sup>2</sup> - القانون 03 - 10 المؤرخ في : 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، و المعدل بالقانون 07 - 06 المؤرخ في : 13 ماي 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها و تنميتها .

<sup>3</sup> - المعجم العربي الأساسي ، المنظمة العربية للتربية و الثقافة - لاروس - 1989 ص 866.

**2- العمران اصطلاحاً:** إن العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة ومفهوم كلمة عمران تختلف من حقبة زمنية إلى أخرى مما يسمح لنا باعتماد على تصنيفات مثل العمران الإسلامي القديم والعمران الحديث من هنا نستخلص أن فن التخطيط للمدن والعمران هو اختصاص تنظيم المدينة وتحديد جميع المتداخلين الفاعلين في المجال الحضري للمدينة والتحكم في ثرواتها عن طريق أدوات وآليات تتماشى مع أدوات التهيئة العمرانية.<sup>1</sup>

**3- العمران قانوناً:** لم يعرف المشرع الجزائري مصطلح العمران وإنما تطرق إليه من خلال قانون التهيئة والتعمير وبعض القوانين الأخرى المرتبطة به، كالقانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وانجازها حيث نجد أن القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير قد عرفه من خلال أهدافه، إذا نص على ذلك في المادة الأولى على أن التعمير يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضاً وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير في الإدارة والمالية، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2010، ص:06.

<sup>2</sup> - قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ( ج ر 25 مؤرخة في 02/12/1990 ) المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 (ج ر 51 مؤرخة في: 08 18/ 2004 ) ( إستدراك ( ج ر 71 مؤرخة في 10/11/2004 ).

## المطلب الثاني : التنظيم القانوني للتوسع العمراني في المناطق الحساسة.

إن التزايد المستمر للكثافة السكانية يتوجب اللجوء إلى التوسع العمراني إلا أن الأمر يخضع لإجراءات معينة بالنسبة لبعض المناطق التي تستلزم حمايتها رعاية خاصة بسبب ما تتضمنه من مواد عضوية أو صخور أو ظواهر طبيعية متميزة وكذلك بما تحتويه هذه المناطق من تكوينات خاصة إما طبيعية أو جيولوجية أو جغرافية أو تاريخية.

وقد وضع المشرع الجزائري في تقنياته المختلفة نصوصا تشريعية وتنظيمية قصد تنظيم المجال العمراني بوضع قيود مفروضة لحمايتها وعدم المساس بالسلامة والأمن العموميين أي التأكد من أن أي بناية لا تمس بالسلامة والأمن العمومي، سواء من خلال موقعها أو حجمها أو استعمالها والقيود في ذلك تفرضه رخصة البناء إذ يخضع المستفيد من رخصة البناء إلى سلسلة من الالتزامات منها التقيد بمواصفات البناء وأبعاده كما يتم رفض منح رخصة البناء إذا ما أبرزت دراسة مصلحة التعمير مخالفات ونقائص تتعلق بموقع البناء<sup>1</sup>.

وتعد المناطق الحساسة مناطق تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية خاصة مما يجعلها تستدعي حماية تشريعية لما تتمثله من قيمة اقتصادية واجتماعية وثقافية وذلك ما أشار إليه القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup> في مواد 43 وما يلها إذ تحدد الساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي والجيد، كما تنص المادة 22 منه على المناطق تاريخية كانت أو ثقافية أو علمية أو أثرية أو معمارية أو سياحية، بغرض المحافظة على

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية ، جامعة تبسة ، العدد 01 مارس 2007 ص 24 .

<sup>2</sup> - قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر .

الحيوانات والنباتات وحمايتها كما يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو موقع ضمن الأصناف السالفة الذكر وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: المناطق الغابية والفلاحية.

حيث سيتم التطرق في هذا الفرع إلى نوعين من المناطق وهما المناطق الغابية والمناطق الفلاحية من خلال:

#### 1-المناطق الغابية:

عرف المشرع الجزائري الغابة في القانون 90-25 السالف الذكر والمتعلق بالتوجيه العقاري في المادة 13 منه كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق القاحلة، على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما يفوق 10 هكتارات متصلة<sup>2</sup>.

ولقد أولى المشرع الجزائري حماية خاصة للغابات من أخطار التوسع العمراني عليها، لما تشكله الغابة من وسط بيئي لعديد الأنواع من النباتات والحيوانات، فقد منع المشرع بموجب القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات كل أشكال البناء عليها إلا في حالات استثنائية أوجب فيها الحصول على ترخيص، وذلك ما تنص عليه المادة 35 من القانون 84-12 يتضمن التوجيه الفلاحي، مثل إقامة المنشآت الأساسية للأماكن الغابية، وتنص المادتين 30-31 من نفس القانون على منع إقامة أي مصنع لنشر الخشب داخل الغابة أو على بعد يقل على 02 كلم منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.

<sup>1</sup> - قانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري (ج/ 49 مؤرخة في 18-11-1990 )

معدل متمم بالأمر 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر مؤرخة في 27/09/1995.

<sup>2</sup> - قانون رقم 84-12 مؤرخ في 23 يونيو 1984 ، يتضمن التوجيه الفلاحي ( ج ر 46 مؤرخة في 10.08.2008 ) معدل و متمم بالقانون رقم 91-20 مؤرخ في 02 ديسمبر 1991 ( ج ر 62 مؤرخة في 04.12.1991 )

## 2- المناطق الفلاحية:

مما يلاحظ في الجزائر أن التوسع العمراني امتد على حساب الأراضي الزراعية لوقوع أغلب المدن الجزائرية في وسط فلاح، خاصة مدن الشمال، لإنجاز السكن أو لإقامة المناطق الصناعية وكذا البناءات العشوائية غير القانونية<sup>1</sup>.

وتحدد المادتين 20 و 21 من القانون 90-25 السالف الذكر، الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير، بأن الأراضي العامرة هي كل أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية، وأن الأراضي القابلة للتعمير هي القطع المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.

وتحدد المواد 66 من نفس القانون 90-25 وما يليها أدوات التهيئة والتعمير على أن تشغل الأراضي شغلا راشدا وكثيف في إطار المحافظة على الأراضي الفلاحية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الساحل والمناطق ذات الميزات الطبيعية والثقافية البارزة.

حيث سنميز في هذا الفرع بين نوعين من المناطق وهما منطقة الساحل، والمناطق ذات الميزات الطبيعية والثقافية البارزة.

## 1- الساحل:

لم يعط المشرع الجزائري تعريفا شاملا للساحل بل عرفه من خلال تحديد مكوناته وفقا للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 44، بأنه " يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريط من الأرض عرضه الأدنى 800

<sup>1</sup> - حمان محمد، سياسة تهيئة الأقاليم في الجزائر، واقع وتقييم، مذكرة ماجستير في القانون فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2012 ص 33.

<sup>2</sup> - قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1996، يضمن التوجيه العقاري . ( ج ر 49 مؤرخة في 18-11-1990 ) معدل ومتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر ( ج ر 55 مؤرخة في 27-09-1995 ).

متر على طول البحر ويشمل كافة الأراضي والمنحدرات والتلال والجبال المرئية من البحر، التي لا تكون مفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي، والسهول الداخلية التي يقل عرضها عن ثلاث كيلومترات، كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل، كامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض 300 متر".

أما القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته،<sup>1</sup> فقد عرف أيضا من خلال مكوناته، واشترط المشرع الجزائري شروطا للتوسع العمراني على الساحل، وذلك ما تحدده المادة 45 من القانون 29-90،<sup>2</sup> بأن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات، وأن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني والطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، كما يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ باستثناء الترخيص للبناءات والنشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه وذلك ما يستوجب توجيه التوسع العمراني نحو مناطق بعيدة عن الساحل والشواطئ البحرية<sup>3</sup>.

## 2- المناطق ذات الميزات الطبيعية و الثقافية البارزة.

لا يستطيع الإنسان تغيير القواعد الجيولوجية والمناخية، لكنه يؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على شكل الأرض وعلى البيئة وفقا لمصالحه، ومن أسهل العناصر التي تغيير المياه والنباتات والتربة، وتعديل انحدار سطح الأرض لإقامة منشآت الري والصرف الصحي وقطع الغابات وإنشاء الطرق، وذلك ما يمس بالمناطق ذات الميزات الطبيعية والثقافية والتاريخية البارزة والتي ينص عليها القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

<sup>1</sup> - القانون 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل و تنميته ( ج/10 المؤرخة في 12 -02-2002 )

<sup>2</sup> - القانون 29-90 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، السالف الذكر

<sup>3</sup> - معيقي محمد. آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري ، دار المجدد للطباعة و النشر والتوزيع ،ص50

في المادة 46 منه بأنه: تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي<sup>1</sup>.

كما حدد المادة 17 من نفس القانون السالف الذكر شروط البناء عليها، وأحال ذلك إلى التنظيم لا سيما فيما يخص البناء وإقامة البنايات والهندسة وتهئية المحيط في المناطق ذات التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي وحمايته وتميته.

كما يمكن التطرق في هذا المجال إلى المحميات الطبيعية التي ينص عليها قانون 02-11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة<sup>2</sup>، والذي يهدف إلى كفاءات تسييرها وحمايتها في إطار التنمية المستدامة إذ يمنع هذا القانون في المادة 08 منه لكل الأنشطة لا سيما منها كل أنواع الحفر والتنقيب أو تسطیح الأرض أو البناء وكل الأشغال التي تغير من شكل الأرض أو الغطاء النباتي، أما المادة التاسعة منه فإنها تستثني المشاريع ذات المنفعة الوطنية بشرط موافقة مجلس الوزراء على ذلك كما يمنع القانون كل إشهار على: العقارات المصنفة ضمن الآثار التاريخية والآثار الطبيعية والمواقع المصنفة والمساحات المحمية، مباني الإدارات على العقارات ذات الطابع الجمالي أو التاريخي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 46 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

<sup>2</sup> - قانون رقم: 02-11، مؤرخ في 17 فبراير 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، (ج ر عدد 13، مؤرخة في 28/11/2011).

<sup>3</sup> - معيفي محمد، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، السالف الذكر ، ص.52.

**المبحث الثاني: الأدوات القانونية لحماية البيئة العمرانية.**

تطرق المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الى نوعين من أدوات التعمير في نص المادة 10 منه بقوله تتشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التعمير وكذا التنظيمات التي هي جزءاً لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء عليها على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة.

بناء على ذلك سنحاول التطرق إلى هذه الأدوات في هذين المطلبين:

**المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)**

لقد أحاطت التشريعات البيئية بالجوانب المتعلقة بالبيئة العمرانية ونظمتها وكفلت حمايتها، بأن رتبت جزاءات ردية على مخالفتها ووضعت مخططات فعالة وملائمة ألزمت كل الأطراف بإحترامها بما فيه السلطة العامة للقيام بحماية البيئة العمرانية والحفاظ عليها من خلال هذه المخططات العمرانية والتي من بينها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>PDAU(PLAN DIRECTEUR D'Aménagement ET DURBANISME).

### الفرع الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المادة 16 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بقوله المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة التخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذ بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي وبذلك فهو أداة للتخطيط المجالي العمراني، ويترجم إرادة المشرع في تنظيم المجال وتسييره والتحكم في العقار ومراقبة التوسع العمراني وإيجاد التوازن بين البناء وممارسة النشاطات الأخرى، وهو يمثل الرقابة السابقة على أي نشاط عمراني، إذ لا تمنح أي رخصة للتعمير أو البناء أو الهدم إلا إذ تم التحقيق من مدى مطابقتها له ولمخطط شغل الأرض.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يتم اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد إتباع مجموعة من المراحل عددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

أولاً: إجراءات مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

<sup>1</sup> - محمد معيفي ، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، المرجع السالف الذكر ص 104 .

نصت المادة 113 من قانون البلدية رقم 10-11،<sup>1</sup> على أن تتزود البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بها بعد المصادقة عليه بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي.

يصدر قرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعين أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، حيث تتضمن المداولة ما يلي:

- التوجيهات الإجمالية للتهيئة أو مخطط التهيئة بالنسبة للتراب المقصود ( إتجاه التوسع، الطابع الاقتصادي المميز للبلدية للاحتياجات في جميع القطاعات والعوائق الواجب أخذها بعين الاعتبار.

- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصانع العمومية.

- القائمة المحتملة للتحضيرات ذات الفائدة العمومية.<sup>2</sup>

### ثانيا: تبليغ المداولة

تبليغ المداولة حسب المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي 91-177<sup>3</sup>، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به إلى الولي المختص إقليميا وتشير لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ووفق نص المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، تستشار وجوبا كل الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية ب: التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري،

<sup>1</sup> - قانون 10-11، المنضمّن قانون البلدية، مؤرخ في 22 جوان 2011 ( ج ر عدد 37 لسنة 2011).

<sup>2</sup> - منصور مجاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المركز الجامعي يحي فارس، العدد 01 لسنة 2007، ص: 07.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ( ج ر عدد 25 لسنة 1991 ).

النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، والبريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية والسياحة، وتكون لها مهلة 60 يوما من تاريخ تبليغ مشروع المخطط الموافق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو البلديات المعنية من أجل إبداء رأيها، وإذا لم تجب خلال هذه المدة عد رأيها موافق حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، ويمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يستشير إختياريا بعض الهيئات الأخرى، وقد حدد القانون هذه الهيئات في رؤساء غرف التجارة، ورؤساء غرفة الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية. ورؤساء الجمعيات المحلية<sup>1</sup>.

### ثالثا: إجراء التحقيق العمومي.

يعد التحقيق العمومي صورة من صور مشتركة الجمهور، حيث يتبنى رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة وإطلاع الرأي العام عليها

يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 45 يوما لتمكين السكان من إبداء آرائهم وملاحظاتهم حوله ويكون ذلك بموجب قرار إداري من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وهذا حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، حسب الخطوات التالية:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها.

- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

<sup>1</sup>- شهرزاد عوايد " سلطة الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري " أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه تخصص قانون عام ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2016 ، ص 75.

- تبيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها وبعد انقضاء مهلة 45 يوما يقفل سجل التحقيق ويوقع عليه من قبل المفوض المحقق يقوم هذا الأخير خلال 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل التحقيق ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للتحقيق مع استنتاجه.<sup>1</sup>

#### رابعا: مرحلة المصادقة.

- حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في: 1991/06/01، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد المصادقة عليه إلى الوالي المختص إقليميا وذلك من أجل تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف بعد تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي تتم المصادقة عليه وفقا لما عليه المادة 27 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير كالاتي:<sup>2</sup>

- بقرار من الوالي وذلك بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقبل عن 500.000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني او الولاية المعنيين وبناءا على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 500.000 ساكن.

- ويتكون ملف المصادقة من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يأتي:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

<sup>1</sup> - شهرزاد، عوابد سلطة الضبط الاداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السالف الذكر، ص: 29.

<sup>2</sup> - شهرزاد عوابد، المرجع السالف الذكر ، ص: 30.

- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية المعنية.
- سجل الاستسقاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.
- الوثائق المكتوبة والبيانات للمخطط المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

### الفرع الثالث : دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة العمرانية

للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير دور فعال في حماية البيئة العمرانية من خلال :  
انه يمثل الرقابة المرجعية باعتباره أداة للتهيئة والتعمير فهو ملزم للأشخاص والسلطات ولا يمكن انجاز اي تهيئة او عملية تعمير أو تسليم رخصة متعلقة بالبناء إلا في ظل أحكامه،<sup>1</sup> ويعمل على تخطيط المجال، وتنظيم تطور المدن وأنواع البناء المختلفة ومن خلاله يتم تقليص مشاكل التعمير ويحدث التوازن بين التطور العمراني ومختلف النشاطات الأخرى ليسما الفلاحة منها ويوسع من مجال مشاركة الإدارات والمصالح العمومية وجوبا وخاصة إدارة التي تعمل على حماية البيئة ومكافحة التلوث وكذا الإدارات الأخرى ذات الصلة بحماية البيئة العمرانية، والعمل على انسجام العمران مع الاعتبارات البيئية ومراعاة قواعد الفن الجمالي والصحة العمومية في إطار حماية البيئة الطبيعية والتراث الثقافي مع التوازن العادل لتنمية المستدامة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - محمد معيفي، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، المرجع السالف الذكر ، ص:108.

<sup>2</sup> - محمد معيفي، نفس المرجع ، ص: 109.

## المطلب الثاني : مخطط شغل الأراضي POS<sup>1</sup>

يأتي " مخطط شغل الأراضي " بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يحدد التوجيهات الكبرى للسياسة العمرانية ، ويبقى لـ " مخطط شغل الأراضي " أن يحدد بدقة ما جاء في هذه التوجيهات على أرض الواقع من حيث استعمال الأرض والبناء وذلك من أجل التحكم في التوسع العمراني ومراقبته وتحديد الاستخدامات المثلى للأرض<sup>2</sup>.

وهو ما سنتناوله في الفرع الأول ( تعريف مخطط شغل الأراضي ) أو الفرع الثاني: ( إعداد مخطط شغل الأراضي ) وفي الفرع الثالث ( دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة العمرانية):

### الفرع الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي

عرفته المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه مخطط يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء وقطاعات المناطق المعينة بالشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي ويعين الكمية القصوى والدنيا المسموح به، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات، ويحدد المساحات العمومية، وتخطيطات طرق المرور، والارتفاعات والأحياء، والشوارع، والنصب التذكارية، والمواقع والمناطق والأراضي الفلاحية الواجب

<sup>1</sup>POS. plan d'occupation du sol .

<sup>2</sup>- شهرزاد عوابد، المرجع السالف الذكر ، ص: 32.

حمايتها<sup>1</sup>، وبذلك فهو وثيقة تحدد القواعد المتعلقة بشغل الأراضي، فهو وثيقة توجيهية ورقابية وتنظيمية وتخطيطية في المجال العمراني مراعيًا للشروط البيئية في عمليات البناء، إذ لا تسلم الرخص والشهادات على أشغال التهيئة والتعمير إلا بشرط أن تحترم وتلتزم بأحكامه، لذلك فهو أداة من أدوات التعمير على المستوى المحلي يتضمن التفاصيل العمرانية، ويستعمل التنظيم أشغال النسيج العمراني للبلدية أو جزء منها من ترميم وتحديد أو إنشاء، وإخضاعها للرقابة كما يحدد الجزء المعني بالتهيئة في الإقليم مراعيًا الوضع القائم إمكانيات البناء والوضع المستقبلي له<sup>2</sup>

### الفرع الثاني : إعداد مخطط شغل الأراضي

وضع المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، مجموعة من المراحل من أجل اعتماد " مخطط شغل الأراضي أو تمتلت فيما يلي<sup>3</sup>:

أولاً: إجراءات المداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية

البلدية المعنية:

<sup>1</sup> - أنظر المادة 10 من قانون 90-29. المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - محمد معيقي ، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 111.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات اعداد مخططات شغل الراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ( ج ر عدد 26 ، السنة 1992 ، معدل و متمم )

ويجب أن تتضمن المداولة وفقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178

السالف الذكر مايلي:

- تذكير بالحدود المرجعية لـ "مخطط شغل الأراضي" الواجب إعداده وفقا لما حدده "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير".

- بيان لكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي".

- وإذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعينة إسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات والتي لا تكون مقرراتها قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعينة<sup>1</sup>.

وتبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-178 مع نشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعين أو المجالس البلدية المعينة.<sup>2</sup>

**ثانيا: إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الجغرافية التي سيدخل فيها المخطط.**

وفقا لنص المادة 12 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه "مخطط شغل الأراضي" استنادا إلى

<sup>1</sup> - شهرزاد عوايد، "سلطة الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص:37.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.

ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يحتوي على مقياس " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"، ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل "مخطط شغل الأراضي" والجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار هي:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان مخطط

شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية

إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.<sup>1</sup>

### ثالثا : التشاور.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبي البلدية المعنية أو

المؤسسة العمومية المشتركة وفقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178

السالف الذكر باطلاع كل من رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء

المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد مخطط شغل

الأراضي ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة الإفصاح

عما كانوا يريدون أي يشاركون في إعداد مخطط شغل لأراضي<sup>2</sup>.

يستشار وجوبا من كل الإدارات العمومية والمصالح التابعة لدولة المكلفة على مستوى

الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني

<sup>1</sup> -المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، المرجع السالف الذكر

<sup>2</sup> -شهرزاد عوابد ، " سلطة الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري "، المرجع السالف الذكر ،

والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، والسياحة. بالإضافة إلى كل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على مستوى المحلي بتوزيع الطاقة، النقل وتوزيع المياه<sup>3</sup>، ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أن يرسل بمشروع المخطط إلى الجهات التي قبلت المشاركة لتعطي لها مهلة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظات<sup>4</sup>.

#### رابعا : عرض المخطط للتحقيق العمومي .

يعرض مشروع المخطط للاستفتاء العمومي مهلة 60 يوما عكس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يدوم فيه الاستفتاء العمومي 45 يوما، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد يتضمن ما يلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها استشارة مشروع "مخطط شغل الأراضي.
- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- بيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها، وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا.

<sup>3</sup>المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، المرجع السالف الذكر

<sup>4</sup>المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، المرجع السالف الذكر

- وخلال مدة 15 يوما يقوم المفوض بعد انتهاء مدة 60 يوما بإعداد محضر قفل الاستقصاء، ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء. ويرسل "مخطط شغل الأراضي" مصحوبا بسجل الاستقصاء، وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي استخلصها لمفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انتهت المدة عد رأي الوالي موافقا طبقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.<sup>1</sup>

#### خامسا : مرحلة المصادقة.

- يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على "مخطط شغل الأراضي" بعد أخذ رأي الوالي باعتباره أداة لا مركزية في مراقبة أشغال التهيئة والتعمير،<sup>2</sup> حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، وبعدها يبلغ إلى الوالي المختص والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة، التجارية، والغرفة الفلاحية، يوضع تحت تصرف المواطنين عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، إن لم يكن هناك إعتراض، فإن مخطط لشغل الأراضي بصفة فعلية وقانونية ويصبح نافذا.

<sup>1</sup> - المادة رقم 14، المرسوم التنفيذي 91-178. المرجع السالف الذكر

<sup>2</sup> - حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة منتوري، قسنطينة،

2012، ص: 24.

### الفرع الثالث: دور المخطط شغل الأراضي في حماية البيئة العمرانية.

يعد مخطط شغل الأراضي أداة مهمة في حماية البيئة العمرانية، إذ عمد فيه المشرع على البحث عن التكامل والتجانس في النسيج العمراني من خلال الإقتصاد في التعامل مع المجال، والعمل على حماية الأراضي الفلاحية والمعالم التاريخية والثقافية<sup>1</sup>، إذ عرفت الجزائر قبل اعتماد مخطط شغل الأراضي إنجاز عدد كبير من المشاريع الصناعية والعمرانية فوق مساحات واسعة من الأراضي دون الحصول على رخصة بناء ودون احترام البيئة، ومع وجود قانون التهيئة والتعمير 90-29 المتضمن مخطط شغل الأراضي تم إضفاء الحماية التشريعية اللازمة للبيئة العمرانية وهو بذلك يرمي لمحاربة البناءات الهشة والفوضوية، ويعمل إنشاء عمران ذو طابع جمالي منسجم مع البيئة المحيطة، ويسعى إلى إبعاد المباني عن المناطق المعرضة للخطر وإبعادها عن مجاري الأودية والشبكات المختلفة<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>-محمد معيفي ، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 115 .

<sup>2</sup>- حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مرجع سابق، ص: 26.

### المبحث الثالث: الرخص والشهادات كألية لحماية البيئة العمرانية.

نص المشرع الجزائري في قانون التعمير على آليات رقابية للحد من تجاوزات الأشخاص في تشويه البيئة العمرانية التي يعيشون فيها وهذا بوضع ترسانة من القوانين الهادفة إلى تنظيم حركة البناء والتشييد وفق قواعد مرسومة وعدم تركها لأهواء الأفراد على نحو يضمن الحماية اللازمة للبيئة العمرانية وتتلخص في مجموعة الرخص والشهادات التي يلتزم الأفراد بطلبها لدى الجهة المختصة قبل الشروع في أي عمل، وسنتناول بالدراسة في هذا المبحث الرخص العمرانية (مطلب أول) وشهادات التهيئة والتعمير والمطابقة (مطلب ثاني)

### المطلب الأول: دور الرخص العمرانية في حماية البيئة العمرانية.

تعتبر الرخص كأدوات لتنظيم العمران، ومكانزمات فعالة للرقابة الإدارية القبلية، يهدف المشرع من خلالها إلى حماية البيئة العمرانية.

وقد نص المشرع في قانون التهيئة والتعمير 90-29<sup>1</sup>، في الفصل الخامس على ثلاثة أنواع من الرخص وسنتناولها على التوالي: رخصة البناء ( فرع أول )، رخصة الهدم ( فرع ثاني )، رخصة التجزئة ( فرع ثالث ).

### الفرع الأول: رخصة البناء.

تعد رخصة البناء من أهم الأدوات الرقابية على أنشطة البناء المختلفة، فلا يمكن مباشرة أي عملية بناء دون الحصول على هذه الرخصة، لذلك سنتناول في هذا الفرع لمفهوم رخصة البناء وإجراءات منحها ودورها في حماية البيئة العمرانية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - قانون 90-29 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المرجع السالف الذكر .

<sup>2</sup> - منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 32.

## أولاً: تعريف رخصة البناء

عند تفحص قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نجد خالياً من أي تعريف لرخصة البناء، بل اكتفى على أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك، كما حدد أعمال البناء الخاضعة لها، مما يحتم علينا الرجوع إلى الفقه.

لقد أورد الفقه عدة تعاريف لرخصة البناء:

فقد عرفت بأنها: " قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تَأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدره بشأنه "<sup>1</sup>.

كما عرفت على أنها: "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".

ومن خلال التعاريف السابقة، يتضح لنا طبيعتها القانونية، فهي عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار طبقاً لشروط وإجراءات محددة، وتصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة ولا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت تتم بطلب من المعني ويسعي منه، وترتب آثار قانونية، يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة<sup>2</sup>.

**ثانياً: إجراءات منح رخصة البناء.**

### 1- تكوين ملف طلب رخصة البناء:

- عقد الملكية أو عقد الحيازة أو عقد إداري.

- مخطط الموقع قياس ( 2000/1 أو 5000/1).

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة . ، الطبعة السابعة ، دار هومة الجزائر ، 2009 ، ص100 .

<sup>2</sup> - عمار بوضياف ، منازل التعمير في القانون الجزائري ، رخصة البناء و الهدم ، مجلة الفقه والقانون ، العدد

الثالث، 2013، ص03

- المخططات الضرورية (1 / 200 - 1 / 500).
- مخطط التوزيع (50/1).
- مرجع رخصة التجزئة.
- تقييم تفصيلي للأشغال.
- تقرير عن: قدرة الاستقبال، نوع البناء وطبيعة المواد المستعملة.
- طريقة التوريد بالمياه الصالحة للشرب، الكهرباء، الصرف الصحي، التدفئة والتهوية.
- وصف التجهيزات ومستوى الضجيج التي تحدثه.
- قرار الوالي بالنسبة للمنشآت المصنفة.
- تقييم الأثر البيئي بالنسبة للمشاريع الصناعية.

## 2- إيداع ملف طلب رخصة البناء:

يتم إيداع الملف على مستوى البلدية في خمسة 5 نسخ مقابل وصل إيداع وبحول الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران في ظرف 8 أيام<sup>1</sup>.

## 3-دراسة طلب رخصة البناء:

تتم دراسة الطلب من قبل المصالح المحلية المؤهلة المكلفة بالتعمير بالتشاور من مصالح القطاعات المعنية الأخرى تقوم مديرية التعمير والبناء للولاية بالتشاور مع مصالح القطاعات الأخرى بالتحقق من مطابقة المشروع مع التعليمات العمرانية المطبقة بالموقع المتضمنة في مخطط التعمير، المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية ومخطط شغل الأراضي.

<sup>1</sup>-<https://www.lkeria.com/ar/permis-de-construire.php>; le 03/03/2018; 20:10.

#### 4- تسليم رخصة البناء:

تسلم رخصة البناء من قبل رئيس البلدية في أجل أقصاه 3 أشهر كمثل للبلدية و 4 أشهر بالنسبة للحالات الأخرى كمثل للدولة،

من قبل الوالي بالنسبة للمشاريع التالية:

- البنايات والتجهيزات المنجزة لحساب الدولة، الولاية والمؤسسات العمومية

- منشآت إنتاج، توزيع و تخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية.

- البنايات الواقعة في القطاعات غير المزودة بمخطط شغل الأراضي، في الشريط الساحلي، في المواقع الثقافية والتاريخية والطبيعية والأراضي الفلاحية.

من قبل وزير العمران: بالنسبة للمشاريع الهيكلية ذات الطابع الوطني أو الجهوي.<sup>1</sup>

#### 5- مدة صلاحية رخصة البناء :

ثلاثة سنوات هي المدة المدونة في القرار المتضمن رخصة البناء وتكون عادة 3 سنوات قابلة للتجديد بالنسبة لبنايات العادية.

يجب تجديد رخصة البناء في حالة تجاوز المدة المحددة.

تعتبر رخصة البناء لاغية إذا لم يتم إنهاء البناء في ظرف المهلة المذكورة في القرار.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 09، الجزائر، 2005، ص: 140.

<sup>2</sup>- <https://www.lkeria.com/ar/permis-de-construire.php>; 03/03/2018; 20:10.

## 6- نشر رخصة البناء:

يجب نشر نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي حتى انقضاء فترة سنة وشهر واحد، يحق لكل شخص مهتم الاطلاع على جميع الوثائق الجغرافية للملف.

خلال فترة البناء يجب على المستفيد من رخصة البناء إضفاء لوحة مرئية من الخارج تبين مراجع الرخصة، تاريخ بداية ونهاية البناء وطبيعة البناء.

**ملاحظة:** تلغى رخصة البناء إذا لم يشرع في العمل أو لم يكتمل البناء في غضون الفترة المحددة.<sup>1</sup>

### ثالثا : دور رخصة البناء في حماية البيئة العمرانية .

تعتبر رخصة البناء آلية ضبط فعالة في مجال حماية البيئة العمرانية باعتبارها وسيلة الضبط الإداري لأولى لضمان احترام قواعد الخاصة بالبناء على الأرضية بالإضافة إلى أنه ينم عن احترام طالب الرخصة لحقوق الغير، ومتطلبات حماية البيئة بحيث لا يرخص بأي بناء من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي أو التاريخي أو الثقافي أو يشكل خطر إلا بعد الاستشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال كما وضعت القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية عدة أنظمة تتعلق بحقوق البناء والإرتفاقات المفروضة عليها بحيث تمنع المالك للبناء على وجه ملكيته أو كلها.<sup>2</sup>

نذكر نص المادة 03 التي تنص على ما يلي : " إذا كان البناء أو التهيئة مقرر في أرضه معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها

<sup>1</sup> - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 142.

<sup>2</sup> - محمد جمال الذيبات، الوجيز في القانون الإداري ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، مصر ، 2005، ص42

والزلازل والجرف، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين و التنظيمات المعمول بها ".  
.

### الفرع الثاني : رخصة التجزئة.

رخصة التجزئة هي ثاني القرارات المتعلقة بالتعمير ودورها لا يقل عن دور رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على البيئة العمرانية.

#### أولا : تعريف رخصة التجزئة

عرفها حمدي باشا عمر " على أنها رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غير مبنية إلى قطعتين أو عدة قطع بغرض إقامة بناء عليها<sup>1</sup>، مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير كما عرفها المشرع الجزائري أيضا في المادة 02 من القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كما يلي:

التجزئة: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير<sup>2</sup>.

#### ثانيا: إجراءات رخصة التجزئة.

##### 1-تكوين ملف الطلب في 5 خمسة نسخ:

- سند الملكية
- مخطط الموقع - 1 / 2000 - 1 / 5000.
- المخططات الضرورية ( 1 / 200 -- 1 / 500).

<sup>1</sup>-حمدي باشا عمر ،محررات شهر الحيازة ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2001 ، ص 157 .

<sup>2</sup>- قانون رقم 15-08 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات إتمام إنجازها ( ج ر مؤرخة في 03 -08-2008 ) معدل بالمادة 79 من القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 201 ( ج ر 68 مؤرخة في 30-12-2013 )

- تقرير عن تجهيز الشبكات و نسبة الضوضاء وانبعاثات التلوث.
- طبيعة المشغولات : السكان، السكن و فرص العمل.
- الاحتياجات من الماء، الكهرباء، الغاز، والنقل.
- حقوق الارتفاق والإزعاجات.
- دراسة الأثر البيئي إن وجدت.
- الأشغال: المواصفات التقنية للشبكات، التهيئة، التكاليف.

## 2-إيداع ملف الطلب:

حيث يودع ملف رخصة البناء بعد استكمال الإجراءات في مقر البلدية مقابل وصل إيداع.

## 3-استخراج رخصة التجزئة:

تستخرج من قبل البلدية بصفة عامة ومن قبل الوالي في الحالات التالية:

- بالنسبة للتجزئة الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي.
- بالنسبة للتجزئة الواقعة في المناطق الساحلية.
- بالنسبة للتجزئة الواقعة في المواقع التاريخية والثقافية والطبيعية.
- بالنسبة للتجزئة الواقعة في المناطق الفلاحية.

القرار المتضمن رخصة التجزئة يخضع للإشهار في المحافظة العقارية من قبل السلطة التي وافقت على التجزئة.<sup>1</sup>

ثالثا: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة العمرانية.

<sup>1</sup>- <https://www.lkeria.com/ar/permis-lotir.php>; le 10/03/2018; 18:46.

لقد فرضت الدولة جملة من القيود على تجزئة في المحيط العمراني يجب أن تخضع وتستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع ومضبوطة بقواعد تنظيمية، بحيث تنشأ كل تجزئة بناء على ملف ومخططات قانونية وتقنية ويمنح الترخيص من جهات إدارية مختصة وذلك للمحافظة على البيئة العمرانية وتحسين الوجه الجمالي للمدن والتجمعات السكانية، وكذا مكافحة البناء الفوضوي وما يصاحبه من أخطاء.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: رخصة الهدم.

تتشارك رخصة الهدم مع نظيرتها رخصة البناء في كون كل منها تصدر بموجب قرار اداري ولكن تختلف عنها من حيث نطاق الإجراءات. ، لذلك سنتناول في هذا الفرع لمفهوم رخصة الهدم وإجراءات منحها و دورها في حماية البيئة العمرانية .

### أولاً: تعريف رخصة الهدم.

لم ترد تعريفات تشريعية لرخصة الهدم، وإنما تكتفي اغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم، إجراءات منحها ونجد في الفقه من خص هذه الرخصة بتعريف ومن أهم التعريفات: هي القرار الإداري الصادر من جهة مختصة، والتي تم بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً او جزئياً متى كان هذا البناء واقفا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 144.

<sup>2</sup> عزري الذين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ،العدد الثالث 2006 ص22

## ثانيا: إجراءات منح رخصة الهدم.

يطلب تصريح الهدم لأي عملية هدم كلية أو جزئية لكل مبنى يقع في منطقة معينة أو عندما تتطلب ذلك ظروف السلامة والظروف التقنية، رخصة أو تصريح الهدم يعد بمثابة إذن إداري مكتوب ومسبق لعملية الهدم<sup>1</sup>.

### 1- تكوين طلب رخصة الهدم.

يقدم طلب الحصول على رخصة الهدم من قبل صاحب المبنى المعني بالهدم، أو وكيله، أو من قبل الهيئة العمومية الشاغلة للمبنى .  
يجب أن يرفق طلب رخصة الهدم بالوثائق التالية:

1. نسخة من عقد الملكية، شهادة الحيازة أو العقد الإداري.
2. وكالة أو توكيل إذا لزم الأمر.
3. مخطط الموقع (1/2000) أو (1/5000).
4. مخطط عام بقياس 500/1 للمبنى المراد هدمه أو للجزء المراد الإبقاء عليه في حالة الهدم الجزئي.
5. بيان مفصل لأسباب عملية الهدم المقترحة، مع عرض لظروف الاستخدام الحالية، وأهمية وطبيعة الهدم وموضوع تخصيص الموقع بعد الهدم.

عند الاقتضاء، خبرة فنية تفصل شروط الهدم المقترحة.<sup>2</sup>

### 2- إيداع ملف طلب رخصة الهدم.

<sup>1</sup> - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص: 224.

<sup>2</sup> - <https://www.lkeria.com/ar/permis-de-demolire.php>. Le: 11-03-2018; 21:25.

يودع ملف طلب رخصة الهدم في مقر البلدية التي يتواجد بها المبنى موضوع الهدم في خمسة 5 نسخ مقابل وصل إيداع.

### 3- دراسة طلب رخصة الهدم.

تتم دراسة طلب رخصة الهدم من قبل المصالح المحلية المكلفة بالتعمير خلال مدة أقصاها ثلاثة 3 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

### 4- إصدار رخصة الهدم.

تسلم رخصة الهدم على شكل قرار صادر عن رئيس البلدية المختص إقليميا (مكان تواجد البناية المعنية بالهدم)، لا يسمح لمقدم الطلب أن يبدأ عملية الهدم إلا بعد مرور 20 يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم و بعد إرساله لتصريح بداية الأشغال في الموقع.<sup>1</sup>

### 5- نشر رخصة الهدم.

ينشر وصل استلام طلب رخصة الهدم من قبل رئيس البلدية في مقر البلدية خلال كامل فترة دراسة الطلب . يستطيع السكان المقيمين بالبلدية الاعتراض على تسليم رخصة البناء أمام رئيس البلدية. **ملاحظة:** تعتبر رخصة الهدم لاغية في الحالات التالية:

- إذا لم يتم هدم البناية بعد 5 سنوات
- إذا تم توقيف عملية الهدم لمدة 3 سنوات متتالية
- إذا ألغت المحكمة رخصة الهدم.

### 6- سبل الطعن في حالة رفض تسليم رخصة الهدم.

<sup>1</sup> - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجه العقاري، مرجع سابق، ص: 227.

كل من قوبل طلبه لاستصدار رخصة الهدم بالرفض، له الحق في تقديم طعن إداري إما من الجهة التي رفضت الطلب أو متابعة هذه الجهة قضائياً.<sup>1</sup>

### ثالثاً: دور رخصة الهدم في حماية البيئة العمرانية.

ونصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 السالف الذكر على انه "لا يمكن القيام بأي عملية هدم كلية أو جزئية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البنائات واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصوير في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً لأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنائات مجاورة<sup>2</sup>، وهذا ما أكدته نص المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء إلى رخصة في المناطق الحساسة التي تم التطرق إليها سابقاً،

وهكذا فإن الأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم مطلقاً متى شاءوا دون الحاجة إلى رخصة، بينما الاستثناء إلزامهم بالحصول على رخصة هدم لبناء واقع ضمن أملاك تاريخية أو معمارية أو سياحية أو ثقافية، ذلك لأن من شأن تهديم البنائات أن يمس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة حمايتها.

<sup>1</sup> - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجه العقاري، مرجع سابق، ص: 228

<sup>2</sup> مرسوم التنفيذي رقم 91-176، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، (ج ر 26 مؤرخة في 01/06/1991).

## المطلب الثاني: دور الشهادات في حماية البيئة العمرانية.

بالإضافة إلى الرخص العمرانية فرض المشرع الجزائري أيضا ضرورة الحصول على شهادات التهيئة والتعمير التي وضح القانون من خلالها إستراتيجية مراقبة ومتابعة تنفيذ ما فرضته من شروط للمحافظة على البيئة العمرانية.

وفي هذا الإطار سنعمل على دراسة شهادة التعمير (الفرع الأول)، وشهادة التقسيم (الفرع الثاني)، وشهادة المطابقة في (الفرع الثالث)

### الفرع الأول : شهادة التعمير.

إن شهادة التعمير تختلف عن باقي الرخص و الشهادات من حيث أنها وثيقة معلومات ، تبين المعلومات المتعلقة بالعقار نص عليها المشرع الجزائري في المادة 51 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

### أولا : تعريف شهادة التعمير.

حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر، فإن شهادة التعمير هي الوثيقة الي تسلم بناء على طلب كل شخص معني تبين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعينة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص: 64.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 91-176، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة، السالف الذكر.

أما الفقه فقد وردت عدة تعريفات، فقد عرفها عمر حمدي باشا على أنها : هي الشهادة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني تحدد حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار وتوضح فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع انجازها.

**ثانيا: إجراءات منح شهادة التعمير.**

### **1-تكوين ملف طلب شهادة التعمير:**

يجب تقديم طلب شهادة التعمير لإذن للتخطيط والملف المرفق في (05) خمس نسخ، والوثائق المطلوبة هي :

- طلب يشمل الموضوع واسم مالك الأرض والعنوان، مساحة القطعة الأرضية ومراجع تسجيل الأرض إذا وجدت.
- مخطط الموقع و مخطط الأرض وفق المقياس المناسب.<sup>1</sup>

### **2-مكان إيداع ملف طلب شهادة التعمير:**

يودع الملف مباشرة على مستوى مقر البلدية أين تقع القطعة الأرضية مقابل وصل إيداع

### **3-دراسة الملف:**

تتم دراسة ملف طلب شهادة التعمير قبل الإدارة المكلفة بالتعمير بالتشاور مع القطاعات الأخرى ذات الصلة.<sup>2</sup>

### **4-إصدار شهادة التعمير:**

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 91-176، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة السالف الذكر.

<sup>2</sup> - <https://www.lkeria.com/ar/certificat-urbanisme.php>; 09/03/2018; 18:33.

- يتم إصدار شهادة التعمير من قبل رئيس البلدية.
- تتوفر الإدارة على فترة قدرها (02) شهرين اثنين للرد على طلب إستخراج شهادة التعمير.
- تستطيع الإدارة تمديد هذا الأجل إلى سنة واحدة كحد أقصى في حالة خضوع أدوات التهيئة والتعمير للمراجعة.
- لا يعتبر صمت الإدارة بمثابة موافقة ضمنية على الطلب لكنه يفتح المجال للطعن ضد هذا الصمت.
- عندما لا يقتنع صاحب شهادة التعمير برد الإدارة أو في حالة صمت السلطة المختصة حيال طلبه بعد مرور شهرين، يستطيع التقدم بطعن أمام هذه السلطة أو رفع دعوى أمام الهيئة القضائية المختصة.

#### 5-مدة صلاحية شهادة التعمير:

تقدر مدة صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة (1) ابتداء من تاريخ إشعار صاحبها.

#### 6-الرسم على الرخص العقارية:

يقدر مبلغ الرسم على إصدار شهادة التعمير بـ 2.000 دينار جزائري.<sup>1</sup>

#### ثالثا: دور شهادة التعمير في حماية البيئة العمرانية.

نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 176 السالف الذكر على: " يجب

أن تسلم شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب".<sup>2</sup>

ويجب أن تبين ما يلي:

<sup>1</sup>- <https://www.lkeria.com/ar/certificat-urbanisme.php>; 09/03/2018; 18:38.

<sup>2</sup>- المرسوم التنفيذي 91-176، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة، السالف الذكر.

- أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والأحكام التقنية الخاصة الأخرى.
- إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني وكذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوعة على خرائط والتي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطع الأرضية ولا سيما:
- ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض.
- حركات التربة ( إنزلاق، انهيار، إنسياب الطين، إرتصاص، تمييع، سقوط الحجارة...).
- الأراضي المعرضة للفيضانات.
- الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة، قنوات نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني: شهادة التقسيم.

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية إدارية تخص العقارات المبنية، نظمها المشرع الجزائري في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وفصل فيها المرسوم التنفيذي 91-176 السالف الذكر.

---

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي 91-176، السالف الذكر.

أولاً: تعريف شهادة التقسيم.

في إطار أحكام المادة 59 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر، تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط وإمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام. فيظهر بذلك أن المشرع أقر شهادة التقسيم لتقسيم الملكية العقارية المبنية وليست الأراضي الشاغرة التي تستوجب رخصة التجزئة.

وقد عرف الفقه شهادة التقسيم بأنها: "وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية".<sup>1</sup>

ثانياً: إجراءات منح شهادة التقسيم.

**1- تكوين الملف :** يحتوي الملف على الطلب في 5 خمسة نسخ مرفقة بما يلي:

- سند الملكية
- مخطط الموقع قياس 1 / 2000 - 1 / 5000، الإتجاهات، الطرق، موقع قطعة الأرض.
- المخططات الضرورية قياس 1 / 200 - 1 / 500، حدود الأرض، المساحة، المخطط الشمولي للمباني الموجودة.
- مكان الشبكات وخصوصياتها.
- مقترح التقسيم.

<sup>1</sup> - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، ط1، الجزائر، 2005، ص: 62.

- الغرض من القطع الأرضية موضوع التقسيم.<sup>1</sup>

## 2- إيداع ملف الطلب:

يتم إيداع الملف في مقر البلدية مقابل وصل إيداع.

## 3- الاستخراج:

من قبل البلدية بصفة في مدة أقصاها شهرين.<sup>2</sup>

## ثالثا: دور شهادة التقسيم في حماية البيئة العمرانية.

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية مهمة تسلمها السلطة الإدارية المختصة لكل من يرغب في تقسيم عقاره إلى قسمين أو أكثر وغالبا ما تطلب هذه الشهادة من طرف الورثة من أجل تسهيل تقسيم العقار الموروث، وكذلك تمكن البلدية من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني.

## الفرع الثالث : شهادة المطابقة :

تعتبر شهادة المطابقة آلية للرقابة البعدية للتعمير، بمعنى أنها آخر وثيقة إدارية تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية المانحة لرخصة البناء والشخص المستفيد منه، والتأكد من خلالها إحترام المرخص له بأحكام رخصة البناء.

---

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي 91-176، الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة، السالف الذكر.

<sup>2</sup>- <https://www.lkeria.com/ar/certificat-morcellement.php>; 12/03/2018; 08:30.

**أولاً: تعريف شهادة المطابقة :**

أشار القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وبالضبط في الفصل السابع منه في مواده : من 73 إلى 78 إلى شهادة المطابقة، وفصل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر في المواد من 54 إلى 60 منه، تحت عنوان - دراسة شهادة المطابقة - وأكدت ذلك أيضا المادة 60 من القانون 08-15 المحدد لقواعد إتمام البناءات وإتمام إنجازها: (يلزم المالك أو صاحب المشروع بطلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال).<sup>1</sup>

**ثانياً: إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة .**

يقع على عاتق المستفيد من رخصة البناء المبادرة بتحريك موضوع دراسة شهادة المطابقة بمعنى اخر كيفية اجراء المطابقة، اذ يشترط الحصول على شهادة المطابقة ان يتم ايداع الطلب ويكون موقع قبل ذي مصلحة وصفة وهو المستفيد من رخصة البناء، الذي يتعين عليه ايداع تصريح في نسختين خلال مدة 30 يوما يعلن فيها بانه قد انتهى من الأشغال وفقا للمواصفات المحددة في رخصة البناء، وهذا بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل ايداع، بعدها يرسل رئيس البلدية نسخة من التصريح الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 91-176، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة ،السالف الذكر .

ثالثاً: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة العمرانية.

لشهادة المطابقة دور بارز في حماية البيئة العمرانية إذ نجد ان القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها، انه لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة: البناءات المشيدة في قطع ارضية مخصصة للإرتفاقات ويمنع البناء عليها، البناءات المتواجدة بصفة إعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية، البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي بإستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني، البناءات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو تلك التي تشوه بشكل خطير البيئة، وكذا البناءات التي تكون عائقاً لتشييد بناءات ذات منفعة عامة.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> - حسينة غواس، الآليات القانونية للتسيير العمراني، مرجع سابق، ص:60.

## خلاصة الفصل:

تمثل الآليات القانونية أداة فعالة لحماية البيئة العمرانية في الجزائر، ونخلص من خلال هذا الفصل والموسوم بـ الآليات القانونية لحماية البيئة العمرانية إلى إعطاء مفهوم للبيئة العمرانية ومشتمالاتها ومستوجبات حمايتها باستقراءنا للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والقوانين المتعلقة بالموضوع من خلال تبني المشرع الجزائري للمفهوم الواسع للبيئة وهذا لخلق عمران حضري متماشيا مع الأنظمة والقوانين، والحد من البناءات الفوضوية وحماية البيئة العمرانية استلزمت دراستنا التطرق إلى التنظيم القانوني للتوسع العمراني في المناطق الحساسة والذي يشمل مجموعة من المناطق نذكر منها: المناطق الغابية والفلاحية، المناطق السياحية والساحل والمناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، كما شملت دراستنا في هذا الفصل الأدوات القانونية لحماية البيئة العمرانية والمتمثلة في: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي، إذ لا يجوز استعمال الأراضي والبناء عليها على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير والتي لخصها المشرع الجزائري في مجموعة من الإجراءات متمثلة الرخص والشهادات المختلفة مثل رخصة البناء، رخصة الهدم والتجزئة، شهادة التعمير، شهادة التقسيم والمطابقة كآلية لحماية البيئة العمرانية، تليها مرحلة موائية موكلة للسلطة العامة وإدارتها لتنفيذ هذه الحماية على أرض الواقع وهذا ما سوف يتم التطرق إليه في الفصل الثاني.

# الفصل الثاني:

## الهيئات الإدارية المخولة قانوناً لحماية البيئة العمرانية

المبحث الأول: الهيئات الإدارية المركزية.

المبحث الثاني: الهيئات الإدارية المحلية.

المبحث الثالث: آليات تدخل الهيئات الإدارية في

مواجهة مخالفات البيئة العمرانية.

تقتضي حماية البيئة العمرانية تدخل ومشاركة الآليات والهيكل الإدارية المركزية والمحلية لحمايتها، إذ تعد هذه البيئة من أعقد الموضوعات القانونية نظرا لتشعب قواعدها وتعلقها بالعديد من القطاعات وارتباطها بقانون البيئة في إطار التنمية المستدامة، وبالقانون العمران الذي يعد من فروع القانون العام المرتبط بالقانون الإداري كما تتداخل أحكام هذا القانون مع العديد من القوانين الأخرى<sup>1</sup>، وتدخل الآليات المركزية والمحلية بصورة مباشرة ومتداخلة أو عن طريق المشاركة، إذ تقتضي الضرورة تلبية حاجات السكان في مجال العمران، ويكون ذلك على حساب استغلال المجال لها فيه من أرض زراعية ومناطق ذات ميزة طبيعية وثقافية وكذا المناطق الحساسة بما فيها من شواطئ وغابات ومناطق رطبة وكذا استغلال الموارد الطبيعية، ويتم ذلك بالتنسيق بين إدارة القطاعات المعنية وأنشطة التخطيط المختلفة، في شتى المجالات، بغرض حماية البيئة العمرانية والعمل على استدامتها وتواصلها للأجيال اللاحقة.

وعلى هذا الأساس قسمنا الفصل الثاني إلى ثلاثة مباحث:

**المبحث الأول: الهيئات الإدارية المركزية.**

**المبحث الثاني : الهيئات الادارية المحلية.**

**المبحث الثالث: آليات تدخل الهيئات الإدارية في مواجهة مخالفات البيئة العمرانية.**

---

<sup>1</sup> - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث، كلية الحقوق و العلوم السياسية، بسكر، 2008 ص10 .

## المبحث الأول : الهيئات الإدارية المركزية.

عمد المشرع الجزائري إلى الإفصاح عن إرادته في حماية البيئة العمرانية بنسبة العديد من التشريعات الكفيلة بذلك، ووضعه العديد من المخططات التي أعلنت الدولة بموجبها مشروعها الإقليمي، والذي من بين رهاناته الحفاظ على رأس المال الطبيعي والثقافي، كما حددت من خلالها التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي وضبط توقعات التعمير وقواعده.

وبانتهاء مرحلة التشريع تليها مرحلة التنفيذ التي هي موكلة للسلطة العامة لما لها من امتيازات ووسائل كفيلة بالحماية، المتمثلة في القطاعات الوزارية وامتداداتها المحلية على اختلاف اختصاصاتها سواء كانت في مجال اختصاص الوزارة او المديرية التابعة لها، إلا اننا سنتناول في هذا المبحث الهيئات المركزية المتدخلة في حماية البيئة العمرانية بصورة مباشرة والممثلة في وزارة البيئة والطاقات المتجددة (مطلب أول) وزارة السكن والعمران والمدينة في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: وزارة البيئة والطاقات المتجددة.

#### الفرع الأول: التنظيم المركزي لوزارة البيئة والطاقات المتجددة.

برجعنا إلى نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 13-396 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-249، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة التهيئة

العمرانية والبيئة، نجد أن هذه الأخيرة توضع تحت سلطة الوزير والتي تتكون من الأمين العام ورئيس الديوان والمفتشية العامة التي يحدد تنظيمها وعملها نص خاص<sup>1</sup>، كما تتشكل الوزارة من مديريات فرعية وهي:

### أولاً: الأمين العام

حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 10-249، فإن الأمين العام يساعده في أداء مهامه مديرا (02) دراسات، كما يخلق به مكتب البريد والاتصال، إضافة إلى المكتب الوزاري للأمن الداخلي في المؤسسة<sup>2</sup>.

### ثانياً: رئيس الديوان

إلى جانب الأمين العام هناك رئيس الديوان الذي يساعده ثمانية مكلفين بالدراسات والتلخيص يكلفون بما يأتي: مساعدة الوزير في تحضير مشاركته كما يساعده في تحضير نشاطاته في مجال العلاقات الدولية والتعاون وتنظيمها، علاقة الوزير مع الصحافة وتنظيمها، كذلك الدراسات المتعلقة ببرامج البحث القطاعية ومتابعتها.

ويساهم رئيس الديوان في متابعة العلاقات مع الحركة الجمعوية والشركاء الاجتماعيين والاقتصاديين، متابعة البرامج التنموية الكبرى للقطاع بالإضافة الى تحضير الحصائل الموحدة لنشاطات القطاع ومتابعتها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 13-396 المؤرخ في 25 نوفمبر 2013 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 10-259 المؤرخ في 21 أكتوبر 2010 المتضمن الإدارة المركزية في وزارة التهيئة العمرانية والبيئة (ج ر 26 المؤرخة في 11 ديسمبر 2013).

<sup>2</sup>- أنظر المادة 01 المرسوم التنفيذي رقم 10-249، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية والبيئة، المؤرخ في 21 أكتوبر 2010، (ج ر عدد 71 سنة 2012).

<sup>3</sup>- أنظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 10-360، المؤرخ في 21 أكتوبر 2010، المتضمن المفتشية العامة لوزارة التهيئة العمرانية و البيئة، ( ج ر عدد 64، لسنة 2010).

### ثالثا: المفتشية العامة.

إن المفتشية العامة قد تم تبيان تنظيمها وصلاحياتها بموجب الأحكام الواردة في المرسوم رقم 10-360 الذي يحدد تنظيمها وسيرها، نجد أن المفتشية العامة توضع تحت سلطة الوزير المكلف بالبيئة ويتولى الاشراف عليها مفتش عام كما وضع هذا المرسوم ستة مفتشين لمساعدته<sup>1</sup>.

### رابعا: المديريات العامة.

من بين الأجهزة التي تساعد الوزير في تحقيق صلاحياته في مجال حماية البيئة نجد مجموعة من الهياكل والتي تتمثل في ثمانية مديريات وكل مديرية تتفرع إلى مديريات، المديرية العامة للبيئة والتنمية المستدامة بدورها تتفرع الى خمس مديريات، المديرية العامة لتهيئة وجاذبية الإقليم تضم أربع مديريات فرعية بالإضافة الى مديرية التخطيط والاحصائيات التي تتكون من مديريتين فرعيتين كما تتكون مديرية التنظيم والشؤون القانونية من ثلاث مديريات فرعية، أما مديرية التعاون فتضم مديريتين فرعيتين وكذلك بالنسبة لمديرية الاتصال والاعلام الآلي، مديرية الموارد البشرية والتكوين و أخيرا مديرية الادارة والوسائل التي تضم ثلاث مديريات فرعية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الامتداد المحلي لوزرة البيئة والطاقات المتجددة.

لغاية تجسيد سياسة الوزارة في المجال البيئي يتعين عليها الاستعانة بمختلف الهيئات على المستوى المحلي والذي يعتبر ضرورة تفرضها طبيعة المشاكل البيئية، لذلك

<sup>1</sup>- راجع المادتين 04 فقرة 02 والمادة 05 من الرسوم التنفيذي 10-360 ، مرجع سابق.  
<sup>2</sup>- راجع المواد 02-09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-249، المتضمن التنظيم المركزي بوزارة التهيئة العمرانية.

سوف نسلط الضوء على مديريات البيئة على مستوى الولاية وكذلك اللجنة الولائية لمراقبة المؤسسات المصنفة<sup>1</sup>.

### أولا: مديريات البيئة على مستوى الولاية.

لقد عدل المرسوم التنفيذي رقم 03-494 من تسمية مفتشية البيئة للولاية إلى مديريات البيئة للولاية، و تنظم هذه المديريات على شكل مصالح أو مكاتب إذ يمكن لها أن تتكون من مصلحتين الى سبعة مصالح أو لها أن تستحدث ثلاث مكاتب كأقصى حد لكل مصلحة بحسب أهمية أعمالها ويتم تسيير هذه المديريات من طرف مدير معين بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالبيئة وتعتبر المديريات مصلحة خارجية تابعة للوزارة المكلفة بالبيئة، وتعد كذلك بمثابة الجهاز الرئيسي التابع للدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بحمايتها أو المتصلة بها<sup>2</sup>.

### وتكلف المديريات الولائية بما يأتي:

تتصور وتنفذ بالاتصال مع الأجهزة الأخرى في الدولة والولاية والبلدية برنامجا لحماية البيئة في كامل تراب الولاية وتقوم بتسليم الرخص والإذن والتأشيرات المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال البيئة، تبادر بكل التدابير اللازمة الى تحسين الترتيب التشريعية التنظيمية التي لها صلة بحماية البيئة وكذلك من خلال الاتصال مع الأجهزة الأخرى في الدولة<sup>3</sup>.

إلى جانب ذلك تتولى اتخاذ التدبير الرامية الى الوقاية من كل أشكال تدهور البيئة لا سيما التلوث، الأضرار، التصحر، انجراف التربة، الحفاظ على التنوع البيئي البيولوجي،

<sup>1</sup> - معيفي كمال. آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2012 ص 185 .

<sup>2</sup> - معيفي كمال، آلية حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، نفس المرجع ص 186 .

<sup>3</sup> - راجع المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 60/96 المؤرخ في 27 جانفي 1996 المتضمن إحداث مفتشية البيئة على مستوى الولاية (ج ر العدد 7 الصادرة في 28 جانفي 1996 والمعدل والمتمم بالمرسوم رقم 494/03 المؤرخ في 17 ديسمبر 2003، (ج ر العدد 80 الصادرة في 21 ديسمبر 2003 )

إضافة الى ترقية المساحات الخضراء والنشاط البستاني وكذلك تحسين اطار الحياة وجودتها.<sup>1</sup>

### ثانيا: اللجنة الولائية لمراقبة المؤسسات المصنفة.

لقد نص المرسوم التنفيذي 06-198 المتضمن انشاء لجنة لمراقبة المؤسسات المصنفة، في كل ولاية ويرأسها الوالي المختص اقليميا او ممثله،<sup>2</sup> ويعين اعضاء اللجنة بقرار من الوالي المختص اقليميا لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد ويتم إستحلافهم بالأشكال نفسها وبإمكان اللجنة ان تستدعي اي شخص لإفادتها بآراء تقنية حول مسائل محددة وتتجمع بناء على طلب رئيسها كلما استدعت الضرورة.<sup>3</sup>

اما تشكيلاتها فهيب تتكون من ثمانية عشر مديرا يمثلون مختلف القطاعات بالإضافة الى قائد الدرك الوطني للولاية وحافظ الغابات وممثل الوكالة الوطنية للاستثمار ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وثلاثة خبراء مختصين في المجال المعني بأشغال اللجنة او ممثلهم، ومن مهام اللجنة العمل على احترام التنظيم الذي يسير المؤسسات المصنفة، القيام بفحص طلبات انشاء المؤسسات المصنفة، مطابقة المؤسسات الجديدة لنص مقرر الموافقة المسبقة لإنشاء المؤسسات المصنفة.<sup>4</sup>

### الفرع الثالث: دور وزارة البيئة والطاقات المتجددة في حماية البيئة العمرانية.

يتجلى الدور الحمائي للبيئة العمرانية عن طريق وزارة البيئة والطاقات المتجددة من خلال المفتشية العامة والمفتشية الجهوية وكذا الهيئات الادارية الوسيطة ذات الطابع العالمي والثقافي والتي صممت في شكل وكالات للتنفيذ واذ تضيف الحماية على البيئة

<sup>1</sup> - راجع المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-198 المتضمن انشاء لجنة لمراقبة المؤسسات المصنفة.

<sup>2</sup> - راجع المادتين 28 و 30 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 ماي 2006 بضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة ( ج ر عدد 37 الصادرة في 04 جوان 2006 )

<sup>3</sup> - المادة: 31 و34، نفس المرجع.

<sup>4</sup> - انظر المادة 30 المرجع نفسه

العمرانية من خلال اعمالها في هذا المجال حيث ان حركة البناء غير المنتظمة والفوضوية التي لا تعبر المصلحة العامة اي اعتبار وتفقد الذوق الحضري للمدينة وتمس بالجانب الطبيعي والهندسي.<sup>1</sup>

وبذلك فان هذه الوزارة تسعى لتحقيق الاهداف الوطنية والاستراتيجية المتمثلة أساسا في:

- تحسين صحة ونوعية حياة المواطن بتحسين الماء الشروب والتطهير وتقليص مخاطر التلوث الصناعي، وتحسين نوعية الهواء، وتقليص النفايات، والعمل على تطبيق وتنفيذ التشريعات المختلفة في هذا المجال وتفعيل المؤسسات الإدارية والبيئة.
- حماية الثروة الطبيعية وتحسين انتاجها، وحماية الانظمة البيئية الهشة وإشراك المواطنين في حماية التراث الوطني الطبيعي.
- العمل على تحسين التنافسية وتطوير الاقتصاد بترشيد استهلاك الماء والطاقة ورسكلة النفايات.
- زيادة الغطاء النباتي وزيادة الفضاءات المحمية وحماية المناطق الغابية والرعية وكذلك حماية الواحات، ويتم بذلك ب:
  - إدماج القابلية للبيئة في استراتيجية تنمية البلاد .
  - إقامة مؤسسات عملية في خدمة العمل العمومي للبيئة و اشراك المواطن .
  - تكثيف قوانين البيئة مع أهداف التنمية المستدامة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- محمد معيفي، الية حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 128.  
<sup>2</sup>- محمد معيفي، الية حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 133.

## المطلب الثاني : وزارة السكن والعمران والمدينة.

لوزارة السكن والعمران والمدينة دور بارز في حماية البيئة العمرانية وتعزز هذا الدور بإلحاق المدينة بوزارة السكن والعمران بموجب المرسوم الرئاسي رقم 13-312<sup>1</sup>، المتضمن تعيين أعضاء الحكومة، ومن خلال المفهوم الواسع للبيئة الذي تبناه المشرع الجزائري والذي يعني شمولها لكل من الوسط الطبيعي والمواقع السياحية والتراث الفني والمعماري والمنشآت الصناعية وغيرها، لذلك فإن حماية البيئة العمرانية تتدعم وتعزز بإيجاد استراتيجية فاعلة تعمل على تحقيق التنمية المستدامة ويمثل وزارة السكن والعمران والمدينة أهم آلية لحماية البيئة العمرانية،<sup>2</sup> إذ تعد الجهة الإدارية الممثلة للدولة في مجال السياسة الوطنية العمرانية، وتدعمت وزارة السكن والعمران سنة 2013 إثر التعديل الوزاري بموجب المرسوم الرئاسي رقم 13-132 بإلحاق المدينة بها لتصبح وزارة السكن والعمران والمدينة لوزارة السكن والعمران ومؤسسات تابعة لوصايتها منها:<sup>3</sup> الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطوير، الصندوق الوطني للسكن، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، مركز هندسة الزلزال، المرصد الوطني للسكن، صندوق السكن والعمران، حيث تناولنا في هذا المطلب الهياكل المركزية لوزارة السكن فرع أول، والمؤسسات التابعة

<sup>1</sup> - المرسوم الرئاسي 13-132 المؤرخ في 11 سبتمبر 2013 المتضمن تعيين أعضاء الحكومة (ج ر عدد 44 بتاريخ 15 سبتمبر 2013).

<sup>2</sup> - معيفي محمد ، مرجع سابق ص133 .

<sup>3</sup> - الموقع الإلكتروني لوزارة السكن والعمران . [www.gov.dz/arlara.aso](http://www.gov.dz/arlara.aso)، شوهد بتاريخ: 2018/04/20، 18:05.

لوزارة السكن في الفرع ثاني، والفرع الثالث دور وزارة السكن والعمران والمدينة في حماية البيئة العمرانية.

### الفرع الأول : الهياكل المركزية لوزارة السكن والعمران والمدينة.

تم وضع هياكل مركزية لوزارة السكن والعمران والمدينة بغرض تجسيد السياسة العمرانية إلى واقع ملموس، وتتشكل الإدارة المركزية للوزارة من الوزير والأمين العام ورئيس الديوان والمفتشية العامة، بالإضافة إلى مديريات مركزية حسب المرسوم 13-151 المتضمن الإدارة المركزية للوزارة.<sup>1</sup>

### أولا : وزير السكن والعمران والمدينة.

يعد وزير السكن والعمران والمدينة المتصدر الأول للهرم التنظيمي لوزارته وأوكل له المشرع صلاحيات واسعة في مجال السكن والعمران والمدينة، إذ يعمل على إعداد السياسة العامة في مجال تصميم وإنجاز هياكل السكن، كما يقترح التشريعات والتنظيمات الملائمة لذلك ويسهر على مدى تطبيق التشريعات والتنظيمات المتعلقة بها وكذلك العمل على تجديد السياسة العامة للقضاء على السكن الهش باعتبارها حركة البناء غير المنظم لأنها تضر بالمصلحة العامة بالإضافة إلى افتقارها للحس الجمالي لأنها لا تحترم المقاييس الهندسية العمرانية،<sup>2</sup> كما يساهم وزير السكن والعمران والمدينة في حماية البيئة العمرانية لصلاحياته في مجال الهندسة المعمارية، إذ له أن يقترح التشريع والتنظيم في مجالها وكذا المحافظة على الإطار المعيشي، كما له صلاحية تنظيم مهنة المهندس المعماري ومكاتب الدراسات، وهذا ما يجعل مظهر البيانات متماشي مع أحكام المرسوم

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 13-151 ، المؤرخ في 15 أبريل 2013، تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن و العمران ( ج ر عدد 22 بتاريخ 15-04-2013).

<sup>2</sup>- محمد معيفي، الية حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 136 .

التنفيذي رقم 91-175،<sup>1</sup> المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير وبذلك فإن من صلاحياته العمل على زيادة القدرة التكنولوجية في مجال البناء وتحسينها وتطويرها.

#### ثانيا : الأمين العام ورئيس الديوان.

- الأمين العام للوزارة : الذي يساعد مديرا دراسات ويلحق به مكتب البريد والاتصال والمكتب الوزاري للأمن الداخلي.

- رئيس الديوان : الذي يقوم بتجهيز مشاركة الوزير في أعمال الحكومة وفي ميدان العلاقات الدولية والتعاون ومتابعة العلاقة مع الشركاء الإجتماعيين والجمعيات ومتابعة البرامج التنموية الكبرى للقطاع.<sup>2</sup>

#### ثالثا : المفتشية العامة

دور المفتشية العامة لوزارة السكن والعمران والمدينة في حماية البيئة العمرانية من خلال أن مهامها تتدرج في إطار الرقابة التفتيشية من أجل ضمان نمو منسجم للنسيج العمراني.<sup>3</sup>

#### رابعا : المديريات العامة

وهي المديرية العامة للسكن، المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية، المديرية العامة للبناء ووسائل الانجاز ولهذه المديريات دور كبير في حماية البيئة العمرانية وهي أن المديرية العامة للسكن تتكفل

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 08 ماي 1991 ، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ( ج ر 26 مؤرخة في 01/06/1991).

<sup>2</sup>- المرسوم التشريعي رقم 91-07 مؤرخ في 18 ماي 1991، المتعلق بشروط الإنتاج العمراني (ج ر عدد 32 المؤرخة في 25-05-1994)

<sup>3</sup>- أنظر المادة 04 من المرسوم 13-151، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران ( ج ر عدد 22 بتاريخ 15 افريل 2013).

ب: التعريف بالسياسة الوطنية من خلال الأهداف والنشاطات والسهر على وضع القواعد التقنية ومعايير البناء.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : المؤسسات التابعة لوزارة السكن والعمران والمدينة

أنشأ المشرع الجزائري مؤسسات تحت وصاية وزارة السكن والعمران والمدينة تعمل على تحقيق رغبات المجتمع المتزايدة للسكن مع احترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي ومن هذه المؤسسات:

#### أولا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطوير AADL.

وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزارة السكن والمدينة والعمران، تقوم بخدمة المرافق العمومية وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وأنشئت بموجب مرسوم تنفيذي من أهدافها: القضاء على السكن غير الصحي، وتحديث الأبنية القديمة وإصلاحها وإنشاء مدن جديدة.

وقد عمدت وزارة السكن والعمران والمدينة الى تكليف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بوضع المرصد الوطني للسكن سنة 1996 .

فالمرصد الوطني للسكن: له أهداف جديدة منها توفير المنشورات ووضع بنك للمعطيات بالقيام بالعديد من الدراسات وبرمجتها في مجال سياسة السكن وجمع وتحليل ومعالجة المعلومات ونشرها ووضع معلومات مضبوطة في متناول الدولة و الجمعيات والمركبيين.<sup>2</sup>

#### ثانيا: الصندوق الوطني للسكن CNL.

<sup>1</sup>- أنظر المادة 03 من نفس المرسوم .  
<sup>2</sup>- الموقع الإلكتروني لوزارة السكن والعمران والمدينة، [www.gov.dz/arlara.aso](http://www.gov.dz/arlara.aso)، شوهد بتاريخ: 2018/04/22، 16:42.

وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري نشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتعلق بإنشاء الصندوق الوطني للسكن، وله أهداف عديدة منها: تسيير المساهمات والإعانات التي تقدمها الدولة لصالح السكن فيما يخص الايجار وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة هيكلة العمران وإعادة خاصة الاجتماعي منها، وله مديريات مركزية مقسمة إلى مصالح وخدمات ومديريات جهوية موزعة في بعض جهات الوطن.<sup>1</sup>

### ثالثا : دواوين الترقية والتسيير العقاريين OPGI

هي مؤسسات عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12-05-1991 الذي يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وهي تخضع لقواعد القانون التجاري ومن ضمن أهداف المعادلة على العمارات أهدافها المحافظة على العمارات وملحقاتها والإبقاء عليها في حالة صالحة للسكن كما أنها تتولى تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة وترقية الخدمة العمومية في مجال السكن وتأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار لها وصيانتها.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث : دور وزارة السكن والعمران والمدينة في حماية البيئة العمرانية.

عرفت الجزائر العديد من المشاكل العمرانية مثل أزمة السكن والنزوح الريفي واكتظاظ المدن وانتشار البناء الفوضوي، وبناءات الصفيح حيث عملت الجزائر في بداية الإستقلال إلى انجاز السكن للمواطنين بصورة كمية لا نوعية وهذا لتلبية الطلب المتزايد عليها مما أثر على الجانب الجمالي والبيئي إذ عرفت المدن الكبيرة تضخم على حساب

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتعلق بإنشاء الصندوق الوطني للسكن المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994.

<sup>2</sup>- محمد معفي ، الية حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري ،مرجع سابق ،ص196.

المدن الصغيرة وتوسعت على حساب الأراضي الزراعية وعملت وزارة السكن والعمران والمدينة على معالجة هذه الإختلالات انطلاقا من العمل بأحكام القانون 90-29،<sup>1</sup> المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذلك المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وفي مواجهة الرهانات العديدة خاصة البيئية منها حيث عملت الوزارة سواء بتدخلها أو تدخل مصالحها لضمان تحقيق المصلحة العمرانية والتي منها حماية البيئة العمرانية من خلال فرض تراخيص ادارية تحترم قواعد التهيئة والتعمير فإنه لا يجوز استعمال الأرض أو البناء بما يخالف تنظيمات التعمير، وكذلك حماية البيئة العمرانية من خلال ترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر بالإضافة إلى تحديد شروط التهيئة و البناء والرقابة من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.<sup>2</sup>

ومن خلال ذلك فإن الوزارة السكن والعمران والمدينة دور فعال في حماية البيئة العمرانية من خلال تفعيل أدوات التعمير مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، إذ لا يجوز استعمال الأرض أو البناء على نحو يتناقض مع التنظيمات مع تعريض المخالف للعقوبات المنصوص عليها في القانون، فحماية البيئة العمرانية تتطلب التخطيط المسبق الذي يحدد الأهداف، ومن جهة ثانية يحمي الإطار المبني، ويقضي على البناء غير القانوني عن طريق رقابة استعمال الأرض وتحديد الصالح منها للتعمير والعمل على هدم وإزالة البنايات الفوضوية.

<sup>1</sup> - قانون 90-29، متعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - محمد معيفي، مرجع سابق، ص: 46

## المبحث الثاني: الهيئات الادارية المحلية.

يعد أسلوب اللامركزية أحد أساليب التنظيم الإداري الذي تأخذ به الدول المعاصرة والحديثة، والتي لا غنى لها عن الأخذ به مهما كان نظامها السياسي والاقتصادي والإداري، حيث تضطلع الدولة الحديثة بإدارة المرافق العامة الوطنية التي تهتم الدولة ككل، فضلال عن كون الفرصة متاحة أكثر للهيئات اللامركزية للإدارة ومراقبة تلك الميادين والمرافق لقربها واتصالها المباشر بالأفراد والهيئات المحلية ممثلة في الولاية والمصالح التابعة لها على مستوى الولاية، بالإضافة إلى البلدية والمصالح التابعة لها<sup>1</sup>، فضلا عن كونها اليد المنقذة لأحكام قوانين التعمير إذ تلعب دورا فاعلا وبارزا في مجال حماية البيئة العمرانية وهذا ما سيتم توضحه من خلال هذا المبحث.

### المطلب الأول: الولاية.

تقوم الولاية بتحديد سياسة حماية البيئة العمرانية على أرض الواقع، إنطلاقا من أن الولاية تمثل بمعية البلدية الجماعات الإقليمية للدولة ، وتمثل المنتخبة فيها قاعدة اللامركزية ومكان مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العامة<sup>2</sup>، وإذا كان المشرع قد أفصح عن إدارته لحماية المصلحة العامة العمرانية ووضع النصوص التشريعية والتنظيمية الكفيلة

<sup>1</sup>- أحمد مرجان ، تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحداث أحكام القضاء، دار النهضة العربية ، القاهرة، 2002، ص51.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 15 من الدستور الجزائري المعدل و المتمم ، مرجع سابق.

بذلك لتبدأ مهمة الإدارة لا سيما منها الإدارة المحلية بمباشرة مهمة تنفيذ الحماية الموكلة لها بما مكنها القانون من وسائل امتياز السلطة العامة<sup>1</sup> وتعتبر الولاية هي الجماعات الإقليمية للدولة، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهي أيضا الدائرة غير المركزية للدولة، وتشكل فضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية والشورية بين الجماعات الإقليمية والدولة، وتساهم معها في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية وحماية البيئة وحماية وترقية وتحسين الإطار المعيشي للمواطن<sup>2</sup>، ومن خلال هذا التعريف الذي أورده المادة الأولى من القانون 07-12 المتعلق بالولاية، نجد فيه أن الولاية جماعة إقليمية للدولة وذلك لإبراز الرابط الموجود بين الولاية والدولة، إذ أنها تمارس الولاية صلاحياتها في إطار وحدة الدولة، كما خصها بالتأطير التشريعي كل من قانون البيئة وقانون التهيئة والتعمير وغيرها.

حيث أن القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، اسند للولاية صلاحية تدرج في إطار حماية البيئة العمرانية والمحافظة عليها، حيث ان المادة 08 منه تنص على أن: الولاية بصفتها سلطة محلية بإمكانها تلقي المعلومات والتي بإمكانها التأثير على الصحة العمومية وتخضع المنشآت المصنفة لترخيص من المكلف بالبيئة والوزير المعني أو من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، ويسبق تسليم

<sup>1</sup>- الزين عزري، دور الجماعات المحلية في الدول المغاربية المنعقد في 3 و 4 ماي 2009، مجلة الاجتهاد القضائي ، العدد السادس ، جامعة محمد خيضر، بسكرة، أفريل 2010، ص33.

<sup>2</sup>- أنظر المادة الأولى ، من قانون 07-12 المتعلق بالولاية، مؤرخ في 21-02-2012، ( ج ر 12، بتاريخ 29/02/2012)

الرخصة للمنشآت المصنفة تقديم دراسة موجز التأثير وتحقيق عمومي ودراسة تتعلق بالأخطار والانعكاسات المحتملة للمشروع، إذا نجم عنها أخطار في حالة استغلالها يعذر الوالي المستغل لاتخاذ التدابير الضرورية في ذلك،<sup>1</sup> وفي مجال التهيئة العمرانية يضبط ذلك القانون 90-29<sup>2</sup> المتعلق بالتهيئة العمرانية، ففي المادة 27 منه يصادق الوالي على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عندما لا يتجاوز عدد سكان البلدية او البلديات المشمولة به 200 الف نسمة، وفي المادة 65 منه الفقرة الثالثة ضرورة موافقة الوالي على تسليم رخصة البناء ورخصة التجزئة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي وفي المادة 66 منه تسلم هذه الرخصة في البينايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية، ومنشآت الإنتاج والنقل والطاقة واقتطاعات الأراضي والبينايات التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

وبما أن البيئة العمرانية تشمل أيضا تراث عمراني له أهمية تاريخية وثقافية يجب حمايته، ومن ضمن وسائل حمايته تسجيله في قائمة الجرد الإضافي من قبل الوزير المكلف بالثقافة، أو بقرار من الوالي عقب استشاره لجنة الممتلكات الثقافية بالنسبة للممتلكات الثقافية العقارية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- المادة 25 من القانون 03-10 ، المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، السالف الذكر.

<sup>2</sup>- القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. السالف الذكر.

<sup>3</sup>- لقانون 98-04 مؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي ، ( ج ر 44 مؤرخة في 07/06/1998 ) .

للولاية هيئتان هما : المجلس الولائي والوالي<sup>1</sup>، ولهما دور كبير في حماية البيئة العمرانية من خلال الاختصاص المخول لها قانونيا ولدراسة ذلك سنخصص الفرع الأول للمجلس الشعبي الولائي أما الفرع الثاني للوالي.

### الفرع الأول : دور المجلس الشعبي الولائي في حماية البيئة العمرانية.

يعد المجلس الشعبي الولائي مظهرا من مظاهر التعبير عن اللامركزية ومطلبا من متطلبات الديمقراطية لأنه جهاز جماعي منبثق عن الاقتراع العام، وهو هيئة المداولة في الولاية وللمجلس الشعبي الولائي اختصاصات عديدة تدخل ضمن أعماله،<sup>2</sup> وهي ذات علاقة وطيدة لحماية البيئة العمرانية، إذ يشكل ضمن لجانه الدائمة وهي عديدة منها: لجنة الصحة والنظافة وحماية البيئة ولجنة تهيئة الإقليم والنقل ولجنة التعمير والسكن ولجنة الري والفلاحة والغابات والصيد البحري والسياحة.<sup>3</sup>

كما يمكنه أن يشكل لجانا خاصة لدراسة المسائل التي تهم الولاية، ويتداول المجلس الشعبي الولائي في الشؤون التي تدخل في مجال اختصاصاته، وترسل المداولات في غضون ثمانية أيام الى الوالي، كما يمكنه في اطار ممارسة صلاحياته التدخل في المجالات التابعة إلى اختصاصات الدولة في اطار السياسة العمومية والاقتصادية

<sup>1</sup>- المادة 02 من قانون 07-12 المتعلق بالولاية ، السالف الذكر .

<sup>2</sup>- أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، الطبعة الثالثة ديوان المطبوعات الجامعية ،

الجزائر 1979، ص273

<sup>3</sup>- أنظر المادة 33 من القانون 07-12، المتعلق بالولاية ، السالف الذكر.

والاجتماعية، واقتراح قائمة مشاريع قصد تسجيلها في البرنامج القطاعي العمومي،<sup>1</sup> ويمارس في إطار الصلاحيات المخولة للولاية بموجب القوانين والتنظيمات، ويتداول في مجالات عديدة ومنها: المجالات ذات العلاقة بحماية البيئة، ويساهم في إعداد مخطط تهيئة الاقليم، ويراقب تطبيقه ويتداول قبل المصادقة على كل أداة مقررة في هذا المجال.<sup>2</sup> ويحدد المناطق الصناعية التي سيتم انشاؤها، ويبيدي رأيه في ذلك اعتمادا على بنك المعلومات الذي ينشأ على مستوى كل ولاية، والذي يجمع الدراسات والمعلومات الإحصائية والاقتصادية والاجتماعية والبيئة في الولاية، ويشجع أعمال الوقاية من الكوارث والآفات الطبيعية ومخاطر الفيضانات.<sup>3</sup>

ويتخذ كل الإجراءات الرامية إلى انجاز الأشغال تهيئة وتطهير وتنقية مجاري المياه، وتنمية وحماية الأملاك الغابية، ويساعد في مشاريع التزويد بالمياه الصالحة للشرب والتطهير، ويبادر بالأعمال المرتبطة بأشغال تهيئة الطرق والمسالك وصيانتها والحفاظ عليها، كما يسهر على تطبيق تدابير الوقاية الصحية، ويشجع على انشاء هياكل مكلفة بمراقبة وحفظ الصحة، ويساهم في تنفيذ الأعمال المتعلقة بمخطط التنظيم والاسعافات والكوارث والآفات الطبيعية والوقاية من الأوبئة ومكافحتها بالتنسيق مع

---

<sup>1</sup>- أنظر المادة ، 51،52 من القانون 07-12. المتعلق بالولاية، السالف الذكر.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 78 من القانون 07-12. المرجع نفسه.

<sup>3</sup>- معيفي محمد، الية حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص170.

البلديات، وكذا في انشاء الهياكل القاعدية الثقافية والرياضية والخاصة بحماية التراث التاريخي والحفاظ عليه بالتشاور مع البلديات والجمعيات وغيرها.<sup>1</sup>

وعموما يتمتع المجلس الشعبي الولائي باختصاصات شاملة، ومن ضمن مشتملاتها البيئة العمرانية، كما يتولى التنسيق بين نشاطات البلديات واتخاذ القرارات لكونه هيئة تداول إلا أن مهامه يطغى ويغلب عليها الطابع الاستشاري لوجود جهاز تنفيذي في الولاية تحت سلطة واشراف الوالي.

### الفرع الثاني : دور الوالي في حماية البيئة العمرانية

يعتبر الوالي السلطة الأساسية في الولاية، فهو ممثل الدولة ومفوض الحكومة، والممثل المباشر لكل وزير في الوزارة، وينفذ قرارات وتعليمات الحكومة التي يتلقاها من الوزراء في نفس الوقت فهو ممثل الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي.<sup>2</sup>

حيث شملت المواد من 102 إلى 109 من قانون الولاية، سلطات الوالي بصفته ممثلا للولاية وشملت المواد من 110 إلى 126 سلطاته بصفته ممثلا للدولة ومن خلال ذلك فهو يقوم بالاختصاصات التالية، ينشر مداورات المجلس الشعبي الولائي وينفذها، تقديم تقارير عن تنفيذ المداورات عند افتتاح كل دورة عادية، ويطلع رئيس المجلس الشعبي الولائي على مدى تنفيذ التوصيات، كما يسهر على وضع المصالح الولائية

<sup>1</sup> - سعيد بوشعير، النظام السياسي الجزائري ، دار الهدى ، عين ميله، الجزائر، 1990، ص84  
<sup>2</sup> - بن صافية سهام، الهيئات الإدارية المكلفة بحماية البيئة، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر بن عكنون، 2010، ص 27 .

ومؤسساتها وحسن تسييرها ويعمل على مراقبتها،<sup>1</sup> أما اختصاصات الوالي في القوانين المتعلقة بحماية البيئة العمرانية فتتجلى في مايلي:

**أولا: في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.**

وذلك ماورد في أحكام المواد 12،17،66،76، مكرر 4 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إذ تنص على أنه: يحدد الوالي المختص اقليميا في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه، باقتراح من رؤساء البلديات بعد مداولة من المجالس الشعبية مخطط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ويصادق الوالي على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقرار منه بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف ساكن، كما تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء في حالة: البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية ومنشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة المواد الاستراتيجية، واقتطاعات الأرض والبنائات التي لا يحكمها مخطط شغل الأرض المتمثلة في الساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الجيد، وفي حالة عدم إنجاز البناء دون رخصة فإن للوالي أن يصدر قرار لهدم البناء و فق اجراءات يحددها القانون.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> - محمد معيفي، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 171.

<sup>2</sup> - لقانون رقم 90-29، متعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر .

## ثانيا : في قانون تسيير النفايات و قانون المساحات الخضراء.

1. في القانون رقم 01-19 المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها<sup>1</sup>، إذ نصت

المادة 42 منه على أن تخضع كل منشأة لمعالجة النفايات قبل الشروع في عملها

إلى رخصة الوالي المختص اقليميا بالنسبة للنفايات المنزلية وما شابهها.

2. وفي القانون 07-06 المتعلق بالمساحات الخضراء، بموجب المادة 11 منه التي

تنص على أنه يتم التصريح بتصنيف المساحات الخضراء فيما يخص الحضائر

والمجاورة للمدينة بموجب قرار من الوالي.<sup>2</sup>

## ثالثا : في قوانين حماية التراث الثقافي واستغلال الشواطئ.

1- في قانون حماية التراث الثقافي رقم 98-04 في المادة 11 منه التي تحدد

امكانية تسجيل الممتلكات الثقافية العقارية في قائمة الجرد الإضافي بقرار من

الوالي وفي المادة 13 ينشر قرار التسجيل الذي يتخذه الوزير المكلف بالثقافة أو

من الوالي في الجريدة الرسمية.<sup>3</sup>

2- في قانون رقم 03-02 لإستعمال و الإستغلال السياحيين للشواطئ ففي

المادة 19 منه يرخص فتح الشاطئ للسياحة بقرار من الوالي وفي المادة 20 يبلغ

---

<sup>1</sup>- قانون رقم 01-19 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها ( ج ر عدد 77 مؤرخة في 15-12-2001)

<sup>2</sup>- القانون رقم 07-06 مؤرخ في 13 ماي 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتثمينها ( ج ر عدد 31 مؤرخة في 13-05-2007)

<sup>3</sup>- قانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي ( ج ر عدد 44 مؤرخة في 17-06-1998)

قرار الوالي إلى البلديات والسلطات المعنية والمصطافين، أما في المادة 44 التي تنص على أنه في حالة عدم احترام الإلتزامات بعذر الوالي الطرف المخالف بالتزاماته.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني : البلدية.

إن حماية البيئة العمرانية هدف تصبو إليه التشريعات المتعلقة بحماية البيئة وتسعى إلى تحقيقه وتعد البلدية جماعة قاعدية للدولة وآلية فعالة في هذه الحماية، و يعهد ذلك لهيئاتها ومصالحها الإدارية ومسيريها لارتباط البيئة العمرانية بكل نشاطات الإنسان الذي هو العنصر الأساسي في البيئة المؤثر فيها والمتأثر بها، وتساهم البلدية في حماية البيئة العمرانية من خلال مساهمتها في إدارة وتهيئة الإقليم، فهي مكان لممارسة المواطنة و إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العامة.<sup>2</sup>

### الفرع الأول : دور المجلس الشعبي البلدي في حماية البيئة العمرانية.

لتكون البلدية آلية فعالة لحماية البيئة العمرانية و محرك أساسي لتحقيق التنمية المحلية جاء قانون البلدية رقم 10-11 المصريح بأن البلدية تشكل إطار المشاركة المواطن في تسيير الشؤون العامة، وذلك لتحقيق الاستقرار وعصرنة التسيير البلدي

<sup>1</sup>- قانون رقم 02-03 مؤرخ في 17 فبراير 2003 يحدد القواعد العامة لاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ( ج ر عدد 11 مؤرخة في 09-02-2003).

<sup>2</sup>- محمد معيفي ، الية حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص 180

لتحقيق ديمقراطية أوسع وتسيير حسن لمصالحها وزيادة لكفاءاتها والفاعلية في أدائها للمهام المنوط بها، ويتصرّح المادة 15 من القانون 10-11 بأن هيئات البلدية وهيكلها تتمثل في هيئة مداولة المجلس الشعبي البلدي: هيئة تنفيذية يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي وإدارة: ينشطها الأمين العام تحت سلطة رئيس المجلس وقد شملت المواد من 16 إلى 61 من القانون 10-11 سير المجلس الشعبي البلدي ولجانه<sup>1</sup>، وبذلك فإن المجلس يجتمع في دورة عادية كل شهرين، ويشكل المجلس الشعبي البلدي من بين أعضائه لجانا دائمة تمس البيئة العمرانية بصورة مباشرة أو غير مباشرة منها: لجنة الصحة والنظافة وحماية البيئة، لجنة تهيئة الإقليم والتعمير والسياحة والصناعة التقليدية والري والفلاحة والصيد البحري، كما يمكنه أن يشكل لجانا خاصة لدراسة موضوع محدد بناء على اقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي يحدد موضوع وتاريخ انتهاء مهمة اللجان الخاصة، وبذلك فإن للمجلس الشعبي البلدي دورا فعلا في حماية البيئة العمرانية.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني : دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية البيئة العمرانية.

إن قانون البلدية حول لرئيس البلدية مسؤولية فرض إحترام قواعد التعمير من خلال منح أو رفض الكثير من الرخص بعدما استثنى القانون 04-05 سلطة الوالي من هذا الشأن، كما هو الحال بالنسبة لرخصة البناء، ضف إلى ذلك سلطة اتخاذ الكثير من

<sup>1</sup> - محمد معيفي، نفس المرجع، ص185.

<sup>2</sup> - محمد معيفي، الية حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص: 186.

القرارات والقيام بمراقبة عمليات البناء أثناء سريان الأشغال، وبعد الانتهاء كما هو الحال بالنسبة لزيارة المباني في طور الإنجاز اصدار قرار الهدم في حالة الاشغال الغير مرخص بها.<sup>1</sup>

وقد ألزم قانون البلدية المحافظة على النظام العام وكذا السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي والمعماري كما أن له أن يأخذ جميع الإجراءات المتعلقة بحماية البيئة العمرانية والتأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها للمحافظة على الطابع الجمالي العمراني،<sup>2</sup> وبالتالي فإن رئيس البلدية له دور فعال في مجال حماية البيئة العمرانية ويتضح ذلك من خلال الرقابة الإدارية السابقة المتمثلة في إصدار الرخص والشهادات وفي إطار الرقابة البعدية ومثال على ذلك شهادة مطابقة لرخص البناء.

---

<sup>1</sup>- عادل عبد الله - تأثير توسيع اختصاصات البلدية في مجال العمران ، مجلة الاجتهاد القضائي ، جامعة بسكرة، عدد 2009، ص 208.

<sup>2</sup>- أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص إدارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2005، ص 111.

### المبحث الثالث : آليات تدخل الهيئات الإدارية في مواجهة مخالفات البيئة العمرانية.

يقصد بمخالفات البيئة العمرانية كل مخالفة في المجال الحضري اذ لم تتطابق القوانين المتعلقة بالعمران الذي ينشأ لعدم امكانية الحصول على رخصة البناء والمخالفات التي تحصل رغم وجود الرخص وعلى هذا الاساس كيف المشرع الجزائري مجموعة من الافعال على انها مخالفات في مجال البيئة العمرانية تتعارض مع الضوابط المنصوص عليها بموجب القوانين المتعلقة بالتعمير وسخر لغرض اخضاع الاشخاص للقواعد المنصوص عليها مجموعة من الاعوان حيث منح لها سلطة المراقبة ومعاينة وضبط كل المخالفات والافعال التي من شأنها المساس بالبيئة العمرانية، مع فرض عقوبات تختلف باختلاف درجة جسامة هذه الافعال.<sup>1</sup>

هذا ما سنحاول دراسته من خلال مطلبين فأولا سنحاول ابراز المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة لها في القانون الجزائري (مطلب اول ) بعدها نقوم بتحديد الهيئات المؤهلة قانونا بمراقبة وضبط هذه الجرائم (مطلب ثاني ).

#### المطلب الأول: تحديد مخالفات البيئة العمرانية والعقوبات المقررة عليها.

نصت القوانين المتعلقة بالتعمير والمراسيم التنظيمية على مجموعة من الضوابط التي يتعين احترامها في مجال البيئة العمرانية والاخلال بهذه المبادئ القانونية تعتبر مخالفات (فرع أول) حرمها المشرع بموجب النصوص القانونية وسلط عليها مجموعة من العقوبات (فرع ثاني) وذلك لردع المجرمين من جهة والتحسيس بالزامية البيئة العمرانية من جهة اخرى.

<sup>1</sup>- شرقي سمية ، دور الجماعات المحلية في مجال التعمير ، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية ص75

### الفرع الأول: أهم الجرائم الواردة في قوانين التعمير.

لقد كيف المشرع الجزائري مجموعة من الافعال على انها جرائم في البيئة العمرانية بموجب مختلف النصوص القانونية حيث نجد القانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير،<sup>1</sup> والقانون 08 - 15 الذي يحدد البنائيات واتمام انجازها.<sup>2</sup>

#### أولاً: جرائم رخصة البناء.

على غرار المشرع الفرنسي الذي اعتبر ان البناء بدون رخصة جريمة يعاقب عليها القانون فان المشرع الجزائري نص على هذه الجريمة هو الاخر وبالتحديد في المادة 76 من القانون 90 - 29 المعدل والمتمم هذا بالإضافة الى جريمة القيام بأعمال البناء غير المطابق للمواصفات والفنيات الواردة في رخصة البناء حيث لا يجوز ادخال اي تغييرات في المخططات المعتمدة كما نص القانون 08 - 15 على جرائم اخرى قام من خلالها المشرع بتوسيع دائرة الاعمال المجرمة حيث اضاف الى جانب تشييد البنائيات بدون رخصة محاولة تشييد بناية دون رخصة بناء، وجريمة عدم انجاز البنائيات في الآجال المنصوص عليها في رخصة البناء.

#### ثانياً: جرائم رخصة التجزئة.

يمكن تلخيص الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة في انشاء تجزئة في ملكية غير موجهة للبناء طبقا لاحكام مخططات لتعمير فالاصل انه لا يقبل منح رخصة التجزئة الا في البلديات الي تملك مخطط شغل الاراضي حيث يبين مدى صلاحية الارض محل التجزئة للبناء فوقها من عدمه وفق هذا المخطط،<sup>3</sup> يضاف الى هذه جريمة انجاز تجزئة

<sup>1</sup> - القانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السالف الذكر.

<sup>2</sup> - راجع المادتين 06 و08 من القانون 08 - 15، المحدد لقواعد البنائيات وإتمام انجازها، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - حماني سهام، ادوات الرقابة في مجال التعمير مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، قانون عقاري جامعة بجاية 2001 ص14

دون الحصول على رخصة تجزئة وكذلك تقسيم الملكية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة.

### ثالثا : الجرائم المتعلقة برخصة الهدم

تدخل في اطار الافعال المجرمة المتعلقة برخصة الهدم التي تقام بدون الحصول على رخصة الهدم المسبقة حيث يحرم في هذه الحالة العون المؤهل قانونا محضرا حسب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 الذي يحد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، يوضح من خلاله طبيعة الجرم وهو هوية المخالف وعنوانه كما تعتبر عملية القيام بأشغال الهدم غير المطابقة لرخص الهدم في نظر القانون لتأثيرها السلبي على الاماكن المحمية والبنائيات المجاورة.<sup>1</sup>

### رابعا: الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة.

حدد المشرع الجزائري الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة بموجب القانون 08 - 15 الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام انجازها وتتمثل أساسا في عدم التصريح بالبيانات غير المتممة أو التي تتطلب تحقيق المطابقة يعد انتهاكا للقوانين المنظمة للتعمير، ونفس الشيء ينطبق على عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد اتمام الأشغال،<sup>2</sup> و استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها وهذا وفقا للمادة 10 من القانون 08-15 المحدد لقواعد البنائيات وإتمام انجازها .

### خامسا : الجرائم المتعلقة بشهادة التقسيم.

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55، المعدل والمؤرخ في 90 جانفي 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفة التشريع في مجال التهيئة والتعمير، (ج ر عدد 06 لسنة 2006).  
<sup>2</sup>- راجع المادة 92 من القانون 08 - 15 ، المحدد لقواعد البنائيات وإتمام انجازها، المرجع السابق

تتجلى صور الاجرام بالنسبة لشهادة التقسيم في حالتين أولهما تقسيم ملكية عقارية مبينة دون الحصول المسبق على شهادة التقسيم و فقا للمادة 59 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، هذا ينطبق على الشروع في أعمال التقسيم في ملكية عقارية مبينة بشهادة القرار المتضمن بشهادة التقييم والحالة الثانية تتم في عدم مطابقة أشغال التقييم للتصاميم الواردة في شهادة التقييم حيث يعاقب عليها القانون بموجب المادة 77 من القانون 90-29.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : العقوبات المقررة على مخالفة قواعد التعمير

تشرع السلطة بفرض جزاءات نتيجة لمخالفة ما وذلك في حالة عدم احترام البيئة العمرانية، حيث تلزم على مرتكبيها اجراءات سواء كانت غرامة مالية أو هدم البناء المرتكب للمخالفات، بحيث تختلف العقوبات على المخالفات باختلاف درجة جسامة الجرم المرتكب وبناء على ماسبق سنتطرق إلى عقوبة الهدم (أولا )، وعقوبة توقيف الأشغال ( ثانيا) بالإضافة إلى عقوبة المالية ( ثالثا)، وعقوبة الحبس ( رابعا ).

#### أولا: عقوبة الهدم .

لقد منح المرسوم التشريعي رقم 91 - 07 والمتعلق شروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري،<sup>2</sup> سلطة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في الأمر بالهدم، بالنسبة للبنىات التي تخالف الأحكام التشريعية، والتنظيمية المتعلقة بمخالفة البيئة العمرانية وذلك دون اللجوء إلى القضاء.

وهذه الصلاحية الممنوحة للإدارة والمتمثلة في التدخل لهدم البناء الذي يتنافى مع التخطيط أو التي تخالف القوانين، تكون على نفقة مالك هذه الإنشاءات.

<sup>1</sup>- قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- المرسوم التشريعي ، رقم 94 - 07 المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس (ج ر عدد 31 لسنة 1994).

### ثانيا: إجراءات توقيف الأشغال.

يمكن للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر أمرا بتوقيف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة، أو فوق الأملاك الوطنية، أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء، وهذا طبقا للمادة 73 من القانون 15/08،<sup>1</sup> كما نجد المادة 24 من نفس القانون تنص على أنه : " في حالة عدم اتمام أشغال البناء أو إذا كانت البيانات غير مطابقة لرخصة البناء يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا.

### ثالثا: العقوبات المالية .

قرر المشروع عقوبة الغرامة المالية لجميع أنواع المخالفات الواردة على القوانين، والتنظيمات العمرانية وفقا للمادة 77 من القانون 90-29 التي تنص على: يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه.... حيث تبقى واحدة أمام تعدد أوجه المخالفات.<sup>2</sup>

### رابعا: عقوبة الحبس.

باستقراء المادة 77 فقرة 2 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نجد أن المشرع قد أقر عقوبة الحبس في حالة العود تتراوح إلى 06 أشهر، كما يمكن الجمع بين الغرامة المالية والحبس وفقا للمادة.

<sup>1</sup>- القانون 08 - 15، المحدد لقواعد البناءات وإتمام انجازها ،مرجع سابق.

<sup>2</sup>- القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، مرجع سابق.

## المطلب الثاني: الأعران المؤهلون بمعاينة مخالفة البيئة العمرانية.

إنه أمام ما يعرفه النسيج العمراني من اتساع دفع إلى خرق قواعد التعمير مما يقضي ارتكاب مخالفات تختلف من حيث درجة خطورتها، ولتفادي ذلك فقد تدخل المشرع من خلال سنه لعدة قوانين ومراسيم تنفيذية في مجال البيئة العمرانية حيث حدد من خلالها أجهزة مكلفة بضبط هذه الخلافات.

وعلى هذا الأساس سنحدد أهم الأعران المؤهلين في تنظيم المخالفات والمهام الموكلة لهم من خلال اجراءات تحرير محاضر معاينة فبالعودة إلى المادة 76 مكرر من القانون 29-90 المعدل والمتمم تنص على علاوة على ضباط وأعران الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به يخول للبحث ومعاينة مخالفات احكام هذا القانون كل من :

- مفتشي التعمير .
- أعران البلدية المكلفين بالتعمير .
- موظفي ادارة التعمير والهندسة المعمارية<sup>1</sup>.

## الفرع الأول: أعران البلدية المكلفون بالتعمير وفرق المتابعة والتحقيق.

### أولا: أعران البلدية المكلفون بالتعمير.

أوكلت للأعران الذين يمارسون عملهم بمصلحة التعمير التابعة للبلدية مهمة مراقبة وضبط المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير بحيث نصت المادة الثانية فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 6-55 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع ومعاينته على أنهم معينون من بين:

<sup>1</sup> - قانون 29-90، متعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق .

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المعدنية.
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية .
- المهندسين المعماريين أو المهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين.
- المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي الخبرة ثلاث سنوات في ميدان التعمير.
- التقنيين الساميين في البناء ذوي خبرة خمس سنوات في ميدان التعمير<sup>1</sup>.

هذا المرسوم منح لهؤلاء صلاحية في ضبط المخالفات المتعلقة بالبناء والتعمير فبعد معاينة المخالفة من قبل العون المؤهل يحزر محضر يتضمن وقائع المخالفة مع العلم أن هذه المحاضر المحررة تكتسي قوة قانونية في الإثبات إلى حين إثبات العكس وهذه المحاضر تحرر في حالتين:

- حالة إنجاز البناء بدون رخصة.
- حالة عدم مطابقة البناء المنجز حسب رخصة البناء المسلمة<sup>2</sup>.

#### ثانيا : فرق المتابعة والتحقيق.

عرفها المرسوم رقم 09 - 156 على أنها مجموعة من الموظفين التابعين لمديرية البناء والتعمير في الولاية ومجموعة من الموظفين التابعين للمصالح المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية يعينون بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير والبناء أو بقرار صادر عن الوالي المختص إقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>3</sup>.

#### وتكلف فرق المتابعة و التحقيق بما يأتي :

<sup>1</sup>- أنظر المادة 02 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، يحدد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفة التشريع في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق  
<sup>2</sup>- أنظر المادة 76 مكرر من القانون 90-29، متعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق  
<sup>3</sup>- المادة 03 من المرسوم رقم 09 - 156 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجهيزات و السكنات وتسيرها (ج ر عدد 72 لسنة 2009).

- البحث عن المخالفات الواردة في القانون 08-15 ومعاينتها .
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة .
- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات
- متابعة عقود تحقيق مطابقة البناءات
- المتابعة و التحقيق في استئناف أشغال اتمام البناءات.
- زيادة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية
- القيام بالفحوصات والتحقيقات
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبناءات الخاصة بها .

تنفيذ قرار غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة وهذا وفقا للمادة 4 و5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 السالف الذكر.<sup>1</sup>

الفرع الثاني: مفتشو التعمير وشرطة العمران.

أولا: مفتشو التعمير.

تم استحداث مناصب الأحكام المتعلقة بأدوات ووثائق التعمير والبحث عن المخالفات لتشريع والتنظيم في مجال التعمير حيث يعد مفتش التعمير تابع إلى الأسلاك التقنية لوزارة السكن والتجهيزات حيث توكل له مهام نذكر منها:

- ضمان متابعة مختلف المشاريع والمشاركة في اجتماعات الورشات مع مختلف المتدخلين.
- السهر على احترام جدول الأشغال.
- اعداد بيانات تقدم الأشغال.

<sup>1</sup>- بوروج شهيناز ، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء ، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس ، جامعة محمد خبضر بسكرة ،ص22

- ممارسة الرقابة على تنفيذ الأشغال وتقديم النتائج.<sup>1</sup>

### ثانيا: شرطة العمران.

تنفيذا لتعليمات وزارة الداخلية تم اعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى كل ولاية في الوطن بموجب نصوص قانونية، وتكلف شرطة العمران وحماية البيئة السهر على:

- جمال التجمعات والاحياء.
- فرض رخص البناء .
- تبليغ السلطات المختصة على كل أشكال البناء الفوضوي.
- محاربة كل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على البيئة والنظافة والصحة.
- تحرير محاضر ضد المخالفين بعد المعاينة.

وفي حالة تسجيل مخالفة في مجال البيئة العمرانية يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر اثبات المخالفة، وارساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع ومعاينته ( ج ر 6 لسنة 2006).

<sup>2</sup>- راجع المادة 69 من القانون رقم 08- 15 ، المحدد لقواعد البناء وإتمام انجازها، مرجع سابق.

### خلاصة الفصل:

لاحظنا من خلال دراستنا لهذا الفصل، أن المشرع الجزائري أولى اهتمام كبير لحماية البيئة العمرانية، وذلك بوضع آليات ووسائل إدارية وفقا لشروط واجراءات قانونية، تهدف إلى تحقيق استغلال عقلاني للأرض، وحماية المساحات والمواقع المحمية، بالإضافة إلى وضع حد للبنىات الفوضوية أو التقليل من وجودها، هذا ما يستدعي وجود رقابة دائمة من قبل الهيئات المركزية والمحلية، وعلى هذا الأساس تم اصدار قانون 08-15 المحدد لقواعد البنىات وإتمام انجازها.

لكن نجد أن الإدارة المركزية والمحلية والهيئات الرقابية لا تمارس مهامها في العديد من الحالات رغم الصلاحيات التي منحها القانون لها مثل: عدم دراسة الملفات المقدمة من طرف المواطنين، والمتعلقة بالشهادات والرخص فنلاحظ تقاعس هذه الإدارات في عملها، وهذا راجع إما إلى نقص في الموارد البشرية أو المالية أو نقص الخبرة والكفاءة والمهارات اللازمة للقيام بالأعمال والمهام على أكمل وجه.

الخاتمة

لقد تناولت دراسة موضوع بحثنا الموسوم ب: **الحماية القانونية للبيئة العمرانية في التشريع الجزائري** ثلاث محاور رئيسية.

حاولنا بداية التعرض إلى الطبيعة القانونية للبيئة العمرانية من خلال التعريف بالبيئة العمرانية في إطارها التشريعي والقانوني والفقهية، والتنظيم القانوني للتوسع العمراني في المناطق الحساسة التي تدخل المشرع الجزائري فيها بصورة مباشرة بإصداره لتشريعات تهدف إلى حمايتها وإعادة توازنها أهمها الساحل، والغابات والأراضي الزراعية، والمناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، كما تناولنا بالدراسة الأدوات القانونية لحماية البيئة العمرانية والمتمثلة أساسا في آيتين: أولهما التخطيط المتمثل في: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وثانيهما الرخص والشهادات كآلية لحماية البيئة العمرانية.

ليتم بعدها تباعا التطرق إلى الهيئات الإدارية المعهود إليها حماية البيئة العمرانية على المستويين المركزي والمحلي، واقتصرنا في دراستنا للهيئات المركزية في القطاعات الوزارية المتدخلة بصورة مباشرة في مجال حماية البيئة العمرانية وامتداداتها على المستوى المحلي، أما الهيئات الإدارية المحلية فهي الولاية بهيئتها الوالي ورئيس المجلس الشعبي الولائي والبلدية المكونة كذلك من هيئتين هما رئيس المجلس الشعبي البلدي والمجلس الشعبي البلدي، التي تسعى جميعها إلى تحقيق المصلحة العامة من خلال الحفاظ على البيئة العمرانية.

أما مرحلة تنفيذ الحماية القانونية السالفة الذكر فقد خصصناها لدراسة آليات تدخل الهيئات الإدارية المركزية في مواجهة مخالفة البيئة العمرانية تحديد مخالفات البيئة العمرانية والأشخاص المؤهلين قانونا لحمايتها بموجب القوانين والتنظيمات.

### نتائج الدراسة:

إن دراستنا لموضوع الحماية القانونية للبيئة العمرانية مكنتنا من التوصل إلى مجموعة من نتائج، حاولنا حصر أهمها فيما يلي:

- أن هناك تطور هائل في مجال التشييد والبناء مما أدى إلى وجود تشوه في النسيج العمراني.

- تعدد التشريعات الخاصة بالبيئة العمرانية أدى إلى إشكالية تعدد الصلاحيات والمهام للأجهزة المخولة بالحماية.

- عدم وجود آلية واضحة تتحكم في مجال البيئة العمرانية من الناحية الجمالية والبيئية.

- هناك تعطيل أو تغاضي في تطبيق القوانين تركت أثرا على البيئة العمرانية.

### التوصيات:

على ضوء النتائج التي وصلت إليها الدراسة يمكن اقتراح التوصيات التالية:

- الدعوة لإجراء أبحاث ودراسات حول قوانين البيئة العمرانية من أجل الوصل إلى بيئة عمرانية متجانسة.

- لا بد من مراجعة جميع الأنظمة والقوانين المتعلقة في مجال العمران للخروج بقانون خاص بالبيئة العمرانية.

- على الجهات المختصة ان تقوم بعمل برامج توعية للمواطنين بأهمية الأنظمة والقوانين في مدى تأثيرها على النواحي البيئية والجمالية في مناطقهم السكنية.

- تفعيل دور المواطن في المشاركة في اتخاذ القرارات الخاصة البيئة العمرانية بما يساهم في تجسيد روح الانتماء لدى المواطنين.
- تكوين الإداريين والقضاة في مجال البيئة العمرانية ليتسنى السرعة والفعالية في معالجة الأضرار البيئة وعدم تفاقمها.
- ضرورة تبسيط إجراءات منح الرخص والشهادات لتسهيل عمليات البناء الشرعية التي تحترم الشروط البيئية.
- تطبيق إجراءات ردعية على المخالفون في مجال البيئة العمرانية، اذ لا تتناسب العقوبات مع الجرائم المتعلقة بالبيئة العمرانية.
- ضرورة وضع رؤية مستقبلية واستشرافية شاملة لحماية البيئة العمرانية.

# المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع.

القران الكريم برواية ورش

اولا: قائمة المصادر.

أ: التشريع الاساسي.

- دستور 2016 للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المؤرخ في 26 جمادى الاولى عام 1437 الموافق ل: 6 مارس 2016، ( ج ر، العدد 14 المؤرخ في 07 مارس 2016).

ب: التشريع العادي.

- 1 قانون رقم 90-29، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ( ج ر، 49 مؤرخة في 18-11-1990)، معدل ومتم بالأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ( ج ر 55 مؤرخة في 27-09-1995)
- 2 قانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ( ج ر 25 مؤرخة في 02-12-1990)، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004، ( ج ر 51 مؤرخة في 18-08-2004)، استدرک ( ج ر 71 مؤرخة في 10-11-2004)
- 3 قانون 98-04، مؤرخ في 15 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ( ج ر 44 مؤرخة في 17-06-1998)
- 4 قانون رقم 09-19، مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتسيير النفايات و مراقبتها وازالتها، ( ج ر عدد 77 مؤرخة في 15-12-2009)
- 5 قانون 01-20، مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، متعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة ( ج ر 77 مؤرخة في 15-12-2001)
- 6 القانون 02-02، المؤرخ في 05 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل و تثمينه، ( ج ر 10 المؤرخة في 12-02-2002)

## قائمة المصادر والمراجع

- 7 قانون رقم 02-03 ، مؤرخ في 17 فبراير سنة 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ( ج ر 11 مؤرخة في 19-02-2003).
- 8 قانون رقم 10-03 مؤرخ في 19/07/2003، يتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، (ج ر، عدد 43، مؤرخة في 20/07/2003).
- 9 قانون رقم 04-03، مؤرخ في 23 يونيو 2004، متعلق بحماية المناطق الجبلية في اطار التنمية المستدامة.
- 10 قانون رقم 06-07، المؤرخ في 13 ماي 2007، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتتميتها، ( ج ر 31 ، المؤرخة في 13-05-2007).
- 11 قانون رقم 15-08 مؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها، ( ج ر 44 مؤرخة في 03-08-2008)
- 12 القانون رقم 13-08، المؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتمم القانون رقم 85-05 المؤرخ في 16 فبراير 1985، المتعلق بحماية الصحة وترقيتها، ( ج ر عدد 44، بتاريخ 03 غشت 2008)
- 13 قانون رقم 02-10، مؤرخ في 29 يوليو 2010، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، ( ج ر 61، بتاريخ 21 اكتوبر 2010)
- 14 قانون البلدية 10-11 مؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، ( ج ر 37، مؤرخة في 03-07-2011)
- 15 قانون الولاية 07-12، مؤرخ في 21-02-2012، ( ج ر 12 ، بتاريخ 10-02-90-2012)

### ج: المراسيم التنفيذية.

- 1 المرسوم التنفيذي 91-175، المؤرخ في 08 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، (ج ر 26 مؤرخة في 01-06-1991).
- 2 المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، (ج ر 26، مؤرخة في 01-06-1991).

## قائمة المصادر والمراجع

- 3 المرسوم التنفيذي 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، (ج ر 26 مؤرخة في 01-06-1991)، معدل ومتم بالرسوم التنفيذية رقم 05-317 مؤرخ في 10 ديسمبر 2005، (ج ر 62، مؤرخة في 11-09-2005)، ومتم بالمرسوم التنفيذي 12-148، مؤرخ في 28 مارس 2012 (ج ر 19 مؤرخة في 01-04-2012).
- 4 المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، (ج ر 26 مؤرخة في 01-06-1991)، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 (ج ر رقم 62 المؤرخة في 11-09-2005)، متم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 مؤرخ في 04 أبريل 2012 (ج ر 21 المؤرخة في 11-04-2012).
- 5 المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الانتاج المعماري، (ج ر 32، بتاريخ 25-05-1994) المعدل بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أغسطس 2004، المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 (ج ر 51، المؤرخة في 15-08-2004).
- 6 مرسوم تنفيذي رقم 96-90 بتاريخ 27 يناير 1996، يتضمن احداث مفتشية للبيئة في الولاية، (ج ر عدد 07 مؤرخة في 28-01-1996).
- 7 مرسوم تنفيذي رقم 01-09 المؤرخ في 07 يناير 2001، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة تهيئة الإقليم والبيئة (ج ر عدد 04 سنة 2001).
- 8 مرسوم تنفيذي رقم 03-494 بتاريخ 17-11-2003، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 69-90 المؤرخ في 27 يناير 1997 والمتضمن احداث مفتشية للبيئة في الولاية (ج ر عدد 80 المؤرخة في 21 ديسمبر 2003).
- 9 مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وعابنتها وكذا إجراءات المراقبة (ج ر عدد 06 المؤرخة في 05-02-2006).
- 10 المرسوم الرئاسي رقم 13-312، مؤرخ في 11 سبتمبر 2013، يتضمن تعيين اعضاء الحكومة، (ج ر عدد 44، مؤرخة في 15 ديسمبر 2013)

**ثانيا: المراجع.**

**أ: الكتب.**

1. احمد محيو، محاضرات في المؤسسات الادارية ، الطبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1979.
2. احمد مرجان، تراخيص اعمال البناء والهدم (بين تشريعات البناء والاورام العسكرية والقرارات الوزارية واحداث احكام القضاء)، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002.
3. سعيد بوشعير، النظام السياسي الجزائري، دار الهدى عين مليلة، 1990.
4. عدنان الزنكة، سلطة الضبط الاداري في مجال المحافظة على جمال المدن وروائها، الطبعة الاولى ، بيروت لبنان، 2011.
5. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، الطبعة الاولى 2005.
6. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هوما الجزائر، الطبعة السابعة 2009،
7. عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دار هوما، الجزائر، طبعة 2001.
8. عيد محمد عزمي ، الحماية الادارية للبيئة، دار النهضة العربية القاهرة، 2009.
9. فؤاد بن غضبان، المدن المستدامة والمشروع الحضري نحو التخطيط الاستراتيجي، الطبعة الاولى، دار الصفاء للنشر و التوزيع، عمان، الاردن، 2014.
10. محمد جمال الذبيات، الوجيز في القانون الاداري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، مصر، 2005.
11. معيفي محمد، اليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، دار المجد للطباعة والنشر والتوزيع، 2015.

**2: أطروحات الدكتوراه**

- 1 شهرزاد عوابد، سلطة الضبط الاداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، اطروحة دكتورا ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016
- 2 دايم بلقاسم، النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، اطروحة دكتورا ، في القانون العام، كلية الحقوق تلمسان، د.س.ن

**3: مذكرات الماجستير .**

- 1.ابرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص ادارة و المالية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2005
- 2.احمد سالم، الحماية الادارية للبيئة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2004
- 3.بن صفية سهام، تهيئة الاقليم في الجزائر، واقع وتنمية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2011-2012
- 4.جمان محمد، سياسة تهيئة الاقليم في الجزائر، واقع وتقييم، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2011-2012
- 5.حماني سهام، ادوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، قانون عقاري، جامعة بجاية، 2011.
- 6.محمد معيفي، اليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون ، فرع قانون البيئة والعمران، جامعة الجزائر 1، 2013-2014
- 7.معيفي كمال، اليات الضبط الاداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الاداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012.

## قائمة المصادر والمراجع

وناس يحيى، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة تلمسان، 2007.

### 4: الماستر.

1. شرقي نسيم، دور الجماعات المحلية في مجال التعمير، مذكرة ماستر في القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية، 2014.

### ثالثا: المقالات والمنشورات العلمية.

- 1 عادل عبد الله، تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، الملتقى الدولي الخامس حول دور مكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية المنعقد في 03-04 ماي 2009، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2010.
- 2 عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2008.
- 3 عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة العمرانية والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، أبريل 2010.
- 4 محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الأول، المركز الجامعي تبسة، 2007.

### رابعا: المواقع الالكترونية.

<https://www.lkeria.com/ar/permis-de-construire.php>; le 03/03/2018.

2. الموقع الالكتروني لوزارة السكن والعمران والمدينة:

<https://www.mhuv.gov.dz/ar/orga.aso>; le 01/04/2018.

# خلاصة الموضوع

## خلاصة عامة:

تناولت هذه الدراسة موضوع الحماية القانونية للبيئة العمرانية في التشريع الجزائري، حيث تعرضنا إلى ماهية البيئة العمرانية ومجالاتها الحساسة التي خصها المشرع الجزائري بقوانين خاصة لحمايتها من التوسع العمراني، كما تم التطرق إلى الأدوات القانونية لحماية البيئة العمرانية المتمثلة في التخطيط الذي يعد أداة فعالة في استغلال الأراضي والبناء عليها، والرخص والشهادات كوسيلة رقابية.

ليتم التطرق بعدها إلى الهيئات الإدارية المنوط بها حماية البيئة العمرانية على المستوى المركزي والمحلي، وكذا الهيئات الإدارية الأخرى المعنية بدور مواجهة مخالفات قواعد حماية البيئة العمرانية.

# الفهرس

05-01	المقدمة
	الفصل الأول: الآليات القانونية لحماية البيئة العمرانية.
07	المبحث الأول: الطبيعة القانونية للبيئة العمرانية.
07	المطلب الأول: مفهوم البيئة العمرانية.
08	الفرع الأول: البيئة.
09	الفرع الثاني: العمران.
11	المطلب الثاني: التنظيم القانوني للتوسع العمراني في المناطق الحساسة.
12	الفرع الأول: المناطق الغابية والفلاحية.
13	الفرع الثاني: المناطق السياحية والساحل.
16	الفرع الثالث: المناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة.
16	المبحث الثاني: الأدوات القانونية لحماية البيئة العمرانية.
16	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
17	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
17	الفرع الثاني: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
21	الفرع الثالث: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة العمرانية.
22	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي.
22	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي.
23	الفرع الثاني: إعداد مخطط شغل الأراضي.
28	الفرع الثالث: دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة العمرانية.
29	المبحث الثالث: الرخص والشهادات كآلية لحماية البيئة العمرانية.
29	المطلب الأول: الرخص.
29	الفرع الأول: رخصة البناء.

34	الفرع الثاني: رخصة التجزئة.
36	الفرع الثالث: رخصة الهدم.
40	المطلب الثاني: الشهادات.
40	الفرع الأول: شهادة التعمير.
43	الفرع الثاني: شهادة التقسيم.
45	الفرع الثالث: شهادة المطابقة.
الفصل الثاني: الهيئات الإدارية المخولة قانونا لحماية البيئة العمرانية.	
51	المبحث الأول: الهيئات الإدارية المركزية.
51	المطلب الأول: وزارة البيئة والطاقات المتجددة.
52	الفرع الأول: التنظيم المركزي للوزارة.
55	الفرع الثاني: الامتداد المحلي للوزارة.
56	الفرع الثالث: دور وزارة البيئة والطاقات المتجددة في حماية البيئة العمرانية.
57	المطلب الثاني: وزارة السكن والعمران والمدينة.
58	الفرع الأول: التنظيم المركزي للوزارة.
60	الفرع الثاني: المؤسسات التابعة للوزارة.
61	الفرع الثالث: دور وزارة السكن والعمران والمدينة في حماية البيئة العمرانية.
63	المبحث الثاني: الهيئات الإدارية المحلية.
63	المطلب الأول: الولاية.
66	الفرع الأول: دور المجلس الشعبي الولاوي في حماية البيئة العمرانية.
68	الفرع الثاني: دور الوالي في حماية البيئة العمرانية.
71	المطلب الثاني: البلدية.
71	الفرع الأول: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية البيئة العمرانية.

72	الفرع الثاني: دور المجلس الشعبي البلدي في حماية البيئة العمرانية.
74	المبحث الثالث: آليات تدخل الهيئات الإدارية في مواجهة مخالفات البيئة العمرانية.
75	المطلب الأول: مخالفات البيئة العمرانية والعقوبات المقررة عليها.
77	الفرع الأول: أهم الجرائم الواردة في قوانين التعمير.
79	الفرع الثاني: العقوبات المقررة على قواعد التعمير.
79	المطلب الثاني: الأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات البيئة العمرانية.
79	الفرع الأول: أعوان البلدية وفرق المتابعة والتفتيش.
81	الفرع الثاني: مفتشو التعمير وشرطة العمران.
84	الخاتمة.
	قائمة المصادر والراجع.
	خلاصة الموضوع.
	الفهرس.