وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص قانون عقاري

من إعداد الطلبة :

صيد رفيق

بوخميخم عبد الصمد

تحت إشراف الأستاذ :

بوضياف مصطفى

لجنة المناقشة

أ . مجاجي منصور	جامعة المدية	رئيسا
أ . بوضياف مصطفى	جامعة المدية	مشرفا ومقررا
د . شبايكي نزهة	جامعة المدية	مناقشا

السنة الجامعية : 2023-2024

إهداء

إلى الذي زين إسمي بأجمل الألقاب ،من علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم والمعرفة إلى أبي الغالي.

إلى من يعجز اللسان عن ذكر خصالها إلى من لاحقتني بدعائها إليك يا أمي أطال الله في عمرك .

إلى روح عمي البشير الطاهرة رحمه الله و جعله مع النبيين والصديقين والشهداء والصالحين .

إلى روح جدتي الطاهرة ، جعل الله قبرها روضة من رياض الجنة .

إلى خالي وجدي وجدتي حفظهم الله .

إلى إخوتي الأحباء .

إلى جميع أساتذتي .

إلى كل عائلتي من قريب ومن بعيد .

إلى من بهم سعدت وبرفقتهم سرت كل أصدقائي .

أهدي هذا العمل المتواضع .

رفيق

إهداء

إلى النور الذي أنار دربي والسراج الذي لا ينطفئ نوره أبدا والذي بذل جهد السنين من أجل أن أعتلي سلالم النجاح ...والدي العزيز.

وإلى من أخص الله الجنة تحت قدميها وغمرتني بالحب والحنان وأشعرتني بالسعادة والأمان ..والدتي العزيزة .

وإلى من عرفت بينهم العزة والحنان إخوتي و أخواتي .

وإلى الذي يفرحه نجاحنا ويحزنه فشلنا ...عمي الغالي .

وإلى جدي أطال الله في عمره .

وإلى من أفتقدهم في هذه الحياة و إلى من أودعوني الله أتمنى أن يتغمدهم الله برحمته ويسكنهم فسيح جناته جدي وجدتي .

إلى كل أفراد عائلتي من قريب ومن بعيد.

إلى كل كل أصدقاء الدرب والدراسة كل بإسمه .

إليكم أهدي ثمرة جهدي المتواضع .

.

عبد الصمد

شكر وتقدير

الحمد لله أولا الذي وفقنا لإتمام هذا العمل

والشكر لكل من مد لنا يد العون من أساتذة ، و أخص بالذكر الأستاذ المشرف على هذا العمل بوضياف مصطفى الذي قدم لنا توجيهات ومعلومات ، ونصائحه من أجل إنجاز هذه المذكرة

و إلى الأساتذة المناقشين .

كما لا ننسى كل من مد لنا العون والمساندة من قريب أو من بعيد من زملاء و أصدقاء داخل الكلية

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

قائمة المختصرات

Lise d'abrèviation

- باللغة العربية

ج.ر : جريدة رسمية

ر.م.ش.ب : رئيس المجلس الشعبي البلدي

ص : صفحة

ع : عدد

- باللغة الفرنسية

PDAU : plan directeur d'amènagement et d'urbanisme

POS : plan d'occupation des sols

مـــقـــدمـــة

مقدمة :

يعتبر موضوع البيئة من المواضيع التي تشكل إهتماما كبيرا على المستوى العالمي والوطني ، كونها ترتبط إرتباطا وثيقا بحياة الإنسان ، فتحقيق التوازن بين بيئة نظيفة وتهيئة حضرية عصرية تتماشى ومتطلبات الحياة ، يعتبر تحديا كبيرا ،وعلى هذا الأساس سعى المشرع الجزائري خاصة في ظل التلوث الكبير والخطير الذي أضحى يهدد البيئة ويقوض حقوق الأجيال الحالية والمستقبلية ويهدد مستقبل التنمية المستدامة في ظل التوسع العمراني الرهيب الذي تشهده المدن مما يحتم تقييد هذه الأنشطة بما يتناسب وحماية البيئة .

حيث أوجد المشرع الجزائري مجموعة من القواعد التي من شأنها تنظيم التعمير وحماية البيئة والتنمية المستدامة ،ووضع الأهداف المستقبلية لهذه الأنظمة والقوانين على رأسها قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا مراسميه التطبيقية ، والقانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، وكذا قوانين أخرى تتعلق بقطاعات مختلفة ، حيث عرف المشرع الجزائري البيئة من خلال المادة 04 الفقرة 07 من القانون 03-10 على أنها "تتكون من الموارد الطبيعية اللاحيوية والحيوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان ، بما في ذلك التراث الوراثي ، وأشكال التفاعل بين هذه الموارد وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية " ، كما عرف التنمية المستدامة في الفقرة 04 من نفس المادة على أنها " التوفيق بين تنمية إجتماعية وإقتصادية قابلة للإستمرار وحماية البيئة ، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية " ، وعرف التلوث في الفقرة 08 من نفس المادة على أنه " كل تغيير مباشر أو غير مباشر للبيئة ، يتسبب فيه كل فعل يحدث أو قد يحدث وضعية مضرة بالصحة وسلامة الأنسان والنبات والحيوان والهواء والجو والماء والأرض والممتلكات الجماعية والفردية " ، وهذا حرصا منه على تبيان أهمية البيئة والتنمية المستدامة وتوضيح خطورة التلوث بكل أنواعه .

تكمن أهمية الموضوع في تسليط الضوء على القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير التي جاء بها المشرع الجزائري وتبيان الدور الفعال التي تلعبه في حماية البيئة من مخاطر التعمير .

تهدف دراستنا لإبراز الدور الفعال لنوعية هذه القواعد وفيما تتمثل و كذا الإجراءات المعتمدة لمحاربة ظاهرة التعمير والبناء الغير قانونيين في حماية البيئة .

إظهار وكشف العلاقة التي تربط التهيئة والتعمير بالبيئة .

أسباب إختيار الموضوع منها ذاتية و أخرى موضوعية

بالنسبة للأسباب الذاتية هو أن هذا الموضوع في دائرة تخصصنا القانون العقاري، إضافة إلى رغبتنا الشخصية في التعمق والبحث فيه ومعرفة إلى أي مدى قد وفق المشرع الجزائري في حماية البيئة من مخاطر البناء والتعمير .

أما بالنسبة للأسباب الموضوعية فإن موضوع الدراسة يعتبر نقطة إلتقاء بين مجموعة بين عدة إختصاصات ،الهندسة المعمارية ، الهندسة المدنية ، تهيئة وتعمير وكذا بين عدة قوانين ، القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ،مما جعله موضوع متداول من دراسات مختلفة وزوايا مختلفة .

موضوعنا يطرح الإشكال التالي : **مامدى مراعاة قواعد التعمير والبناء للجانب البيئي ؟**

إعتمدنا على المنهج التحليلي وذلك من خلال القيام بعملية تحليلية للنصوص القانونية المرتبطة بالجانب التعميري .

من الصعوبات التي واجهتنا قلة وندرة المراجع وهذا راجع للتعديلات الكثيرة التي طرأت على القوانين وبالتالي بعثرة في المعلومات ، وهذا مادفعنا للإعتماد على النصوص القانونية والمقالات بشكل كبير .

وللإجابة على الإشكالية المطروحة سابقا إتبعنا خطة بحث مكونة من فصلين :

الفصل الأول : البعد البيئي للأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير

الفصل الثاني :البعد البيئي للرخص والشهادات القانونية

الفصل الأول : البعد البيئي للأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير

الفصل الأول

البعد البيئي للأدوات والقواعد للتهيئة والتعمير

من أجل التسيير العقلاني للمجال الحضري في إطار التعمير لابد من تحقيق التوازن بين هذا الأخير وحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ولتحقيق هذا التوازن كان واجبا إدراج توجيهات السياسة ميدانيا من خلال قواعد التهيئة والتعمير التي جاء بها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، وتم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 -177 المعدل والمتمم الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، والمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه مع ما تضمنه القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة من آليات لحماية البيئة .

لقد إستندت توجهات سياسة التهيئة والتعمير إلى آليات قانونية من أهمها كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ومخطط شغل الأراضي ، مع ما تحمله من دور كبير في حماية البيئة أي الموازنة بين عملية التعمير وحماية البيئة .

كما نص المشرع الجزائري على بعض القواعد القانونية التي تطبق في غياب هذه الأدوات .

وعليه سوف نتطرق إلى :

المبحث الأول :البعد البيئي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المبحث الثاني : البعد البيئي مخطط شغل الأراضي.

المبحث الثالث : البعد البيئي للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

المبحث الأول : البعد البيئي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لا يستقيم تنظيم المجال العمراني مع مراعاة الجانب البيئي منه إلا بواسطة مجموعة من القواعد والضوابط القانونية ، التي اعتمدتها الدولة في مجال التسيير الحضري وكذا في مجالات التنمية الإقتصادية و الإجتماعية وبالأخص في المجالات البيئية ، يعتبر المخطط التوجيهي للتهئة والتعمير أحد قواعدها و أدواتها الذي تم الإعتماد عليه بموجب المرسوم التنفيذي 177/91 المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 وبالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 بالإضافة لمجموعة من القوانين ذات الصلة التي تساهم في عملية التعمير في مختلف المجالات وكذا دورها في حماية البيئة ، نرى هذا من خلال مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول) ودور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

لمعرفة مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نتناول في هذا المطلب تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول) و محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الثاني) ، أهدافه (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرفت المادة 16 من القانون رقم 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه:

"أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".[1]

نستخلص من محتوى المادة 16 أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن آداة و وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كإنتشار عدة بلديات في نسيج عمراني معين، أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي ، أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية . [2]

[1] -المادة 16 من القانون 90-29 ، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية ع 52 .
[2] -التجاني بشير، التحضر و التهيئة العمرانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 ،ص 67.

كما يأخذ المخطط بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية .ويحافظ على توجهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط صيغتها المرجعية في .استخدام الأرض والمجال حاضرا ومستقبلا .

أي بمعنى أن لا يتعارض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بما يتضمنه مخطط شغل الأراضي

وبهذا فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعبر عن تنظيم وتأطير وإدارة نشاط التعمير فهذا المخطط وضع أساسا لتنظيم استعمال الأراضي وتنظيم عمليات التعمير .

كما أن المخطط التوجيهي، عبارة عن أداة ذات طبيعة توقعية، يوضع لمدة 20 سنة، وهو قابل للمعارضة من قبل الغير(المادة 10 الفقرة الأولى من القانون رقم 90-29)،فالمخطط التوجيهي وسيلة تحدد شروط الأشكال والنتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية إلى أفاق 20 سنة ويحدد التوجيهات الرئيسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، وهنا يظهر الجانب التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يتكون من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصاءات .

و المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط إلزامي بالنسبة لكل البلديات وقد نصت على ذلك المادة 24 من القانون رقم 90-29 والتي جاء فيها " يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته[1]".

الفرع الثاني : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يحتوي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تطبيقا للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني وكذا كل ما يتضمنه من : تقرير توجيهي(أولا) ، لائحة تنظيم(ثانيا) مستندات بيانية مرجعية(ثالثا) .

أولا : التقرير التوجيهي

تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، حيث يضبط فيه تحليل الوضع القائم، تقسيمه وتشخيصه بجميع عناصره ووضع الإحتمالات الرئيسية للتنمية الاقتصادية، بالنظر إلى التطور الإقتصادي ، الديموغرافي والسوسيو إقتصادي وتعيين الشبكة العمرانية الحضرية والريفية .

[1] -إقلولي أولد رابح صافية ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في ظل قانون 90-29 ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، كلية الحقوق جامعة تيزي وزو ، ص 234 .

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

ثانيا : لائحة التنظيم

تحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد: 20، 21، 22، 23 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم تحدد فيها الترتيبات القانونية الإجبارية التي يمكن الاحتجاج بها لدى الغير بالنسبة لكل المناطق الواقعة داخل مختلف القطاعات ، وتشمل التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05-02-2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته ، الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي ، الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها ، المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها ، وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها ، تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والإعمال ونوعها ، يحدد شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب الوطني كما وردت في الفصل الرابع من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تتمثل في الساحل، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو انهيارات التربة والتدفقات الوحلية و إرتصاص التربة والتمييع والفيضانات ، مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتر وكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة ، المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل ، الأخطار الكبرى البيئية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل . [1]

ثالثا : الوثائق والمستندات البيانية

الوثائق والبيانات هي عبارة عن مخططات توضح ما هو موجود في الملف الكتابي البياني ، يجب أن تعد وفق مقياس ملائم بحيث تكون واضحة مقروءة ، هذا ما تضمنته المادة 17 الفقرة الثالثة من المرسوم

[1] شهرزاد عوابد، البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع05 ، 2018،ص 4 - 5 .

التنفيذي 91-177 بقولها أن الوثائق البيانية تشتمل على المخططات التي تبين حدود كل قطاع من قطاعات المخطط :

أ / مخطط الوضع القائم : يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة .

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

ج / مخطط التجهيز : يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب ماء التطهير، وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

د / مخطط الإرتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها

هـ / مخطط يحده مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل : يحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة .ويترتب على هالمبرمجة: وفرض شروط البناء على بعضها وكذا حضر البناء على البعض الآخر التحكم في العقارات الموجودة وتنظيم استعمالها، ومنه الحد من الاستعمال اللاعقلاني لهذه الأراضي ما ينعكس إيجابا على تنظيم المجال العمراني وبذلك تسهيل عملية الرقابة من خلال الرخص والشهادات الممنوحة للترخيصات بالأشغال عليها بالإضافة إلا أن هذا التقييم يحمي الأراضي الغابية والفلاحية من عملية تحويلها وإفقادها لخواصها، وكذا حماية البيئة والمحيط. [1]

رابعا : أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

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

أ/ القطاعات المعمرة: هي التي تحتوي على أرض تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينهما ومستحوذات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية، كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.

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

[1] سميرة حديدان ،البعد البيئي لقرارات التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي ،جامعة محمد البشير الإبراهيمي ، برج بوعريريج ،2020 ، ص 53-54 .

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

د/ القطاعات الغير القابلة للتعمير :تشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلائم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات .يجب على كل بلدية أن تغطى بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد المخطط بموجب قرار صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعينة، تبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا .وتنشر مدة شهر بمقر البلدية المعينة، بعدها يصدر القرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمله المخطط والمداولة المتعلقة به .[1]

الفرع الثالث : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتمثل أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يلي :

- دراسة تحليليه لوضع العام التنموية والاقتصادي والديموغرافي للجهة المعنية ، وكذا دراسة هذه الجوانب دراسة تقديرية توقعية مستقبلية
- تحديد دوافعه وأهدافه مع تحليلها وتحديد مده انجازها
- دراسة شامله للأرض حاضرا ومستقبلا وتحديد كيفيه استخدامها الأمثل
- تحديد مختلف الوظائف العمرانية وطرق توسع نسيج العمراني وكيفيه الهيكلة العمرانية
- تحديد الفضاءات والأوساط الشاغرة للجهة المدروسة وتحديد كيفية حمايتها
- تحديد الأماكن الغابية وكيفية حمايتها وترقيتها
- تحديد مواقع المعالم التاريخية والأثرية أو الطبيعية وتبيان طرق حمايتها والمحافظة عليها
- تعيين أهم الأنشطة الإقتصادية وتجهيزات العمومية
- التنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات حاضرا ومستقبلا
- التنظيم الشامل لشبكة نقل مياه الشرب وتجهيزات تخزينه ومعالجته
- التنظيم الشامل لشبكة صرف المياه القذرة حاضرا ومستقبلا[2]

[1] قداري آمال، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات جمالية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع 2 ،الجزائر، جوان 2017 ،ص101 .
[2] إقلولي أولد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 240 .

الفرع الرابع : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تشترط التشريعات الخاصة التهيئة والتعمير لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إتباع قواعد وإجراءات معينة، ومراحل لا يمكن تجاوزها، تتلخص في كيفيات إعداد وتحضير المخطط (أولا) ، ثم إجراءات المصادقة عليه (ثانيا)

أولا : مرحلة التحرير والإعداد

- يتم الإعداد بمبادرة من رئيس المجلس البلدي وتحت مسؤوليته بعد إصداره لقرار .
- يشرع في إعداد المخطط بموجب قرار رئيس المجلس الشعبي للبلدية بعد مداولة من المجلس الشعبي أو من المجالس الشعبية المعنية وتحتوي المداولة على :
- التوجيهات الأساسية التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة ومخطط التنمية للبلدية المعنية،وقيمة التجهيزات ذات الفائدة العامة .
- كيفيات وطرق إشراك الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات المعنية في إنجاز هذا المخطط .
- وتبلغ المداولة التي ترخص انطلاق إعداد المخطط إلى الوالي المختص إقليميا،ونشره مدة شهر بمقر البلدية المعنية وبعدها يصدر القرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمله المخطط والمداولة المتعلقة به من:
- الوالي إذا كانت تراب تابع لولاية واحدة
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجامعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة. [1]

وإذا كانت تراب واقعا بين بلديتين فانه يمكن إنشاء مؤسسة عمومية بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادة 9 و 10 من القانون 90-08 المؤرخ في 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية ما بين البلديات تكلف بإعداد هذا المخطط ،وفي كل الحالات يتم إعداد المخطط وتقرير المرفق به عن طريق الدراسات وجمع الآراء والتشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات والهيئات التي تهمها العملية . يراسل رئيس البلدية المعني بالعملية غرفه التجارة وغرفه الفلاحة والمنظمات المهنية بموجب

[1] محمودي عبد المجيد ، قواعد التهيئة والتعمير في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة زيان عاشور الجلفة ،2016 ، ص 10 .

قرار كتابي لإبداء رأيهم ومعلوماتهم حول ويكون لهؤلاء إبداء رأيهم خلال آجال 15 يوم من تواصلهم بالقرار كما يكون رئيس البلدية ملزم باستشارة هيئات على مستوى الولاية وأخرى على المستوى المحلي

الهيئات والمصالح الواجب استشارتها على مستوى الولائي :

- تشمل مصلحه التعمير مصلحه التنظيم الاقتصادي الري النقل الإشغال العمومية المواقع الأثرية البريد والمواصلات [1]

بموجب التعديل الصادر بموجب القانون رقم 04 - 20 المؤرخ في25/12/2004 المعدل والمتمم

- مصلحة البيئة : وهذا لغرض الحفاظ على البيئة في إطار التنمية المستدامة
- التهيئة العمرانية : لأن المخطط التوجيهي، يكون وفق أيضا لتوجيهات مخطط التهيئة العمرانية
- السياحة : لأن مخطط تهيئه المناطق السياحية يعادل رخصه التجزئة، ويعد من بين أدوات تهيئه.
- الهيئات والمصالح على المستوى الطاقة النقل توزيع المياه

تبلغ هذه المصالح بموجب قرار من رئيس البلدية أو رؤساء البلديات المعنية وينشر على مستوى البلدية لمدة شهر . [2]

ثانيا - المصادقة على المخطط :

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد تعديله عند الاقتضاء،مصحوبا بسجل الاستقصاء بمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق،وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إ ستلام الملف .

يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي عملا بالمادة 27 من القانون رقم 90 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنه 1990 المذكور على حسب الحالة :

- بقرار من الوالي .
- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجامعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين

[1] المادة 5 من المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 ،الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ،ج.ر،ع 26 لسنة 1991 .
[2] محمودي عبد المجيد ، المرجع السابق ، ص 11 .

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير

يجب أن يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يأتي :

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولاية
- سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون
- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخاطر التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من هذا المرسوم

يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادقة عليه والموضوع تحت تصرف الجمهور وفقا لإحكام القانون رقم 90 -29 المؤرخ في أول ديسمبر سنه 1990 مذكورة عليه للجهات الآتية :

- الوزير المكلف بالتعمير
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية
- مختلف الأقسام الوزارية المعنية
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين
- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير
- الغرف التجارية الغرف الفلاحية[1]

المطلب الثاني : دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة ووسيلة تخطيطية هامة تلعب دورا هاما في حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، فهو يعمل على تنظيم عملية التوسع العمراني ويضبط حدودها مع مراعاة الجانب البيئي ، ونجد مظاهر حماية البيئة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك بإساقط القانون 91-177 المتعلق بإجرءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه على القانون 03-

[1] المادة 14 ، 15 ، 16 من المرسوم التنفيذي 91-177 .
-أنظر المادة 03 من القانون 03-10 ، المؤرخ في 19 جويلية 2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة .

10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، و منه نستنتج مبادئ وقائية (الفرع الأول) ، و مبادئ علاجية (الفرع الثاني) .

الفرع الأول :مبادئ وقائية

وتتمثل هذه المبادئ في :

أولا : مبدأ الإعلام والمشاركة : الذي يكون بمقتضاه لكل شخص الحق في أن يكون على علم بحالة البيئة ، والمشاركة في الإجرءات المسبقة عند إتخاذ القرارات التي قد تضر بالبيئة .[1]

يظهر تطبيق مبدأ الإعلام والمشاركة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال مراحل إعداده حيث ينص القانون على إشراك و إستشارة هيئات محددة قانونا المتمثلة في كل من رؤساء غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية ، وكذا رؤساء الجهات المحلية و المجتمع المدني وكذا مصلحة البيئة والسياحة ، وهيئات على مستوى الطاقة ،النقل وتوزيع المياه ، وكل ينعكس إيجابا على حماية البيئة من خطر التعمير.

ثانيا : مبدأ الحيطة : الذي يجب بمقتضاه ، ألا يكون عدم توفر التقنيات نظرا للمعارف العلمية والتقنية الحالية ، سببا في تأخير إتخاذ التدابير الفعلية والمتناسبة ، للوقاية من خطر الأضرار الجسيمة المضرة بالبيئة ، ويكون ذلك بتكلفة اقتصادية مقبولة .[2]

نرى تطبيق هذا المبدأ موجود في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كونه يحتوي على لوائح تنظيمية وتقرير توجيهي ، ووثائق ومستندات بيانية ومخططات بيئية كمخطط الساحل، مخطط تجهيز ، كل هذه التقنيات المستعملة تساعد بشكل كبير في معرفة الوضع الشامل للأراضي وكذا المناطق ذات الطبيعة الخاصة وخطوط مرور الطرق وغيرها ، وهذا يساعد على أخذ الإحتياطات والتدابير اللازمة لحماية البيئة عند إنجاز المخطط .

ثالثا : مبدأ النشاط الوقائي وتصحيح الأضرار البيئية بالأولوية عند المصدر : ويكون ذلك بإستعمال أحسن التقنيات المتوفرة وبتكلفة إقتصادية مقبولة ، ويلزم كل شخص ، يمكن أن يلحق نشاطه ضررا كبيرا بالبيئة مراعاة مصالح الغير قبل التصرف .[3]

ينعكس هذا المبدأ على محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ،الذي يحمل مجموعة من التدابير التي ما هي إلا ترجمة لهذا المبدأ ، حيث يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مايحتويه بتنظيم عملية البناء للأفراد وذلك بتحديد نوع المباني المرخص لها أو المحظورة ووجهتها و الإرتفاقات التابعة

[1] المادة 08/03 ، من القانون 03-10 ، المرجع السابق .
[2] المادة 06/03 ، من القانون 03-10 ، المرجع السابق .
[3] المادة 05/03 ، من القانون 03-10 ، المرجع السابق .

لها وكذا تحديد المناطق ذات الطبيعة الخاصة ، وهذا ما هو إلا لحماية البيئة بمختلف أشكالها وتقييد حق البناء للأفراد .

رابعا : مبدأ الإدماج : الذي يجب بمقتضاه ، دمج الترتيبات المتعلقة بحماية البيئة والتنمية المستدامة عند إعداد المخططات والبرامج القطاعية وتطبيقها .[1]

يظهر ذلك في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حيث يسعى إلى الموازنة بين عمليات التعمير و البيئة من خلال قواعده و أحكامه التي تهتم بالجانب البيئي كحماية الأراضي الفلاحية وغيرها .

خامسا : مبدأ المحافظة على التنوع البيولوجي : عرفت المادة 03 من القانون 03-10 على أنه المبدأ الذي ينبغي بمقتضاه على كل نشاط تجنب الحاق ضرر معتبر بالتنوع البيولوجي [2].

يظهر تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لهذا المبدأ في حمايته للأراضي حيث يحدد حقوق إستخدامها ، و يحدد مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها ، حيث بحمايته للأرض يساهم في حماية التنوع البيولوجي ، عن طريق حماية الأصناف المتواجدة على مستواها .

الفرع الثاني : مبادئ علاجية

وتتمثل هذه المبادئ في :

أولا : مبدأ عدم تدهور الموارد الطبيعية : نصت عليه المادة 03 في الفقرة الثانية من القانون 03-10 على انه المبدأ الذي بمقتضاه ،تجنب إلحاق الضرر بالموارد الطبيعية ، كالماء و الهواء و الأرض و باطن الأرض و التي تعتبر في كل الحالات جزءا لا يتجزأ من مسار التنمية ، ويجب ألا تؤخذ بصفة منعزلة في تحقيق تنمية مستدامة .[3]

يظهر تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لهذا المبدأ في أنه يعمل على تنظيم شامل لشبكة نقل مياه الشرب وتجهيزات تخزينه ومعالجته ، يحدد الارتفاقات العامة و يحدد الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها ، و الهدف من هذا ترشيد استعمال المساحات و المحافظة على النشاطات الفلاحية ،و تحديد الأماكن الغابية وكيفية حمايتها وترقيتها ،و المحافظة على البيئة بجميع اشكالها ،والمحافظة على الأراضي من الاستغلال المفرط ، ويظهر هذا أيضا من خلال تقسيم الأراضي وبالضبط إلى القطاعات الغير قابلة للتعمير.

[1] المادة 04/03 من القانون رقم 03-10 ، المرجع السابق .
[2] المادة 01/03 من القانون رقم 03-10 ، المرجع نفسه .
[3] المادة 02/03 من القانون رقم 03-10 ، المرجع نفسه .

ثانيا : مبدأ الإستبدال : عرفته المادة 03 في الفقرة 03 من القانون رقم 03-10على انه المبدأ الذي يمكن بمقتضاه استبدال عمل مضر بالبيئة بآخر يكون أقل خطرا عليها، ويختار هذا النشاط الأخير حتى ولو كانت تكلفته مرتفعة مادامت مناسبة للقيم البيئية موضوع الحماية[1].

يمكن ان يظهر هذا المبدأ في حال إستشارة المصالح المتمثلة في مصلحة التعمير ومصالح الفلاحة و الاشغال العمومية و مصالح البيئة و غيرها،حيث يمكن بعد استشارة هذه المصالح استبدال عمل مضر بالبيئة بأخر اقل خطرا .

ثالثا : مبدأ الملوث الدافع : الذي يتحمل بمقتضاه ، كل شخص يتسبب نشاطه أو يمكن أن يتسبب في إلحاق الضرر بالبيئة ، نفقات كل تدابير الوقاية من التلوث والتقليص منه و إعادة الأماكن وبيئتها إلى حالتهما .

أي بمعنى تحميل المتسبب في الضرر البيئي بدفع رسوم وضرائب على أي نشاط ملوث و نجد أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتطابق مع هذا المبدأ ، بحيث أنه لا يمكن إستعمال الأرض أو بنائها على نحو يخالف ماجاء في مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و إلا تعرض لعقوبات ، كما أنه وبمجرد المصادقة على هذا المخطط يصبح ملزم للجميع بما فيها الإدارة التي أعدته وصادقت عليه ، ومن هذه الأراضي القطاعات الغير قابلة للتعمير التي تتميز بطبيعتها الفلاحية أو الغابية وغيرها .

المبحث الثاني : البعد البيئي لمخطط شغل الأراضي

يُعدّ مخطط شغل الأراضي أداة أساسية في التخطيط العمراني، حيث يحدد كيفية استخدام الأراضي في منطقة معينة. ويشمل ذلك تخصيص الأراضي للمساكن والتجارة والصناعة والزراعة والبنية التحتية وغيرها من الاستخدامات.

ولكن لا ينحصر دور مخطط شغل الأراضي في التنظيم المكاني فقط، بل يلعب أيضًا دورًا هامًا في حماية البيئة وتعزيز التنمية المستدامة، و لإبراز دوره في حماية البيئة ندرسه في عدة نقاط ، حيث سنتطرق الى مفهومه (المطلب الأول) و دوره في حماية البيئة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي POS

يندرج مخطط شغل الأراضي في ا إطار المخططات المحلية للتهيئة و التعمير ، و من اجل أن نفهم فحواه يجب تعريفه (الفرع الأول) ثم تحديد خصائصه (الفرع الثاني) ، وإجراءات إعداده والمصادقة عليه (الفرع الثالث) و محتواه (الفرع الرابع).

[1]المادة 03/03 من القانون رقم 03-10 ، المرجع نفسه .

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي من أهم آليات تجسيد أهداف قانون التعمير،وباستقراء المادة 31 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، يمكن أن نعرفه على أنه :

" أداة من أدوات التهيئة والتعمير،يتم بموجبها تحديد التوجيهات الأساسية في مجال البناء على مستوى بلدية أو جزء منها، تحدد فيهم بصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنايات الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به و المعبر عنه بالمتر مربع أو بالمتر المكعب من الاحجام ،المظهر الخارجي للبنايات ، المساحات العمومية و الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة و كذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور، و يحدد الارتفاقات،يحدد الاحياء و الشوارع ، النصب التذكارية ، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار إحترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي ،للتهيئة و التعمير". [1]

بالإضافة الى ذلك يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة حديثة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، وهو جزء من أدوات التهيئة والتعمير. يُستخدم هذا المخطط لضمان التوعية الحضرية والمعمارية للمدينة من خلال الاستجابة للمشاكل والخيارات المتعلقة بالتخطيط العمراني. يُعتبر مخطط شغل الأراضي أداة قانونية يمكن الاحتجاج بها أمام الأفراد . [2]

الفرع الثاني: خصائص مخطط شغل الأراضي

بناء على التعاريف السابقة، ومن خلال الاطلاع على قانون التهيئة والتعمير يمكن استخلاص جملة من الخصائص التي يتميز بها مخطط شغل الأراضي أهمها :

أولا: من حيث التنظيم السلمي

يشترك مخطط شغل الأراضي في عدة خصائص يتميز بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مرجعا لمخطط شغل الأراضي، بحيث هو الذي يضبط حدود ومحيطات مخططات شغل الأراضي التي يجب إنجازها [3]، إذ يجب أن ينسجم مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و يحترم أحكامه وهذا ما تستجوبه المادة (18) من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به عندما نصت بصريح العبارة على ضرورة احتواء مخطط شغل الأراضي مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم

[1] المادة 31 من القانون رقم 90-29 ، المرجع السابق.
[2] المادة 10 من القانون رقم 90-29 ، المرجع نفسه .
[3] بوبكر بزغيش ، مخطط شغل الأراضي أداة للتعمير ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، المجلد 17، ع01 ، 2018، ص 653 .

أحكامه مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهما وسيلتان مكملتان لبعضهما البعض في مجال التهيئة العمرانية لإقليم البلدية أو مجموعة من البلديات المشتركة.

ومن ثمة، يمكن استنتاج أن مخطط شغل الأراضي هو مخطط تفصيلي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ثانيا: من حيث التطبيق

تظهر مميزات مخطط شغل الأراضي أيضا من حيث التطبيق الزماني والمكاني.

أ/ من حيث التطبيق الزماني : يعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المرنة، كما أنه يأخذ الأبعاد الثلاثة، أولها القصيرة (5) سنوات المتوسطة (10) سنوات والطويلة (20) سنة، بالإضافة إلى إمكانية المراجعة والتعديل المتتابع يجعل من هذه المعطيات متزامنة مع المستجدات ومع ما يتم برمجته من مشاريع وبحسب الأولويات، وكما تمكن هذه الآجال المتحركة من إمكانية كل مجلس بلدي جديد من تقديم برامج عهدته، وأهدافه المسطرة وكل المشاريع الموجودة في الحملات الانتخابية ضمن هذه المخططات المرئية، وذلك في ظل احترام القواعد العامة المنظمة لحركة البناء والتعمير المنصوص عليها في قوانين التعمير.[1]

ب/ من حيث التطبيق المكاني : في الأصل فإن نطاق التطبيق المكاني لمخطط شغل الأراضي يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة أو جزء من إقليمها تطبيقا لنص المادة (34) من القانون 90-29، لكن من الناحية الواقعية لا يمكن تغطيت تراب البلدية بمخطط واحد من مخططات شغل الأراضي، إلا إذا كانت البلدية مساحتها صغيرة، لذلك في الحالات العادية يوجد أكثر من مخطط واحد لشغل الأراضي ..[2]

كما أنه ونظرا لمعطيات معينة، فإنه يمكن لمخطط شغل الأراضي أن يغطي أكثر من بلدية والتي تشترك في عدة عوامل سواء كانت اقتصادية، اجتماعية أو بيولوجية، حيث تنص المادة (12) من القانون رقم 90-29 على أنه :"يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية أو بالنسبة لمخطط شغل الأراضي جزءا من بلدية"

وبالتالي يمكن ان يغطي مخطط شغل الأراضي بلديتين أو أكثر في حالة تداخل نسيجهما الحضري ببعضه البعض على شكل مجمع حضري كبلديات مدينة الجزائر ومدينة وهران .[3]

كما تنص المادة (4) من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 على أنه يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغ الأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ، ومن المخطط

---

[1] بوبكر بزغيش، المرجع نفسه، ص654 .

[2] نور دين براي ، نعيمة عمارة ، التخطيط العمراني كألية تنظيمية لتسيير والتنمية الحضرية مخطط شغل الأراضي(pos)نموذجا، مجلة الفكر القانوني والسياسي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية الأغواط، الجزائر، المجلد 02 ، ع02 ص 100 .

[3] بوبكر بزغيش ، المرجع السابق ، ص655 .

الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمله مخطط شغل الأراضي ، والمداولة المتعلقة به حسب الحالة[1]:

- الوالي المنتدب إذا كان التراب المعني تابعا لنفس المقاطعة الإدارية .
- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة خارج الحالة المذكورة سابقا .
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة .

الفرع الثالث : إجراءات إعداد مخطط شغل الاراضي

تطرق المشرع الجزائري الى مراحل اعداد مخطط شغل الأراضي في المرسوم التنفيذي 91-178، بالعودة الى محتوى هذا الأخير ، فإن المخطط يمر بمرحلتين ، مرحلة الإعداد (أولا) و مرحلة المصادقة عليه (ثانيا).

أولا : مرحلة إعداد مخطط شغل الاراضي

استنادا إلى نص المادة 35 من قانون التهيئة والتعمير، فإن كل بلدية يجب أن تغطى بمخطط شغل أراضي ، والذي يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذا بناء على مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويعرض مشروع المخطط للاطلاع على رأي بعض الجهات، ولاستقصاء عمومي ،وأخيرا يتم فتح سجل خاص للاستقصاء .

أ/ إجراء مداولة : يحضر مشروع مخطط شغل الأراضي بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، ويتم إعداده بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني ، وتبلغ للوالي وتنشر منة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية[2]، وبعدها يصدر القرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمله المخطط والمداولة المتعلقة به من طرف :

- الوالي إذا كان التراب تابعا للولاية الواحدة .
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة،وإذا كان التراب واقعا بين بلديتين فإنه يمكن إنشاء مؤسسة ما بين البلديات تكلف بإعداد هذا المخطط، غير أن المخططات التي تتخذها هذه الأخيرة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجالس الشعبية المعنية . [3]

---

[1]المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج .ر،ع 26 لسنة 1991، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج. ر،ع 62 لسنة 2005 .

[2]بوبكر بزغيش ، المرجع السابق ، ص655 .

[3]انظر المادتين04 و 05من المرسوم التنفيذي 91-178 ، المرجع السابق.

ب/ استشارة هيئات محددة قانونا : يعرض مشروع مخطط شغل الأراضي للاطلاع على كل من رؤساء غرف التجارة، رؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمة المهنية، ورؤساء الجهات المحلية والمجتمع المدني، وكذا طلب الاستشارة وجوبا من الهيئات الإدارية التي تشكل المصالح الخارجية للوزارات وبالرجوع إلى نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، السالف الذكر، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية يستشيرون وجوبا بعض الهيئات على مستوى الولاية وأخرى على المستوى المحلي وهذا بموجب قرار ، فبالنسبة للهيئات والمصالح التابعة للدولة على مستوى الولاية فتشمل مصلحة التعمير، مصالح الفلاحة ، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل الأشغال العمومية المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات ،البيئة والتهيئة العمرانية، السياحة. أما بالنسبة للهيئات والمصالح المستشارة على المستوى المحلي فنجد مصالح توزيع الطاقة، النقل ، توزيع المياه . [1]

كما تبلغ المصالح المذكورة أعلاه بموجب قرار من رئيس البلدية أو رؤساء البلديات المعنية وينشر على مستوى البلدية لمدة شهر، ثم يتم إعداد مشروع المخطط ويصادق عليه المجلس الشعبي البلدي ويبلغ للإدارات والمصالح المعنية لإبداء رأيها خلال 60 يوما، وبعدها يعرض للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوما.

ج/ فتح تحقيق عمومي : يعرض مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوما وهذا بناء على قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويحدد القرار ما يلي :

- يحدد المكان والأماكن التي يمكن استشارة مشروع شغل الأراضي فيها .
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين ويبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.
- يحدد كيفيات إجراء التحقيق العمومي . [2]

و يتم نشر القرار المتعلق بعرض مشروع مخطط شغل الاراضي للتحقيق العمومي لمدة 60 يوما، كما يتم إرسال نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا.

د/ فتح سجل خاص للاستقصاء : يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص مرقم وموقع من طرفه، وهذا لتدوين كل الملاحظات والاقتراحات، كما يمكن إرسال هذه الأخيرة كتابيا مباشرة إلى المفوض المحقق.

بعدها يقفل سجل الاستقصاء عند انتهاء المدة المحددة قانونا (60) يوما ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون الذين يقومون خلال مدة 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه

[1] منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى ، الجزائر ، 2010، ص 30 .
[2] المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-178 ، المرجع السابق .

إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.[1]

ما يمكن ملاحظته من خلال إقرار فتح السجل الخاص، هو إرادة المشرع في إشراك الجمهور في إعداد مخطط شغل الاراضي ، لكن ما نلاحظه واقعيا هو عدم إقبال سكان البلديات المعنية بالمخطط لإبداء أرائهم و اقتراحاتهم، وهذا راجع لضعف الوعي المدني لديهم .

ثانيا : المصادقة على مخطط شغل الأراضي ومراجعته

أ/ المصادقة على مخطط شغل الأراضي : يُعدل مخطط شغل الأراضي بعد التحقيق العمومي ، ليأخذ في الحسبان عند الاقتضاء خلاصات التحقيق العمومي، ويُرسل مصحوبا بسجل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا، الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف. وإذا انقضت هذه المهلة عُدّ رأي الوالي موافقا [2].

هذا، ويصادق بعد ذلك المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء، بعد أخذ نتائج الاستقصاء العمومي ورأي الوالي في الحسبان ليبلغ هذا المخطط للجهات الآتية : الوالي المختص أو الولاة المختصين إقليميا، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية، الغرف التجارية، الغرف الفلاحية [3] .

ثم يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يبين فيه تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف، المكان الذي أو الأماكن التي يمكن تفحص الوثائق فيها، قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها [4].

ب/ مراجعة مخطط شغل الأراضي : لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا وفق الشروط التالية [5] :

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.

- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية .
- إذا طلب ذلك ، وبعد مرور خمس (05) سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

---

[1] المواد 11 و 12و13 من المرسوم التنفيذي 91-178 ، المرجع نفسه .

[2] براهيمي موفق ، (البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء)، شهادة ماجستير ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان ، الجزائر ، 2016-2017، ص95 .

[3] المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-178، المرجع السابق.

[4] المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-178 ، المرجع نفسه .

[5] المادة 3/36 من القانون 90-29، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 ، المرجع السابق.

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

وتكون المراجعة عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن، ثم تبلغ مصحوبة بتقرير يثبت مبررات المراجعة إلى الوالي أو الولاة المختصون إقليميا ليخضع بعد ذلك إعداد المخططوالمصادقة عليه لنفس الإجراءات والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي [1]

الفرع الرابع : محتوى مخطط شغل الأراضي

يتكون مخطط شغل الأراضي من لائحة تنظيم(أولا) مصحوبة بوثائق بيانية (ثانيا)،كما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178،وهي على الشكل التالي :

أولا :لائحة تنظيم

تتضمن لائحة التنظيم كما جاء في المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178على ما يلي :

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.
- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ، مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب(الفصل الرابع من القانون 90-29)والمتمثلة في المناطق الساحلية والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة وكذا الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والجيد. وذلك بتحديد نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.
- تحديد معاملات استغلال الأراضي.
- تحديد شروط الأراضي المرتبطة بالمنافذ والطرق والشبكات وخصائص القطع الأرضية وكذا مواقع المباني وحجمها وشكلها، بالإضافة الى موقف السيارات والمساحات الفارغة والمغارس.
- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها والطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والتي تتحملها الجماعات المحلية، وكذلك أجال انجازها.[2]

ثانيا : الوثائق البيانية

تتكون مما يأتي على الخصوص :

[1] براهيمي موفق ،المرجع السابق ، ص95 .
[2] المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 ، المرجع السابق .

أ / مخطط بيان الموقع بمقياس (1/2000 أو 1/5000) .

ب/ مخطط طبوغرافي بمقياس (1/500 أو 1/1000) .

ج/ خارطة بمقياس (1/500 أو 1/1000) تحدد ما يلي:

-المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية ، مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية (1)

- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي .

- مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية، تطبيقا للإجراءات التشريعية و التنظيمية المعمول بها .

-المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و أو التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر، بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير و المختصة إقليميا حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط.

د/مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حاليا وكذا الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.

هـ / مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يلي:

- المناطق القانونية المتجانسة ،
- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية،
- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية،
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

و/ مخطط التراكيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم ، لاسيما تلك التي تخص قواعد كل منطقة متجانسة مع تجسيد الأشكال التعميرية والمعمارية بالنسبة للقطاع المقصود أو القطاعات المقصودة، وباستثناء مخطط بيان الموقع فان كل المخططات تنجز وجوبا بمقياس 1/500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.[1]

[1]المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 ، المرجع نفسه .

إذن من خلال ما سبق نلاحظ الاهتمام البالغ للمشرع الجزائري بالبيئة في مخطط شغل الأراضي لاسيما بعد تعديل للمرسوم التنفيذي91-178 . ومن قبيل ذلك ما نصت عليه المادة 18 مكرر بحيث يتكفل مخطط شغل الأراضي بكل الإجراءات المقررة في القانون 02/02 المتضمن حماية الساحل وتثمينه وكذا القانون 04/20 المتضمن الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث[1].

المطلب الثاني : دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة

يعتبر مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي لما يحتويه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حيث إشترط المشرع الجزائري توافق مخطط شغل الأراضي لمحتويات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أي أنه يحدد كيفية إستخدام كل قطعة أرض بشكل دقيق لضمان تحقيق الأهداف المرجوة من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

وبإعتبار ومما تم توضيحه سابقا حول دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة ، فلا شك أن مخطط شغل الأراضي يعمل ويساهم في تطبيق الآليات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وذلك من خلال الإجراءات الوقائية التي جاء بها مخطط شغل الأراضي ويتجلى ذلك من خلال تسطير المساحات العمرانية ،والمساحات الخضراء ، وذلك في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما ذكرنا سابقا ، ويسعى أيضا إلى حماية المناظر والمواقع الأثرية والفلاحية وهذا ما أكده المشرع بإستشارة مختلف الهيئات البيئية على المستوى الولائي .

حيث يهتم مخطط شغل الأراضي بالتفاصيل الدقيقة في عملية البناء من أجل تنظيم المجال الحضري لما فيه من طابع إلزامي ، و يهتم أكثر بحماية البيئة من خلال محتواه و ذلك بواسطة مجموعة من القواعد التي تحدد كل منطقة متجانسة ، ونوع المباني المرخص بها ، أو المحظورة وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي ، ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة .

كما يضع شروط لإستعمال الأرض وربطها بالمنافذ والطرق ، و وصول الشبكات المختلفة إليها ، وكذا مواقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة و إرتفاعها ومظهرها الخارجي .

كما يقوم بتحديد مختف التجهيزات العمومية ، وموقعها ، والطرق ، والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

كما يقوم مخطط شغل الأراضي بوضع مجموعة من المخططات منها : مخطط التهيئة العامة و مخطط الطرق والشبكات ، مخطط المساحات الواجب حمايتها .

[1] براهيمي موفق ، المرجع السابق ،ص 91.

بالإضافة إلى ذلك يسعى مخطط شغل الاراضي إلى حماية البيئة من خلال إلى تقسيم القطاعات إلى مناطق فرعية حسب النشاط العمراني ، وهي مناطق سكنية ، و مناطق خدمات ، وتجارة ، وصناعة ، وتخزين ،ومناطق طبيعية ، وغابات ، ومساحات خضراء وأراضي فلاحية وفضاءات و أماكن الراحة. [1]

وبالتالي يعمل مخطط شغل الأراضي على حماية البيئة من خلال حماية الإطار المعيشي ، وحماية الأرض وباطن الأرض الذي نص عليه القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ،كما تضمن مخطط شغل الأراضي مبدأ الإدماج ، حيث سعى إلى دمج الترتيبات المتعلقة بحماية البيئة وذلك من خلال إستشارة الهيئات المختصة في مجال البيئية منها : الفلاحة ،النقل ،الأشغال العمومية المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات ،البيئة والتهيئة العمرانية، السياحة، وغيرها من الهيئات.

كما طبق مبدأ الإعلام والمشاركة من خلال فتح تحقيق عمومي للمواطنين ، و إبداء رأيهم في مخطط شغل الأراضي .

[1] أم الخير قوق ، مكانة حماية البيئة في ظل وثائق التعمير في التشريع الجزائري ،المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية ،المجلد 06 ، ع 01 ،2022 ، ص 396 .

المبحث الثالث: البعد البيئي للقواعد العامة للتهيئة و التعمير

تعتبر القواعد العامة للتهيئة والتعمير بمثابة مجموعة من القواعد أوجدها المشرع الجزائري ، أوجدت في حال غياب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الاراضي اللذان يعتبران أداتين للتهيئة و التعمير، تطبق هذه القواعد في مجال استخدام الأراضي وتسييرها، لاسيما فيما يخص البناء والموقع والخدمة وإقامة البنايات والهندسة وطريقة التسييج ، وكذا أحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني، باعتبارها ذات ميزة خاصة.

و لتوضيح دور القواعد العامة للتهيئة و التعمير في حماية البيئة سنتطرق في المطلب الأول الى تعريف القواعد العامة للتهيئة و التعمير، ثم في المطلب الثاني سنتطرق الى النظام القانوني للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، اما المطلب الثالث دور القواعد العامة للتهيئة و التعمير في حماية البيئة.

المطلب الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة و التعمير

لم يعرف (م . ج) القواعد العامة للتهيئة والتعمير سواء من خلال القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم أو من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-175، وذلك لا يعاب على المشرع، لأن دوره يكمن في سن القوانين وليس في وضع التعاريف فهي إذن تندرج ضمن مفهوم قواعد العمران فبالتالي الذي يبقى هو مجال مفتوح الاجتهاد الفقه والباحثين في مجال التهيئة والتعمير، حيث تعرف بوجه عام أنها :"مجموعة من القواعد الموضوعية التي تحكم بحد ذاتها شغل المجال العمراني أو الحضري، والتي تحدد بالنسبة لإقليم معين نوع النشاطات العقارية الممنوعة المقيدة أو المؤطرة ". كما تعرف بأنها:" القواعد التي يتم وضعها في إطار مؤسسات قانون التهيئة و التعمير، والتي تهدف إلى تأطير إستخدامات الأراضي على النحو الذي يحدده قانون التهيئة والتعمير"، إذن فهذه القواعد تأتي لتقيد حق الملكية العقارية وذلك بتقييد إمتيازات ملاك العقار عند تسيير أموالهم العقارية. كما تم تعريفها على أنها:" مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة و التعمير والمتضمنة للشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية وحماية الأراضي الفلاحية و الغابات والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به و موقعه و الهندسة المعتمدة في تشييده وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها ".[1]

بوجه عام فإن القواعد العامة للتهيئة والتعمير هي عبارة عن مجموعة من القواعد القانونية والموضوعية التي لها صلة باستعمال وشغل الأرض ،حيث تطبق قواعدها على أعمال التعمير بالمناطق غير المغطاة بأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي.

المطلب الثاني: النظام القانوني للقواعد العامة للتهيئة و التعمير

لمعرفة و تحديد النظام القانوني المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير قمنا بتقسيم هذا المطلب الى اربع فروع حيث تطرقنا في الفرع الأول الى موقع البناء و الطرق المؤدية له اما الفرع الثاني تطرقنا الى القواعد الخاصة بوضعية البناء وحجمه ومظهره، و الفرع الثالث الى القواعد الخاصة بكثافة البناءات في الأرض ، وفي الفرع الرابع تطرقنا الى الإجراءات العامة المطبقة على العمارات ذات الاستعمال السكني.

[1] سي مرابط عبدالرحمان ،المرجع السابق،ص174.

الفرع الأول: موقع البناء والطرق المؤدية له

يعد الموقع من أهم العوامل التي تؤثر في عملية التخطيط العمراني ، بحيث يخضع اختيار الموقع العوامل مختلفة كالعوامل الطبوغرافية الطبيعية التاريخية البيئية الاقتصادية، إلى غير ذلك من العوامل الأخرى التي يجب على المخطط العمراني أخذها بعين الاعتبار لتحقيق توازنا مثاليا ضمن إمكانيات الموقع ومتطلبات المشروع وكذا النواحي الاقتصادية والجمالية . وعليه، فان من له السيطرة القانونية على العقار يخضع لجملة من القيود في اختيار الموقع الممارسة حق البناء. وتعتبر الارتفاقات المدنية والإدارية أهم هذه القيود، سواء مراعاة للمصلحة الخاصة أو المصلحة العامة، بحيث يمكن تقييد سلطة التصرف المادي للمالك في عقاره مراعاة للمصلحة العامة، قد تصل الى حد حرمانه من عقاره الصالح المنفعة العمومية .[1]

فيجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة [2]. وهذا في الحقيقة ما نجده واضحا وجليا في قانون التهيئة والتعمير والقوانين ذات الصلة وكذا المراسيم المنظمة لذلك، بحيث تضمنت جملة من شروط المحددة، ناهيك عن المنع بالبناء كأحد صور الارتفاقات الادارية المتضمنة منع القيام بعمل في مناطق ومواقع محددة نجمعها حسب القواعد العامة للتهيئة والتعمير كمايلي:

أولا: البناء على الأراضي التي لا تراعي الاقتصاد الحضري

عرف المشرع الجزائري الاقتصاد الحضري في المادة 03 من القانون 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، بأنه " كل النشاطات المتعلقة بإنتاج السلع والخدمات المتواجدة في الوسط الحضري أو في المجال الخاضع لتأثيراته ". فالأراضي التي لا تراعي الاقتصاد الحضري ، عندما تكون هذه الأخيرة داخل الأجزاء المعمرة للبلدية، فإنها لا تكون قابلة للبناء ، كون أن العوامل الاقتصادية تعتبر من العوامل المؤثرة في استعمالات الأرض في المنطقة الحضرية . وهذا لتحقيق الموازنة بين السكن واحتياجات الأفراد لتلبية رغباتهم ، لأن التخطيط العمراني يقتضي تدخل التخطيط الاقتصادي، عن طريق ما يسمى بالاقتصاد الحضري، الذي يركز على العلاقات والعمليات الاقتصادية في المناطق الحضرية عن طريق توظيف الموارد الاقتصادية أو عناصر الإنتاج كالعمل ، رأس المال ، الموارد الطبيعية لإنتاج السلع والخدمات التي تشبع حاجات أفراد المجتمع.

ثانيا: البناء على الأراضي الفلاحية لغرض الاستغلال الفلاحي

عرفت الأراضي الفلاحية ضغطا في الطلب عليها من أجل تلبية طلبات قطاع التعمير المتزايدة . الأمر الذي استوجب على المشرع إيجاد نظام مراقبة صارم من أجل تحويل وجهة الأراضي الفلاحية أو البناء عليها ، فألزم قانونا كل مالك الأرض فلاحية باستغلالها في النشاط الفلاحي والا سقط حقه في ذلك ، الا أنه يجوز استثناء الترخيص بالبناء فوق هذه الأراضي لاسيما ذات المردود العالي أو الجيد ، بشرط أن تنحصر في البناءات اللازمة للاستغلال الفلاحي أو اللازمة للري ، والبناءات ذات المنفعة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية وكذا التعديلات في البنايات الموجودة ، وذلك باستشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة .[3]

ثالثا: البناء على الأراضي التي لا يُراعى فيها التوازنات البيئية والتاريخية والثقافية

[1] براهيمي موفق ،المرجع السابق ،ص97.

[2] المادة 690 من القانون المدني الجزائري ، التي تنص على " يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل. والمتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة .....

[3] المواد 03 و 48 و 49 من القانون 90-29.

إذا كانت البناءات بفعل أهميتها وموقعها ومالها أو حجمها، من حيث طبيعتها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، أو تتعارض مع مخططات التهيئة العمرانية، أو تخل بالمحافظة على المواقع الطبيعية والتاريخية والثقافية، فانه يمكن رفض رخصة البناء حسب الشروط المنصوص عليه في القانون ، لاسيما المتعلقة بدراسة التأثير وكذا المحافظة على الطبيعة والمعالم الأثرية والتاريخية والثقافية وكذا التهيئة العمرانية .[1]

رابعا: البناء على الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية

لا يسمح بالبناء على القطع الأرضية المتواجدة بالمناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية وذلك حفاظا على سلامة الأشخاص والممتلكات من الآثار السلبية لهذه الأخطار، كما يمكن منحها شريطة احترام الأحكام الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها [2]. وكمثال على ذلك حددت المادة 19 من القانون 04-20 المتضمن الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الحالات التي يمنع فيها البناء منعا باتا بسبب الخطر الكبير وهي المناطق ذات الصدع الزلزالي النشيط الأراضي ذات الخطر الجيولوجي، الأراضي المعرضة للفيضانات و مجاري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود، مساحات حماية المناطق الصناعية والوحدات الصناعية ذات الخطورة أو كل منشأة صناعية أو طاقوية تنطوي على خطر كبير، أراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة التي قد ينجر على إتلافها أو قطعها خطرا كبيرا.

خامسا: البناء الذي لا يراعى فيه السلامة والأمن العمومي والسكينة والصحة العامة

ترفض رخصة البناء والتجزئة، إذا كانت البنايات لا تراعي السلامة والأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها ، باعتبار أن الأمن العمومي هدفه المحافظة على سلامة المواطن، واطمئنانه على نفسه وماله من المخاطر التي يمكن أن تقع له في الأماكن العمومية أو نتيجة الأخطار والكوارث الطبيعية و التكنولوجية. فالإنسان يطمح دائما إلى الإحساس بالطمأنينة والشعور بالأمن والاستقرار، مما يستوجب على السلطات المختصة اتخاذ كل التدابير اللازمة للحيلولة دون وقوع أي خطر يمكن أن يلحق بالأفراد . ومن ذلك منع رخصة البناء أو التجزئة إذا كانت تمس بالسلامة والأمن العمومي أو منحها شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

ونفس الشيء بالنسبة للبنايات التي نظرا لموقعها أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج المساس بالسكينة العامة ، فانه يمكن رفض رخصة البناء أو منحها شريطة مراعاة القوانين والتنظيمات المعمول بها ، وهذا كهدف من أهداف الضبط الإداري للمحافظة على حالة الهدوء والسكون والوقاية من مظاهر الإزعاج والضوضاء والمضايقات السمعية خاصة في أوقات الراحة.[3]

كما يجب مراعاة الجانب الصحي في البنايات باعتبار أن الحق في الصحة من الحقوق الأساسية للإنسان، ينبغي اتخاذ كل التدابير والإجراءات للوقاية من الأمراض، وذلك عن طريق الدراسات المسبقة للبنايات في مجال البيئة ، ومراعاة قواعد الحد الأدنى للتهيئة وإنشاء الشبكات القاعدية التي يؤثر انعدامها على الجانب الصحي ، كتلك المنصوص عليها في المواد من 13 إلى 18 من المرسوم التنفيذي 91-175 والتي تؤكد على ضرورة تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني بالماء الصالح للشرب، وشبكة من البالوعات الصرف المياه المستعملة أو مياه الأمطار. وفي حالة انعدام الشبكات العمومية يجب اتخاذ جملة

[1] المادة 03 و 04 من القانون 90-29 والمواد 5 و 6 و 7 من المرسوم التنفيذي 91-175.
[2] المادة 04 من القانون 90-29 والمائدة 03 المرسوم التنفيذي 91-175.
[3] براهيمي موفق ،المرجع السابق ،ص99.

من التدابير شريطة أن تكون النظافة والصحة مضمونتين. وذلك عن طريق إنشاء تجهيزات جماعية لتوزيع المياه أو تجهيزات جماعية للتطهير .

كما يجب ضمان صرف المياه المرسبة الصناعية وتصفيتها وإبعادها. ناهيك عن الأدخنة والتسريبات الغازية الناجمة عن المؤسسات الصناعية التي يمكن أن تتوقف رخصة البناء أو التجزئة على ضرورة إنشاء منشأة للتصفية والصب، وكذا تصفية هذه الأدخنة والغازات من كل المواد الضارة بالصحة العمومية

سادسا: العمارات التي لا تراعي شروط المنافذ ووضعيتها بالنسبة للطرق

لقد تضمن المرسوم التنفيذي 91-175 جملة من القواعد خاصة بالعمارات فيما يتعلق بمنافذ هذه الأخيرة ووضعيتها بالنسبة للطرق طبقا للمواد 8 ، 9 ، 10 ، 11 و 12 منه بحيث يمكن رفض رخصة بناء عمارة أو مجموعة عمارات لاتصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها، لاسيما في مجال المرور والنفاذ إليها باعتبار أن ذلك يساهم في تسهيل عمليات التدخل في مجال الكوارث الطبيعية والتكنولوجية، كالحرائق مثلا، بحيث تفسح المجال العمليات الإنقاذ والإسعاف والإجلاء. كما يمكن رفض رخصة البناء إذا كانت منافذ العمارات تشكل خطرا على أمن مستعملي الطرق العمومية أو أمن مستعملي هذه المنافذ.

أما بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني فلا يمكن منح رخصة البناء إذا لم تراع وضعيتها مسافات محددة بالنسبة لطرق معينة .[1]

الفرع الثاني: القواعد الخاصة بوضعية البناء وحجمه ومظهره

يتضمن المرسوم التنفيذي 91-175 مجموعة من القواعد العامة الخاصة بوضعية البناء وحجمه وكذا مظهره طبقا للمواد من 21 إلى 25 ومن 27 الى 31 منه، مراعيا في ذلك فتحات التهوية والإنارة الطبيعية وفق ساعات معينة ودرجات زوايا محددة، وكذا على هذه البنايات بالنسبة لوضعيتها ضمن الطرق الموجودة فيها وخط التصفيف وكذا البناءات المقابلة لها. فكلما زادت التعلية في العمارة تزداد المسافة المحددة قانونا، وإذا انخفضت تنخفض كذلك، وهذا وفق مقاييس تقنية تحدد ارتفاق المنظر.

كما يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مفيدة بأحكام، إذا كانت هذه البناءات المزمع إنشاؤها تمس بموقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بطابع وأهمية الأماكن المجاورة، والمعالم و المناظر الطبيعية وكذا الأثرية ، بحيث يجب أن تبدي بساطة في الحجم ووحدة في المظهر حتى تعطي تماسكا عاما للمدينة وانسجاما للمنظر. أما في حالة طلب رخصة البناء فوجب إرفاق مشروع للسياج كما يمكن أن يتوقف منح رخصة البناء على شرط إنشاء وتهيئة مساحات خضراء بالتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع.[2]

الفرع الثالث: القواعد الخاصة بكثافة البناءات في الأرض

تحدد كثافة البناء في أجزاء البلدية الحضرية بمعامل شغل الأراضي cos، والذي يعبر عنها بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة الأرض لتساوي واحد، أي أن المساحة الأرضية خارج البناء الصافية / مساحة قطعة الأرض = 1. بمعنى أنه فوق قطعة أرض تبلغ مساحتها 200م² ، لا يجوز أن تتعدى المساحة الصافية للبناء المزمع تشييده 200م² . غير أنه في الحياة العملية يتم بناء الشرفات

[1] المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-175.
[2] براهيمي موفق ،المرجع السابق ،ص101.

أو جزء إضافي مقدر بواحد (01) متر أو أكثر على خط عرض البناية ، مما يعني عدم احترام النسبة، وهي ظاهرة منتشرة حاليا ، تعد كتصرفات غير شرعية لأنها جاءت مخالفة لقاعدة أمرة.

أما بخصوص حقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج الأجزاء الحضرية من البلدية ، فقد نظمها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي خارج المناطق العمرانية للبلديات ، المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/11/18، وهذا في إطار التشريع المعمول به في ميدان التهيئة والتعمير . وتطبيقا للمادة 26 من المرسوم التنفيذي 175/91 ، في غياب أدوات التهيئة والتعمير . وتشمل حالتين:

أولا: المواصفات المطبقة على منشآت التجهيز

في هذا النوع من المنشآت على الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات العالية والحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي والأراضي الحلفائية ، فان القطعة الأرضية التي تنشأ عليها هذه البنايات يجب أن لا تتجاوز 50/1 من مساحة الملكية عندما تكون هذه الأخيرة أقل من 05 هكتارات، وترفع هذه المساحة ب (50) مترا مربعا لكل هكتار، اذا تجاوزت المساحة الكلية الحد المذكور . أما إذا كانت الأراضي الزراعية ذات إمكانيات ضعيفة فيجب أن لا تتجاوز مساحة البناية 1/25 من المساحة الكلية بنفس الشروط والزيادة.[1]

ثانيا: المواصفات المطبقة على البنايات ذات الاستعمال السكني

إن تشييد البنايات على الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الرفيعة أو الحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي والأراضي الحلفائية، يجب أن لا تتجاوز الأرضية 250/1 من مساحة الملكية ، إذا كانت هذه الأخيرة أقل من 05 هكتارات ، ويضاف (20) مترا مربعا لكل هكتار إذا كانت المساحة تتراوح ما بين (05) و (10) هكتارات . أما إذا تجاوزت المساحة هذا الحد، تحسب عشرة أمتار مربعة لكل هكتار، في حين على الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة والتي تتوفر فيها ضغوطات طوبوغرافية، فان مساحة قطعة أراضي البنايات يجب أن لا تتجاوز 10/1 من مساحة الملكية التي هي أقل من ألف ((1000) متر مربع. وإذا تجاوزت هذا الحد ، تضاف عشرون (20) مترا مربعا لكل ألف (1000) متر مربع، أما بالنسبة للأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة والتي لا توجد بها ضغوطات طبوغرافية قوية، يجب أن ألا تتجاوز مساحة أراضي البنايات 100/1 من مساحة الملكية المحددة بنفس الشروط والزيادة المذكورة.[2]

ونشير أنه طبقا للمادة 07 من هذا القرار أن الأراضي الصحراوية غير المستصلحة أو ذات الإمكانيات الضعيفة تبقى خاضعة للقواعد المشتركة لكل البنايات فيما يتعلق بالحجم والمقاس.

الفرع الرابع :الإجراءات العامة المطبقة على العمارات ذات الاستعمال السكني

حسب المادة 32 من المرسوم التنفيذي 91-175 فانه تعد عمارات سكنية، المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار، ماعدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق والداخليات والمستشفيات والملاجئ والمدارس والمحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئيا على الأقل في نفس

[1] المادة 03 و 04 من القرار الوزاري المشترك.
[2] المادة 05 و 06 من القرار الوزاري المشترك.

مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية بحيث تشمل هذه العمارات السكنية على غرف رئيسية وغرف ثانوية وملاحق . نظمها المرسوم التنفيذي السابق من المواد 32 إلى 45 ونوضحها كمايلي:

أولا: الغرف الرئيسية

هي غرف مخصصة للاستراحة والتسلية ولإطعام شاغليها، وللنشاط المنزلي المتواصل، مثل الغرف وقاعات المقام والمطابخ . بحيث أن هذه الأخيرة لابد أن تخضع لمقاييس تقنية محددة في هذا المرسوم التنفيذي، حفاظا على الأمن والصحة والسكينة و اجتنابا لطابع البيوت العليلة التي يترتب عليها جملة من الآثار السلبية على البيئة وصحة الفرد في ذلك الوسط .[1]

ومن بين هذه المقاييس التي جاء بها المرسوم التنفيذي، الشروط المتعلقة بحوائط الغرف الرئيسية وأراضيها وكذا مساحتها وعلوها والأحجام ، وكذا جانب الإثارة والتهوية والنوافذ والشبابيك ، وما يجب مراعاته من قياسات . ونفس الشيء فيما يخص المطابخ التي تخضع لجملة من الشروط والمقاييس التقنية وكذا مشتملات محددة كالأحواض والحنفيات وقنوات التهوية وافراز البخار والغازات المحروقة .[2]

ثانيا: الغرف الثانوية

هي غرف معدة لأعمال حفظ نظافة وصحة السكان مثل قاعات المياه والمغاسل والمراحيض ومساحات المرور كبهو المدخل والكواليس والأروقة الداخلية والخارجية والأدراج وغرف المهملات. فهذه المكونات هي الأخرى لابد أن تكون موجودة ، ووفق مقاييس محددة وهذا لأنها معدة لحماية صحة المقيم بها، بحيث أن غرفة المياه لابد أن تخضع لمقاييس ومشتملات معينة، كالمساحة والتهوية ، والعلو وقنوات الربط والتهوية ، ونفس الشيء بالنسبة للمراحيض التي لابد من مراعاة مواقعها وتهويتها ومساحتها وكذا ربطها بقنوات الصرف ،أما الأدراج والكواليس، فهي الأخرى تخضع لضوابط محددة كالتهوية والعلو والمقابض والأقفاص والأبواب الخاصة بها .[3]

ثالثا: الملاحق

هي كل مرفقات تابعة للعمارة مثل الدهاليز والعليات ومغاسل الثياب والمجافيف والمرائب والسقيفات وقنوات الربط أو الأعمدة بحيث يجب أن تخضع هي الأخرى المقاييس تقنية، كالدهاليز التي يجب أن تكون مهواة، وكذا محلات رمي القمامة التي يجب أن تكون مغلقة وفي وضعية تمنع تسرب الرائحة والغازات المضرة إلى داخل المساكن، مع جعلها في موضع وكيفية تسهل عملية تنظيفها. بالإضافة إلى تقنيات ربط العمارة بمياه الشرب ومراكز النجدة من الحريق وكذا قنوات تمرير الخطوط الكهربائية والمواصلات والغاز ومجاري الدخان الخاصة بالتدفئة، وقنواتها التي تسمح بتوزيع حسن الحرارة في كامل المسكن، وكذا شروطها في التهوية. وهذا كله يدخل في إطار ضمان راحة الفرد وحمايته صحيا وبيئيا.[4]

المطلب الثالث: دور القواعد العامة للتهيئة و التعمير في حماية البيئة

بعد قيامنا بدراسة النظام القانوني للقواعد العامة للتهيئة والتعمير يتضح لنا الدور المهم الذي تلعبه القواعد العامة للتهيئة والتعمير في حماية البيئة و لتحديد هذا الدور قمنا بتقسيم هذا المطلب الى ثلاث فروع هي كالتالي: الفرع الأول دور القواعد المتعلقة بمقتضيات النظام العام العمراني في حماية البيئة ، الفرع

[1] سي مرابط عبدالرحمان ، المرجع السابق ،ص192.
[2] المواد من 33 الى36 من المرسوم التنفيذي 91-175.
[3] المادة 37 و 38 و39 من نفس المرسوم التنفيذي.
[4] المواد من 41الى 45 من نفس المرسوم التنفيذي.

الثاني دور القواعد المتعلقة بحجم البنايات السكنية و مظهرها في حماية البيئة، الفرع الثالث دور القواعد المتعلقة بمطابقة البنايات واتمام انجازها في حماية البيئة.

الفرع الأول: دور القواعد المتعلقة بمقتضيات النظام العام العمراني في حماية البيئة

و في غياب أدوات التعمير التي نص عليها القانون ، فإن دراسة طلبات البناء و الرد عليها يكون بالرجوع إلى القواعد العامة للتعمير التي نص عليها المرسوم التنفيذي 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير الذي بين في مواده الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في البناء بحيث نصت المواد : الثالثة ، الرابعة و الخامسة منه على إمكانية رفض تسليم رخصة البناء بالنسبة للبنايات والتهيئات المقرر تشييدها في أراضي معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات ، الانحراف، انخفاض التربية ، انزلاقها الزلازل ، الحرف أو المعرضة الأضرار خطيرة يتسبب فيها الصحيح أو إذا كانت بفعل موضعها أو مالها أو حجمها من طبيعتها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة .

. و لهذا يمكن القول أن المشرع الجزائري عندما نظم القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي و الصحة كان يهدف إلى الوقاية من الأخطار المتصلة بأمن وسلامة وصحة الإنسان والحيوان والنبات والبناء، وكذا الوقاية من الكوارث المترتبة على التجمعات البشرية ، و من أهم الأهداف التي سعى لها المشرع الجزائري من خلال وضعه لهاته القواعد هو حماية البيئة وذلك من خلال الوقاية من حرائق الغابات و مختلف أشكال التلوث الجوي و الأرضي أو البحري أو المالي . هذا ولقد تضمنت المادة الخامسة (5) من المرسوم التنفيذي 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير نقطة غاية في الأهمية باعتمادها لنظام دراسة التأثير على البيئة الذي يعتبر عملية فنية وقائية تستخدم كأداة للتنبؤ بالآثار المباشرة وغير المباشرة لكل مشروع على البيئة .

و لقد أخذ المشرع الجزائري بنظام دراسة التأثير بمقتضى قانون حماية البيئة 83-10 و الذي عرفه بأنه وسيلة أساسية للنهوض بمجال حماية البيئة ، يهدف إلى معرفة و تقدير الانعكاسات المباشرة وغير المباشرة على التوازن البيئي و كذا على إطار و نوعية معيشة السكان و لقد صدر في ظل هذا القانون المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المتعلق بدراسات التأثير على البيئة ، بحيث عرفت المادة الثانية منه نظام دراسة التأثير بأنه إحراء قبلي يخضع له جميع أشغال و أعمال البناء والتهيئة أو المنشآت الكبرى ، و التي يمكن بسبب أهميتها و أبعادها و أثارها أن تلحق ضررا مباشرا أو غير مباشر بالبيئة، ولاسيما الصحة العمومية و الفلاحة و الحيوانات و النبات والمحافظة على الأماكن و الآثار وحسن الجوار.

فالملاحظ أن المشرع الجزائري اعتمد على نظام دراسة مدى التأثير كوسيلة قانونية لتنظيم مختلف الأنشطة الصناعية و الزراعية والعمرانية التي يمكن أن يترتب عليها تلوث بيشي و هذا الضمان المحافظة على البيئة .

كما عرف أيضا القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة دراسة التأثير في المادة 15 منه و التي تنص " تخضع مسبقا وحسب الحالة لدراسة التأثير أو الموجز التأثير على البيئة مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والأعمال الفنية والمصانع، وكل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة ، لاسيما على الأنواع و الموارد والأوساط و الفضاءات الطبيعية والتوازنات الايكولوجية و كذلك على الإطار و نوعية المعيشة ..."[1]

وبالرغم من توافر هذه القواعد و القوانين المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة ودورها في حماية البيئة على غرار ما ذكرناه سابقا ، إلا أن هذه القواعد لم تحقق الأهداف التي أرادها المشرع لضمان

[1] المادة 15 من القانون 03-10.

حماية بيئية، و هذا ما نلاحظه في الواقع من خلال الأضرار التي لحقت بالأمن و الصحة العمومية بسبب قلة الوعي لدى المواطن و غياب الرقابة الإدارية الأمر الذي دفع بالمواطن إلى إقامة بنايات في مناطق معرضة للأخطار و التهديدات على غرار الفيضانات والانجرافات، تلك العشوائيات المنتشرة على حواف المدن والأودية و تحت الأسلاك الكهربائية ذات الجهد العالي ، كما تجدر الإشارة إلى الخطر الصناعي الذي يمس بالأمن العمومي و الصحة العامة بسبب تشيد بنايات بجوار المناطق الصناعية والهياكل الصناعية ، أو تحت الأسلاك الكهربائية ذات التوتر العالي ، مما قد يعرضها لخطر الانفجارات أو انبعاث المواد السامة و الأبخرة و الحرائق و كذا كل أشكال التلوث . كل هذا من شأنه أن يشكل تهديدا على البيئة وعلى حياة الإنسان، و مما سبق يمكن القول أن هذه القواعد لم ترق إلى المستوى الذي يتحقق معه الأمن العمومي و الصحة في مجال العمران و البيئة، وهذا ما يدفعنا للعمل على التفكير في آليات أكثر فاعلية و نجاعة .

الفرع الثاني: دور القواعد المتعلقة بحجم البنايات السكنية و مظهرها في حماية البيئة

اللافت للانتباه أن أغلب القواعد المتعلقة بحجم البنايات ذات الاستعمال السكني و مظهرها تتعلق أساسا بمشتملات العمارات الجماعية والمساكن الفردية ، وبالتالي فهي تساهم في حماية البيئة ولو بشكل بسيط حيث أنها تشترط في إنجاز البنايات ذات الاستعمال السكني على فتحات (نوافذ) للتهوية والإضاءة الملائمة و أماكن مخصصة لرمي الفضلات معدة بطريقة علمية تقنية تمنع تسرب الروائح الكريهة و الغازات الضارة إلى داخل المساكن ، و على تناسق و انسجام في المظهر وفق كثافة بنائية محددة و حجم معين يمنع المساس بالجوار ، و هذا كله من أجل حماية البيئة و تجنب انتشار القمامات في الشوارع و على الأرصفة مما يؤدي إلى تراكمها و تكدسها و بالتالي حدوث تلوث بيئي مضر بالصحة العامة ، لهذا تجد المشرع قد ألزم وجوب احتواء كل عمارة جماعية على فضاء لإيداع القمامات منجز بالمواصفات دقيقة تحدد نوعية أرضيته و حدرانه و التي يجب أن تتضمن مواد عازلة و غير قابلة للتعفن ..

و بالرجوع إلى الواقع بحد أن هذه القواعد لم تلعب دورا في فعالا في حماية البيئة نظرا لعبثية بعض المواطنين برميهم للأوساخ والقمامات في كل مكان ونقص الجانب الردعي لدى الإدارة ناهيك عن العدام شبكات الصرف الصحي مما يؤدي إلى حب المياه القذرة ومختلف النفايات بغير مراقبة و دون تسيير محكم ، و بالتالي فإن دور هذه القواعد في حماية البيئة يظهر من خلال جوانب غير مكتملة تتجلى في عملية تنظيم النفايات المتعلقة بالعمارات الجماعية من حيث احتوائها على محل مغلق لرمي القمامات و توفير التهوية و الإضاءة و بالتالي فإن هذه القواعد غير كفيلة بتوفير حماية شاملة وكاملة للبيئة تضمن احترام النظام العام العمراني .

الفرع الثالث: دور القواعد المتعلقة بمطابقة البنايات واتمام انجازها في حماية البيئة

لاشك أن المشرع الجزائري من خلال سنه القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها كان يهدف إلى إعادة الاعتبار لواجهة البنايات زيادة على وضع حد لحالات عدم إنحاء البنايات، و كذا تحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل صدور القانون ، حتى نتمكن من إحداث التناغم المطلوب دون إحداث الخلل في المحال البيئي .

فلقد ساهمت القواعد المتعلقة بمطابقة البنايات و إتمام انجازها في حماية البيئة ، فهي التي تضفي اللمسة الجمالية على البناء وتخلق تجانس في النسيج العمراني ، لما لها من أثر على جمال البناية و المحافظة على تناسق البناء داخل المدن، بالإضافة إلى ضمان المحافظة على التراث الحضري و المحيط المبني و الطبيعي تحقيقا للمنفعة العامة و تجنبا للبناء الفوضوي و مختلف الاعتداءات و التوسعات غير القانونية التي تطال الأملاك الوطنية.

فالقواعد المتعلقة بمطابقة البنايات تشكل إطار تنظيمي هام يساهم في المحافظة على التراث الحضاري والمعالم الأثرية والتاريخية، و من ثمة المساهمة في حماية البيئة و المحافظة عليها، وتلمس ذلك من خلال حق الامتناع عن منح الرخص التي تشمل تحقيق مطابقة البنايات ، إذا كانت المشاريع المراد انجازها هي محل اعتداء على مساحة خضراء موجودة أو مبرمجة، أو إذا كان المشروع ينجر عنه اعتداء على الطبيعة كقلع الأشجار أو تغيير معالم أثرية وتاريخية . و إجمالا يمكن القول أن الهدف من هذه القواعد هو تسوية وضعية البنايات غير المطابقة للقانون ، أو الذين لا يملكون رخص البناء و شهادات المطابقة ، وخاصة أصحاب البنايات و المشاريع المنجزة ، إضافة إلى تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام الآجال المحددة في البناء و قواعد التعمير ، ضمانا لبيئة مصانة و محمية .

لكن بالرجوع إلى الواقع نجد أن قانون 08-15 المتعلق بمطابقة البنايات و إتمام انجازها لم يجد الصدى المرجو والمطلوب لدى المواطنين لقلة الاطلاع و محدودية الثقافة الإدارية في مجال البناء والتعمير و اقتصار مفهومهم لهذا القانون على حصولهم على رخصة لإتمام البناء و منه امتلاكهم النهائي للعقار محل التسوية ناهيك عن جهلهم ربما حتى للوثائق المطلوبة، وقد تجد من يتجاهلها لأسباب عدة منها : كالتهرب من دفع المستحقات المالية المترتبة في ذمته جراء استفادته من قطعة أرضية موزعة في بداية التسعينات عندما كانت البلدية تسير الجيوب العقارية، أو بعدما آل التسيير للمحافظات العقارية، أو بسبب المخطط الخاص بالوضعية الحالية المقدم من طرف مكتب الدراسات المعمارية ، وكالعادة فطلبيات الوثائق لا تتوافق ورغبات المواطنين مما يولد الديهم النفور و الإحجام عن مثل هذه التصرفات الإدارية .[1]

و بالرغم من مرور عدة سنوات على صدور هذا القانون إلا أن الكثير لا يزال يجهله و لا يستجيب إلا لما هو إجباري و ردعي و لا يسألون سوى عن موعد التطبيق القسري له متغافلين عن إمكانية الهدم التي قد تطال بناياتهم في حالة عدم تطابقها والرخص الممنوحة أو تخصيصها لغير النشاط المسموح به في الرخصة .

[1] المادة 94 من القانون رقم 08-15.

ملخص الفصل الأول :

تعتبر المخططات الجماعية للتهيئة والتعمير وسائل قانونية جاءت لتنظيم حركة العمران ، ومكافحة كل أشكال الإختلال والفوضى للجانب العمراني ، ويعكس إدراج البعد البيئي في محتوياتها وضمن إجراءات إعداده الإهتمام بالجانب البيئي ومحاولة إحداث توازن بين الحاجة إلى التعمير وضرورة حماية البيئة ، حيث تسمح هذه المخططات للإدارة في التدخل في المجال العمراني قصد تنظيم العقار والتكييف بين مختلف متطلبات الحياة وحماية المناطق الحساسة ذات المميزات الخاصة ، كتحديد الأراضي الفلاحية والغابية والمحميات الطبيعية الواجب حمايتها ، والحد من التجاوزات التي تحدث ضررا في البيئة ، حيث تعتبر قيد على عملية التشييد ، حيث تسعى هذه المخططات إلى تحقيق التنمية العمرانية المستدامة في إطار إحترام المقتضيات البيئية .

كما تقوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير بخلافة إن صح القول هذه الأدوات عند غيابها وذلك بوضوع مجموعة من القواعد تنظم التعمير وكذا كيفية البناء والشروط الواجب توفرها والتي لها دور كبير في المحافظة على الجانب البيئي من مختلف أشكال التلوث .

الفصل الثاني : البعد البيئي للرخص والشهادات القانونية

الفصل الثاني : البعد البيئي للرخص والشهادات القانونية

في ظل المخططات التي وضعتها الدولة في مجال التعمير التي تهدف إلى تنظيم العمران والموازنة بين نشاط التعمير والجانب البيئي لها ، ومن أجل التجسيد الفعلي لهذه المخططات كان لابد من تطبيقها على الواقع .

من أجل تطبيق ما تم مراعاته على مستوى هذه المخططات قيد المشرع حق البناء بمجوعة من الإجراءات و الأدوات القانونية التي تصدرها السلطة الإدارية بهدف تحقيق محيط عمراني متلائم ومتناسق ويحمل معه إشتراطات بيئية تتجلى في عدة صور .

تتمثل هذه الأدوات القانونية في مجموعة من الرخص والشهادات بحيث تجبر كل راغب في البناء بإحترام محتواها وكذا الإجراءات المتبعة للإستصدارها وإحترام ما تحمله من إشتراطات بيئية .

حيث تعمل هذه الرخص والشهادات بتنظيم العمران وجعله يحقق حاجيات الأفراد ، لكن في ظل الموازنة بين هذه الأخيرة وحماية البيئة .

لذا سنتطرق إلى :

المبحث الأول : دور الرخص المتعلقة بالتعمير والبناء في حماية البيئة

المبحث الثاني : دور الشهادات المتعلقة بالتعمير في حماية البيئة

المبحث الأول : دور الرخص المتعلقة بالتعمير و البناء في حماية البيئة

تلعب الرخص القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير، المتمثلة في رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم، دورًا هامًا في حماية البيئة،و لإبراز دور كل رخصة من الرخص في حماية البيئة قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب ،رخصة البناء (المطلب الأول) و رخصة التجزئة (المطلب الثاني)، رخصة الهدم (المطلب الثالث)

المطلب الأول : رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء أداة قانونية هامة لرقابة أشغال البناء والتوسع العمراني في الجزائر. يتم منح رخصة البناء من قبل الإدارة فقط إذا توفرت الشروط والإجراءات القانونية المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير . تعتبر هذه الرخصة من أهم الآليات الوقائية لحماية البيئة من تأثيرات العمران العشوائي، وقد خصصنا من خلال هذا المطلب ثلاث فروع ، نتناول مفهوم رخصة البناء (الفرع الأول) ، شروط الحصول على رخصة البناء (الفرع الثاني)، و دور رخصة البناء في حماية البيئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

للوصول إلى مفهوم رخصة البناء قسمنا هذا الفرع إلى ثلاث أقسام،القسم الأول سنقوم بتعريف رخصة البناء مع تحديد خصائصها (أولا)، و القسم الثاني نبين فيه أهمية رخصة البناء (ثانيا)،و نطاق تطبيق القانون (ثالثا).

أولا : تعريف رخصة البناء و خصائصها

أ / تعريف رخصة البناء :

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا لرخصة البناء سواء في قانون التعمير أو من خلال القوانين الأخرى ، و اكتفى بذكر انه ترخيص يمنح من طرف السلطة المختصة ، كما ذكر لنا أنواع البناء التي تتطلب رخصة ويتضح ذلك من خلال المادتين:

جاء في نص المادة من 52 من القانون 90-29 إن رخصة البناء (أنها رخصة تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها ، و لتمديد البنايات الموجودة ، و تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه ، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية وانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج) [1]

و هو نفس ما جاء به نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176الملغى التي جاء فيها : يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء...) .

[1]المادة 52 من القانون 90-29،المرجع السابق.

فمن خلال محتوي المادتين يتبين لنا أن رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض يريد انجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة .

لكن المشرع حدد الطبيعة القانونية لرخصة البناء والحالات والأعمال التي تستوجبها لم يترك الأمر مبهما، وذلك من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المادة 51(يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات ....)[1]

من خلال ما سبق يتبين لنا أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء لكنه حدد الطبيعة القانونية لها ، و حدد الحالات و الأعمال التي تستوجب هذا النوع من الرخصة. وترك تعريفها للفقه الذي جاء بالعديد من التعريفات لرخصة البناء منها :

عرفها محمد جمال عثمان جبريل بأنها احد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية البناء المرخص به ، وذكر مواصفات هو بيان الغرض منه سكني أو خدمي أو تجاري، وتستخدمها سلطة الضبط الإداري في الدولة بغرض وقاية كل أفراد المجتمع من الأضرار التي تنجم عن ممارسة الحقوق والحريات الفردية وحماية المصالح العامة والخاصة) [2]

رخصة بناء هي عبارة عن : قرار إداري تمنح بمقتضاه الإدارة للشخص الحق في إقامة بناء جديدا أو تغيير بناء قائم و ذلك بعد التأكد من مطابقة البناء القواعد التهيئة و التعمير و عرفت أيضا بأنها : التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية و التنظيمية في مجال العمران

أما الدكتور عزري الزين عرفها بأنها (القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق للشخص الطبيعي أو المعنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران [3]

من خلال هذا التعريف نلاحظ أن رخصة البناء هي التي تمنح الحق في البناء لكن حق البناء مرتبط حق الملكية العقارية وهذا الحق يشمل حق الاستغلال الانتفاعو التصرف حسب ما نصت عليه المادة 50 من قانون رقم 90-29(حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض).[4]

---

[1] أكساس عصام ، البعد البيئي لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة محمد بوضياف ، المسيلة2022/2021،،ص09.

[2]براهيمي موفق ،المرجع السابق ، ص202 .

[3]أكساس عصام ، المرجع السابق ،ص10.

[4]المادة 50 من القانون 90-29 ، المرجع السابق .

و عليه تعرف رخصة البناء بأنها (قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة يسمح باستغلال و استعمال حق البناء على الملكية العقارية سواء بتشييد بناء جديد أو تغيير في بناء قائم طبقا لأحكام و قواعد التهيئة و التعمير)

وتعرف أيضا على أنها : (التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران)

أيضا الرخصة التي منحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد تعديله أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء)

وعليه يمكن القول أن رخصة البناء هي وثيقة قانوني فهي قرار إداري صادر عن سلطة مختصة مخولة قانونا وفق حدود اختصاصها رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي ، الوزير المكلف بالتعمير تمنح بموجبها الطالب الرخصة سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا الإذن بالبدء بأعمال البناء) بناء جديد أو تعديل أو تغيير بناء موجود) وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المعمول بها.[1]

إذن، من خلال ما سبق يتبين أن مجمل التعريفات تحدد الطبيعة القانونية لرخصة البناء، وكذا نوعية الأعمال و الأهداف من وراء هذه الرخصة، لكن تجدر الإشارة إلى أن هذه الرخصة تتعلق بالأساس بشيء مادي وهو الأصل في اللجوء إلى طلب هذه الرخصة ألا وهو المبنى ، لأن طلب رخصة البناء يكون من أجل، إما إنشاء بناء جديد أو القيام بأعمال أخرى تمس مبنى موجودا مسبقا، وبالتالي لابد من تعريف المبنى الذي يستوجب لإقامته أو إجراء أعمال عليه الحصول على ترخيص إداري بالبناء، وهذا حتى يتضح مفهوم رخصة البناء بشكل جلي فيعرفه أحد الباحثين بأنه(يعتبر مبنى في نظر الفقه كل مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشبا أو جيرا أو جيسا أو حديدا أوكلها معا، شيدتها يد الإنسان وتتصل بالأرض اتصالا قارا)

و يعرفه آخر بأنه :(كل شيء متماسك من صنع الإنسان واتصل بالأرض اتصال قرار، فالحائط المقام من طوب واسمنت أو حمرة يعتبر بناء، إن اتصل بالأرض اتصال قرار، كذلك إن أقيم الحائط بفعل الإنسان من حجارة واسمنت أو من الملح، أو من الطوب اللين مخلوط بالطين والتين)[2].

مما سبق نستخلص أن رخصة البناء: هي عبارة عن قرار إداري صادر عن سلطة مختصة بناء على طلب من له صفة قانونية ،من أجل القيام بأعمال بناء محددة قانونا (بناء جديد أو تعديل أو تغيير بناء موجود)، وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المعمول به .

[1] أكساس عصام، رزيق لعناني ، المرجع السابق ،ص11.
[2] براهيمي موفق ، المرجع السابق ،ص203.

ب / خصائص رخصة البناء :

1- رخصة البناء هي قرار إداري، إذ اشترط المشرع الجزائري صدورها في شكل قرار إداري يحمل بيانات محددة)، إذ أنه لا يجوز قانونا الترخيص بالبناء بأمر شفوي أو إذن إداري)، فرخصة البناء بهذه الطبيعة عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار، طبقا الشروط وإجراءات محددة، وتصدر بالإرادة المنفردة، ولا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت تتم يطلب من المعني وسعي منه، وترتب هذه الرخصة أثرا قانونيا يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة من القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة.

2- أن تصدر رخصة البناء من الجهة الإدارية المختصة بذلك، وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي المختصين إقليميا أو الوزير المكلف بالسكن والعمران والمدينة حسب الحالة، وإلا كان القرار المتضمن رخصة البناء معيبا، بعيب عدم الاختصاص في صورتيه الشخصي والوظيفي يجوز إلغاؤه.

3- أن يكون مضمون القرار إحدى العمليات المسموح بها قانونا.

4- تتميز بطابعها العام حيث تفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي من القانون العام أو الخاص، وذلك ما أكدته المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

5- ذات طابع مسبق حيث لا يمكن القيام بأي عملية بناء دون الحصول مسبقا على هذه الرخصة، وذلك ما نص عليه المشرع صراحة بموجب المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي جاء فيها (يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد52/49 و55 من القانون 29-90....)[1].

ثانيا : أهمية رخصة البناء

تتحدد اهمية رخصة البناء في عملية الرقابة القبلية لأشغال البناء (أ) ،و الرقابة البعدية لأشغال البناء (ب)

أ/ الرقابة القبلية لأشغال البناء :

رخصة البناء لها دور وقائي رقابي تقوم به السلطة المختصة قبل البدء في أشغال البناء أنها تعتبر أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة و التعمير بما في ذلك كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و مخطط شغل الأراضي . فلا يمكن القيام بأي عملية البناء إلا في إطار احترام هذه المخططات و الرخصة البناء دور وقائي و رقابي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن و

[1]سعيدة لعموري ،(رخصة البناء لحماية الأرضية في التشريع الجزائري)، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت ،الجزائر،المجلد03 ، العدد 01،مارس 2019،ص81.

الصحة و سلامة الأشخاص و ممتلكاتهم ، فليست رخصة البناء إجراء بيروقراطيا أو إجراء روتينيا ، بل له جملة من المقاصد العامة وتساهم رخصة البناء من جهة أخري في المحافظة على البيئة و النسيج العمراني بشكل عام ، من خلال فرض مجموعة من الإجراءات وقيود على طلب رخصة البناء

تكمن أهمية رخصة البناء أيضا في ضمان إقامة نسيج عمراني متناسق و ملائم للحياة ، و خالي من مظاهر و شوائب البناء الفوضوي ، حيث أن هذا الأخير يربك مشاريع التنمية ،و التعمير بالمدن وتنموا بسرعة كبيرة بسبب نزوح أهل الريف إليها بأعداد كبيرة ومتزايدة ، يسكن من لا يجد منهم ضواح فقيرة تتحول إلى مدن كتيبة تسئ إلى كل ما تعنيه المدينة الحديثة من تقدم ورقي ، و من هنا تتدخل الدولة بطريق مباشر أو غير مباشر في توجيه العمران المدني وتنظيمه و تجهيزه بالمرافق العامة من أجل منع الفوضى التي تنجم عن حرية الفرد في التعمير و البناء. [1]

ب/ الرقابة البعدية لأشغال البناء :

تكمن أهمية رقابة رخصة البناء بعد انتهاء الإشغال في أنها تعد وسيلة تسمح بالمراقبة و تتبع خطوات و مسار البناء خطوة بخطوة منذ بداية بناءه بغرض تفادي إنحرافه عن مساره المرسوم مسبقا ،و الوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء ، و بالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي و دخوله في دائرة البناء الفوضوي، فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال، و تدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية . فقد تلجا الهيئات الإدارية إلى هدم البناءات التي أقيمت دون الحصول على رخصة البناء أو التي تم بناءها دون احترام الشروط المنصوص عليا في رخصة البناء.

كما أن رخصة البناء تكون معبرة على أن طالبها قد اختار نمطا معينا من البناء تتوافر فيه المواصفات التقنية والهندسية و القانونية ، وتتقاسم فيه رغباته في إشباع حاجاته في البناء مع ما يتطلبه القانون في مادة البناء والعمران ، و الذي علي أساسه منحت الرخصة ،و بالتالي علي هذا الأخير أن يتمسك برخصة البناء و المخططات التقنية المرافقة لها ،والتي جاءت كصورة معبرة عن أفكاره و رغباته.

و يترتب على هذا التمسك و الاحترام لرخصة البناء و المخططات المرافقة لها أن تكون نهاية الأشغال ،أو افتتاحها عبارة عن بناية التي تعد في النهاية تحفة عمرانية تزيد من جمال وتناسق الحي و النسيج العمراني للمدينة ككل .[2]

ثالثا : نطاق تقديم رخصة البناء

يحدد نطاق رخصة البناء من حيث الأعمال والأشغال التي تدخل في عملية البناء والتي يعبر عنها بنطاق الموضوعي الرخصة البناء، أما في المناطق التي يستوجب فيها الحصول على رخصة البناء فتتحدد

[1] ديرم عايدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع ، باتنة ، الطبعة الأولى ، 2011 ، ص 62-63 .

[2] أكساس عصام، رزيق لعناني، المرجع السابق ،ص16.

بنطاق المكاني الرخصة البناء، أما الأشخاص الملزمون برخصة البناء فيتحدد بهم النطاق الشخصي لرخصة البناء.

أ/ النطاق الموضوعي لرخصة البناء :

حصر المشرع الجزائري الأعمال البنائية التي تستوجب الحصول على رخصة البناء بموجب المادة 52 من القانون 90-29 وهي :

- **كل تشييد لبنايات الجديدة مهما كان استعمالها :**

ويقصد بها إنشاء المباني وشروع في إقامتها وكذا إقامتها لأول مرة كوضع الأساسات أو حالة إعادة البناء.

وعليه فإن إنشاء البناء يكون من خلال القيام بعملية تشييد حديثة وجديدة لبناية وان يتم هذا التشييد بمواد مخصصة للبناء مثل الإسمنت والجبس وغيرها ، ويتدخل الانسان في إنجازه وإنشائه، وأن يتصل البناء بالأرض إتصال قرار أي أن يكون ثابتا ومستقرا بالأرض لا يمكن فصله إلا بقدمه أو إلحاق خسائر به.[1]

كما أنه ومن خلال المادة 03 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والتي تعرف البناء بأنه كل عملية تشييد بناية وأو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني، وعلى هذا الأساس يمكن أن نستنبط بأن تشييد ميان جديدة هو انجاز بناية أو مجموعة بنايات مهما كان غرضها، وهذا انطلاقا من أول عملية ، بمعنى الشروع في إقامته بدءا من عمل الأساسات. ويكون ذلك إما على أرض فضاء أو بعد هدم مبنى سابق والشروع في تشييد مبنى جديد.[2]

- **تمديد البنايات الموجودة :**

لم تفصل المادة 52 من القانون 90-29 في معنى التمديد هل هو التمديد الافقي أو العمودي ولكن يستكشف من نص المادة أن التمديد يقصد به التعلية أو التوسيع معا ، ويعد كل توسع للبنايات بزيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجما.

وغالبا ما تتم هذه العملية بالتوسع الداخلي للبناية أي بين غرفتين أو شقتين مما يؤثر على أسس البنايات والتصميمات الأولية التي تمت بناء على دراسات سابقة في بداية الانجاز مما يستوجب الحصول على رخصة البناء لهذا التوسيع .

---

[1] سبقاق محمد العادل،(الرخص و الشهادات العمرانية في مجال التهيئة والتعمير)، مذكرة لنيل شهادة الماستر ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة غرداية ، 2015-2016 ، ص09.

[2] براهيمي موفق ، المرجع السابق ،ص210.

وللحفاظ على سلامة الأبنية من الانهيار فقد حدد المشرع الجزائري حدا معينا للتعلية يتلاءم مع القواعد الهندسية التحمل البناء طوابق أو غرف إضافية مما يستوجب ضرورة الحصول على رخصة البناء للتعلية.[1]

- **تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية :**

المقصود بالتغيير هنا هو التعديل ، ونلاحظ أن المشرع قد قصر هذا التعديل على الحيطان الضخمة، وهذا لما لها من أثر على هيكل البناية، وبالتالي لابد من إستصدار رخصة البناء للقيام بهذا العمل. أما عن تغيير الواجهات المفضية على الساحات العمومية، فهي الأخرى تقتضي إستصدار رخصة البناء، وهذا نظرا لما لهذا التغيير من أثر على النظام الجمالي للمدينة، كون أن تعديل الواجهات بدون دراسة مسبقة ينجم عنه تشوه عمراني وبالتالي تقزز العين نتيجة التلوث البصري الناتج عن ذلك الأمر الذي يؤثر على البيئة العمرانية بصفة عامة ، وعلى الجانب البصري بصفة خاصة، ويعود إشتراط رخصة البناء لمثل هذه العملية إلى أن الواجهة ملك للجماعة ، فحبذا لو أن المشرع فصل في هذه النقطة وفرض رخصة البناء على كل الواجهات، بما في ذلك المفضية على الساحات العمومية، وهذا نظير ما فعله نظيره المصري عن طريق إستصدار رخصة للقيام بالتشطيبات الخارجية[2].

- **انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج :**

عرفت المادة 03 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، التدعيم على أنه كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة. ولعل القيام بهذا التدعيم هو وجود خلل في الجدار، ما قد يؤثر سلبا على المبنى، وعليه قد تستوجب هذه الحالة هدم هذا الجدار واعادة بناؤه.

أما التسبيح فيقصد به إقامة جدار صلب يحيط بالمبنى أو الفضاء المقرر تسييجه، كحالة تسبيح فناءخارجي للبناية.[3]

ب / نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث المكان :

بالرجوع إلى القانون الساري المفعول لا نجد تحديدًا للنطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب نص المادة 53 من القانون رقم 90-29 التي إستثنت فقط البنايات التي تتعلق بسرية الدفاع الوطني والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال البناء والتعمير وهو ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.[4]

[1]سبقاق محمد العادل، المرجع السابق ،ص10.
[2]براهيمي موفق ، المرجع السابق ،ص211.
[3]براهيمي موفق ، المرجع نفسه ،ص211.
[4]أكساس عصام ،المرجع السابق ،ص18.

ج / نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث الأشخاص :

يتحدد النطاق الشخصي لرخصة البناء في مبدأ الأشخاص اللذين ألزمهم القانون الحصول على رخصة البناء قبل البدء في عملية البناء رغم أن حق البناء يرتبط بالملكية العقارية ،غير أن الحصول على رخصة للبناء لا يستوجب طلبها من المالك للعقار فقط وإنما هي ملزمة لطالب رخصة البناء وعليه أن يبين علاقته القانونية بالعقار محل البناء.

وفي مجال الرقابة على مشروع البناء أثناء الانجاز فرضت المادة 55 من قانون 90-29 أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا في إطار عقد إدارةالمشروع [1]، على أن يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري ، وتحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الاشغال الثانوية.[2]

الفرع الثاني: شروط الحصول على رخصة البناء

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

أولا: صفة طالب رخصة البناء

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

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

المالك: عن طريق عقد الملكية المحرر في الشكل الرسمي والمشهر، طبقا الأحكام القانون المدني الجزائري

الوكيل: عن طريق التوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني.

الحائز: من خلال إثبات حيازته عن طريق شهادة الحيازة وفقا لأحكام المنصوص عليها القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري .

[1]المادة 55 من القانون 90-29، المرجع السابق.

[2]سبقاق محمد العادل، المرجع السابق ،ص12-13.

المستأجر المرخص له قانونا : وذلك بعد الموافقة من طرف المؤجر .

الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: وذلك بتقديم نسخةمن العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

المرقي العقاري : طبقا لنص المادة 03 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

المستفيد من عقد الامتياز : طبقا لنص المادة 08 من الأمم 06-11 المؤرخ ففي 2006/08/30 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز.

السلطة المكلفة بالأوقاف: نص عليها القانون 91-10 المؤرخ في 1991/04/27

المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 01-07 المؤرخ في 2001/05/22، وبالقانون 02-10 المؤرخ في2002/12/14

المستفيد من عقد البوت BOOT:هو عقد إداري حديث، يستهدف القيام بمشاريع ضخمة تعهد بها الدولة إلى إحدى الشركات الوطنية أو الأجنبية بإنشاء مرفق عام وتشغيله لحسابها الخاص على أن تلتزم بنقل ملكيته إلى الدولة أو الهيئة العامة بعد انقضاء المدة المتفق عليها.[1]

ثانيا:الجهة المختصة بإصدار رخصة البناء :

حدد المشرع الاختصاص الشخصي لمصدر رخصة البناء بموجب المادة 49 من المرسوم التنفيذي الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والذي يتحدد في الأشخاص التالية :

1- الوزير المكلف بالعمران : يكون من اختصاص الوزير تسليم رخص البناء التي تخص المشاريع التالية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية،
- الأشغال والبنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

2-**الوالي** : يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء التي تخص المشاريع التالية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية .
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.[2]

[1]سمير حديدان، ليلية بعبوش، المرجع السابق ،ص71-72.

[2]المادة 49 من القانون 15-19 ،الذي يحدد كيفية تحضير العقود و تسليمها.

3- **رئيس المجلس الشعبي البلدي** : بالرجوع الى القانون 11/10 المؤرخ في 22/06/2011 المتضمن قانون البلدية (1)، لاسيما المادة 95 منه التي تنص على :(يسلم رئيس م. شب رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما)، فإنها تؤكد اختصاص رئيس م. ش.ب في تسليم رخصة البناء، أما عن الحالات التي يمكن له أن يسلم فيها هذه الأخيرة، فهي جميع الحالات التي تستوجب رخصة البناء ماعدا تلك المحددة للوالي والوزير المكلف بالعمران.[1]

4- **الوالي المنتدب** : ويكون ذلك في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها .[2]

ثالثا: محتوى ملف رخصة البناء

يقدم صاحب الطلب طلبه وفق النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي 15-19، مع دعم طلبه هذا بالوثيقة التي تثبت سيطرته القانونية بالعقار، وكذا إرفاق ذلك بثلاث ملفات هي:

أ / الملف الإداري: ويحتوي على :

1 - مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

2 - قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة : يقصد هنا المشرع الجزائري القرار التي تصدره السلطة المختصة التي تتمثل في مديرية البيئة التي تدرس فيه هذه المنشأة من حيث محتويات البناء ، وكذا مدى تأثيرها على البيئة ، فيعتبر قرار مديرية البيئة بمثابة القرار الحاسم في إنشاء هذه المنشأة المصنفة .

3 - شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

في هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

ب / الملف المتعلق بالهندسة المعمارية : ويحتوي على :

1 - مخطط الموقع على سلّم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع

2 - مخطط الكتلة على سلّم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م2، أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م2 وتتعدى 500 م2، وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م2، ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية :

---

[1] براهيمي موفق ، المرجع السابق ، ص216.

[2] المادة 2 من المرسوم التنيذي 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 الذي يعدلل ويتمم المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير العقود وتسليمها .

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطيح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية،
- نوع طوابق البنايات المجاورة أو إرتفاعها أو عددها.
- إرتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

3 - التصاميم المختلفة المعدة على السلم 1/50 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م2 و على سلم 1/100 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م 2 و 600 م2 وعلى سلم 1/200 بالنسبة لباقي البنايات : للتوزيعات الداخلية المختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء.

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

4 - مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك .

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

ج / الملف التقني : ويحتوي على:

1 - بإستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية :

- عدد العمال وطاقة إستقبال كل محل .
- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة .
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز ،والتدفئة ،والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير ،والتهوية .
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة .
- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية أي المنشآت المصنفة .

- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق .
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية .
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الإستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لإستقبال الجمهور .

2 - تتضمن دراسة الهندسة المدنية :

- تقريرا يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح :
  - تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية .
  - توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل .
- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.[1]

الفرع الثالث: دور رخصة البناء في حماية البيئة

تُعدّ رخصة البناء وثيقة إدارية إلزامية تُمنح من قبل الجهات المُختصة لتنظيم عمليات البناء والتشييد وضمان سلامة المباني، بالإضافة إلى ذلك تلعب رخصة البناء دورًا هامًا في حماية البيئة ، حيث أنه بعد إستلام رخصة البناء من قبل الباني، فإن هذا الأخير ملزم بتجسيد هذه الرخصة وفق المواصفات المحددة فيها، لاسيما تلك الضوابط المتعلقة بالتصميم، وهذا بإعتبار أن التصميم هو الدراسة النظرية للمبنى، يقتضي تحقيقها على أرض الواقع، ولا يمكن الخروج عنها وإلا إعتبر ذلك غير مطابق لرخصة البناء، وبالتالي فإن التجسيد التطبيقي يعكس المظهر الداخلي والخارجي للمبنى، كون أن البناء هو ترجمة للهندسة المعمارية التي تعد نوعية البنايات وتدمجها في المحيط مع إحترام المناظر الطبيعية والحضرية والتراث، بحيث يجب أن تحافظ الأعمال المعمارية على المحيط وتحسنه ، و لتوضيح ذلك سنتناول دور رخصة البناء في حماية البيئة الخارجية للمبنى (أولا)، ثم سنتناول دور رخصة البناء في حماية البيئة الداخلية للمبنى (ثانيا).

أولا : دور رخصة البناء في حماية البيئة الخارجية للمبنى

أهم الضوابط التي تشملها رخصة البناء من أجل حماية البيئة الخارجية للمبنى :

أ/ دور رخصة البناء في تحديد موقع المبنى وتوجيهه :

نتناول هذا في جزئيتين :

[1] المادة 43 من القانون 15-19 المرجع السابق .

1- موقع البناية :

بغية تجنب إختلال النظام العام والتوازن البيئي وجمال المحيط، أقر المشرع المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه " يجب أن يتناول طلب رخصة البناء مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجوده يخضع لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا لأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير"[1]، فيجب تحديد وتحضير موقع البناية، نوعها ، خدماتها ، مظهرها العام إحترامها للإرتفاقات وكذا إحترام شروط الأمن والنظافة ومراعاة الطابع الجمالي، بالإضافة لعدم المساس بخط التصفيف المصادق عليه، وكذا أن يكون الموقع قابلا للتعمير دون الغير قابلة للتعمير كأن تكون أرضا فلاحية [2].

وبالتالي فإن رخصة البناء تساهم في حماية البيئة من خلال حماية الأرض وباطن الأرض والثروات التي تحتوي عليها ، حيث تمنع البناء على الأراضي المخصصة لأغراض زراعية .

لذلك فهي تراعي مقتضيات حماية الأرض وباطن الأرض وفق ما جاء به القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة .

2- توجيه المبنى :

يتحدد توجيه المبنى على مساحة الأرض بنوع المناخ السائد في المنطقة، لذلك يهتم المهندسون والمختصون في مجال الإنشاء الهندسي بدراسة ظروف المناخ السائدة في المكان المزمع إنشاء وحدات بنائية عليه، وهذا للحماية من التغيرات المناخية والحصول على أقصى استفادة منها، لاسيما في مجال الإشعاع الشمسي والتهوية الطبيعية، فمثلا في المناطق الحارة يوصى بتوجيه المباني نحو شمال جنوب وهذا لتفادي أشعة الشمس الحارقة طوال النهار، أما المناطق الباردة فعادة ما يتم توجيهها نحو محور شرق غرب لتلقي الشمس قصد تحقيق راحة حرارية داخل المبنى ، كما يوصى كذلك بتوجيه المباني جهة الرياح قصد تنظيم حركة الهواء داخل المبنى، وتوفير التهوية اللازمة للتخفيف من درجة الحرارة العالية أثناء النهار، لكن بشرط مراعاة طبيعة المنطقة، لاسيما الصحراوية التي تكون فيها الرياح محملة بالأتربة والرمال، أو المناطق القريبة من المصانع التي تكون فيها الرياح محملة بالأدخنة والغازات المفرزة من هذه الأخيرة، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 14-27 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية التقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، فإن أحكامه توصي بتوجيه المباني حتى تتلاءم مع الظروف الطبيعية الخارجية، والتي تنعكس بصفة مباشرة على البيئة الداخلية للمبنى، فنجد مثلا المادة 12 منه تنص "يوصى بتوجيه البنايات حسب التوجيه شمال جنوب بشكل يسمح بأن تتكون الواجهة الشرقية والغربية

[1] المادة 46 من القانون 15-19، المرجع نفسه .
[2] أكساس عصام ،المرجع السابق،ص41.

للبناية من جدران مشتركة "[1]، وكذلك المادة الأولى من الملحق الخاص بهذا المرسوم التنفيذي، والتي تنص على "يجب إعتماد المواصفات التقنية المتعلقة بتحديد المواقع القابلة للبناء وتنظيم الإطار المبني والأشكال العمرانية المبرمج انجازها، التي يجب أن تأخذ بعين الاعتبار العوامل الطبيعية والمناخية، كالإشعاع الشمسي وتساقط الأمطار والرياح الرملية و الفيضانات وصعود المياه الجوفية والأتربة العدوانية والطين المنتفخ".[2]

ب/ دور رخصة البناء في ضبط حجم المبنى و مظهره :

ندرس هذا في جزئيتين :

1- دور رخصة البناء في ضبط حجم المبني :

يجب أن تتضمن رخصة البناء مجموعة من البيانات نذكر منها نوع طوابق البنايات المجاورة أو إرتفاعها أو عددها ، ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها ، وكذلك ملف الهندسة المدنية الذي يتضمن دراسة تشمل وصف الهيكل الحامل للبناية وأبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

وتبرز أهمية مراعاة حجم البناية في حماية البناية نفسها وكذا حماية البنايات المجاورة من الآثار المترتبة من البناء الفوضوي عدم الدراسة التقنية للحجم ، ومن أمثلة ذلك إذا كانت البناية المراد تشييدها كبيرة الحجم مقارنة بالبناية المجاورة وبالتالي ستحجب من الإضاءة الطبيعية و أشعة الشمس و كذا التهوية الطبيعية بالقدر الكافي، وكذا حجم النوافذ والإطلالات ومدى تماشيها مع الملكيات المجاورة المادة 08 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وبالتالي تفادي كل الأضرار المتعلقة بالارتفاقات وحسن الجوار والأضرار بالغير . لذا فان من بين شروط منح رخصة البناء هو مراعاة مدى تأثير حجم البناية على السلامة والأمن العمومي والبيئة طبقا للمادتين02و05 من المرسوم التنفيذي 91-175الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير[3].

2- دور رخصة البناء في ضبط مظهر البناية :

يتحدد مظهر البناية من خلال التصميم المعد والمرفق في طلب رخصة البناء، وعليه فان مظهر البناية لابد أن يتوافق مع المحيط وأن لا يخرج عنه، وإلا إعتبر ذلك مخالفا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول المتعلقة بالعمران ،ولعل الاهتمام بمظهر البناية هو تحقيق أحد أغراض الضبط الإداري في عناصره الجديدة وهو جمال الرونق والرواء، قصد حماية جماليات الشوارع ورونقها ، وحتى لا يصاب المار بتقزز

[1]المادة 12 من المرسوم التنفيذي 14-27، المؤرخ في 2014/02/01 ،الذي يحدد المواصفات العمرانية و المعمارية التقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب .

[2]براهيمي موفق ، المرجع السابق ،ص246-247.

[3]أكساس عصام ، المرجع السابق ،ص42.

في العين لسوء المنظر، أي الوقاية من التلوث البصري الذي قد تحدثه البناية بمظهرها الغير متوافق مع أحكام رخصة البناء.[1]

وعلى هذا الأساس فان قانون العمران الجزائري قد راعى مظهر البناية، الغرض الوقاية من التلوث البصري الذي قد تحدثه هذه الأخيرة، بحيث أنه قد يتوقف منح رخصة البناء عند المساس بمظهر البناية، وهذا ما نلمسه في المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، إذ تنص على " يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، إذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على أفاق المعالم الأثرية "، كما نضيف الفقرة الثانية من نفس المادة على وجوب تناسق مظهر البناية وانسجامها، بحيث تنص على " يجب أن تبدي البناية بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر" .[2]

وعليه وفي كل الأحوال لابد من مراعاة الجانب الجمالي للبناية، وهذا لما له من أثر على الجانب الاقتصادي ، السياحي ، والثقافي والاجتماعي وحتى النفسي، إذ يعد من قبيل الصالح العام وهذا طبقا للمادة 12 من القانون08-15 المؤرخ في2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وانجازها ، والتي جاء فيها "يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام، ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته ".[3]

ثانيا: دور رخصة البناء في حماية البيئة الداخلية للمبنى

يعد المبنى الفضاء الذي يقضي فيه الفرد معظم اوقاته ، سواء كان مسكن او مكان للعمل فانه لابد أن يشتمل على مجموعة من الضوابط عند انجازه ،بحيث تظهر جليا من خلال مضامين التصميم، وهذا حتى نضمن بيئة مريحة ولطيفة داخل المبنى تنعكس بالإيجاب على مستغل الفضاء. ويمكن حصر هذه الضوابط في مدى إحتواء المبنى على المشتملات الضرورية، وكذا الإضاءة الكافية والتهوية اللازمة والراحة الحرارية والصوتية المربحة .

أ/ دور رخصة البناء في تحديد و توفير المشتملات الضرورية :

بغض النظر عن الغرض المخصص للمبنى، فإنه يجب أن يحتوي على مجموعة من المشتملات داخل الفضاء الداخلي، وتقتصر في هذا الأمر على تلك المتعلقة بالبيئة، لاسيما فيما يخص تزويد المبنى بالمياه وإحتواء المبني على شبكة جيدة للصرف الصحي وفق تقنيات محدد تضمن عدم تسرب الروائح الكريهة

[1] براهيمي موفق ، المرجع السابق ،ص248.
[2] المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في1991/05/28 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
[3] براهيمي موفق ، المرجع السابق ،ص248.

داخل المبنى، وكذا إحتواء على مراحيض وفق تصاميم محددة يقتضي تموضعها في أماكن معينة دون غيرها، بالإضافة إلى قاعة الغسيل ،والمجاري الخاصة بإفراز الأدخنة ، والغازات المنبعثة من داخل المبنى.

وعليه لابد من التقيد بالتصاميم المتضمنة إنجاز المبنى[1]، بحيث أن هذه الأخيرة تخضع إلى جملة من المقاييس حددها المشرع في جملة من النصوص القانونية نذكر منها على سبيل المثال المرسوم التنفيذي 91-175 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، حيث نصت المادة 38 منه على أنه:"يجب إدراج مرحاض مستقل في كل مسكن ..... لا يمكن أن يتصل المرحاض مباشرة بالمطبخ والقاعات التي يتناول فيها الطعام وغرف النوم .... أن تبلغ مساحة المرحاض مترا مربعا على الأقل ..ويجب أن يتم الوصول دون ضرورة المرور على غرفة من الغرف الرئيسية.. يجب ويجب أن تزود أرضيات المراحيض وجدرانها بتلبيس مطابق للشروط الواردة أعلاه"

كما يجب توفر المبنى على مطبخ مهيا بانسجام وفق مقاييس تقنية بحيث تنص المادة 36 من المرسوم التنفيذي 91-175 المذكور أعاله على أنه " يجب أن تكون الجدران والسقوف في المطابخ عازلة وقابلة للغسل كما يجب أن تكون أرضيتها عازلة وسهلة الصيانة ، ويجب أن يحتوي كل مطبخ أو كل غرفة تستعمل مطبخا ما يأتي :

- حوض مزود بمجرى للمياه معقوف
- حنفية فوق الحوض لاعتراف المياه
- قناة الإفراز البخار والغازات المحروقة
- تهوية طبيعية دائمة وفعالة ..... كما أنه يلزم توفر المبنى على قاعة للمياه"

تنص المادة 37 من المرسوم التنفيذي السابق ذكر على أنه " لابد من قاعة للمياه على الأقل في كل مسكن يحتوي على غرفتين رئيسيتين على الأقل دون اعتبار المطبخ. ويكون لهذه القاعة فتحة مباشرة نحو الخارج.

يجب أن تحتوي قاعة المياه على الأقل على سطا أو حوض للاغتسال وتنظيف الملابس يكون له مجرى معقوف وتزويد بالماء، ويمكن تخصيص موقع الوضع غسالة آلية " إذن هذه بعض الأمثلة عن المشتملات الضرورية التي يجب أن يحتويها المبنى طبقا لرخصة البناء الممنوحة وكذا التنظيم الساري المفعول .اذ يجب أن تتوافق المتطلبات المرجوة مع الغرض من إنشاء هذا المبنى، وهذا وفق مجموعة من الاشتراطات لاسيما البينية منها، حتى تتحقق أحد صور الحماية البيئية الداخلية له.[2]

[1]براهيمي موفق ، المرجع نفسه ،ص249-250.

[2]المواد36-37-38 من المرسوم التنفيذي 91-175، المرجع السابق .

فهذا ماهو إلا ترجمة لمقتضيات حماية المياه التي نص عليها القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة في المواد : 48، 49، 50، 51، التي تنص على وجوب المحافظة على المياه ومجاريها و إستعمالاتها والمواصفات التقنية التي يجب أن تستوفيها مجاري المياه .

ب/ دور رخصة البناء في تحقيق التهوية و الإضاءة اللازمة :

نتناول هذا من خلال توضيح نقطتين الأولى دور رخصة البناء في احترام التهوية والثانية دور رخصة البناء في توفير الإضاءة.

1- دور رخصة البناء في احترام التهوية الصحية :

يجب مراعاة عنصر التهوية للمباني فتكون قادرة على التنفس وتجدد الهواء بشكل دائم ومستمر، مما يضمن خروج الهواء المتسخ ودخول هواء جديد ونقي وبالتالي التخلص من الغبار ، الغازات الروائح وكل ملوثات الهواء أو ما من شئنه أن يؤثر سلبا على المبنى أو صحة الأفراد فهندسة المباني يجب أن تضمن العناصر التالية:

- توفير نوعية هواء جيدة وضمان وصولها لكل المبنى وذلك عبر وضع النوافذ في الأماكن المناسبة وكذلك وجود فتحات التهوية في الحمامات وبالقرب من المواقد.
- إبقاء مصادر التلوث بعيدة عن المبنى مثل القمامة البالوعات.
- الحد أو التقليل من الملوثات القريبة من المباني وذلك بتوجيه البنايات نحو الشوارع والفراغات العمرانية ، استقبال الرياح وضمان توزيع وتوجيه جيد الهواء.[1]

إن وجود أخطاء في تصاميم المباني وعدم وجود تهوية كافية يؤثر على البيئة وينتج عنه الأمراض بسبب تلوث المباني وإنتشار الرطوبة فيها.

نص المشرع الجزائري على جملة من النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير والبناء تحت في مجملها على ضمان التهوية داخل المبنى ، فمثلا نجد المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتضمن كيفيات تحضير عقود تعمير و تسليمها توجب أن يتوفر ملف طلب رخصة البناء إلى وصف مختصر للتهوية ، وكذلك المادة 35 من المرسوم التنفيذي91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير "يجب أن تنار و تهوى كل غرفة رئيسية بواسطة فتحة واحدة أو فتحات عديدة يمكن فتحها .... يمكن تهوية الغرفة الثانوية بواسطة قنوات عمودية .... يمكن بالنسبة للمساكن الواقعة في الطابق الأرضي أن تفتح نوافذ غرفتها الرئيسية على مساحتها مغلقة غير مغطية مساحتها 4 متر ... يجب أن تزود نوافذ الغرفة الرئيسية بتراتيب تضمن حماية فعالة من الإشعاع الشمسي ".

[1] أكساس عصام ،المرجع السابق ،ص45.

2- رخصة البناء ودورها في مراعاة الإضاءة :

يعتبر توفر دخول أشعة الشمس وإنارة المنزل طبيعيا من الأمور البالغة الأهمية الواجب توفرها عند إعداد التصاميم الضرورية لطلب رخصة البناء نظرا لما لها من أهمية على السلامة البيئية ،وكذا ما توفره من حماية للمبنى وساكنيه أو مرتاديه على حد سواء فضمان دخول أشعة الشمس لكامل المبنى يضمن تعقيما طبيعيا ، كما أنه يوفر الحرارة اللازمة مما يحافظ على السلامة العامة و سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، ناهيك عن الجانب الجمالي الذي لا يمكن أن تضاهيه الإنارة الاصطناعية ، فدخول أشعة الشمس يعتبر طاقة نظيفة للبيئة وهو من الطاقات المتجددة وصديقة البيئة ، وغير مكلفة اقتصادية كذا الحد من إستعمال الطاقة الصناعية دون أن ننسى الجانب الصحي من قتل الميكروبات وكذا وجود إضاءة طبيعية وما يضفيه من صحة وراحة نفسية.

وعليه، وفي إطار إعداد رخصة البناء لابد أن يحتوي التصميم على نظام إضاءة يضمن عدم الإسراف في الطاقة، والإنتفاع من الضوء الطبيعي الناتج عن أشعة الشمس، وذلك من خلال الاختيار الجيد لموضع المبنى والتوجيه الصحيح له، مع التصميم الهادف للشبابيك والقنوات المخصصة للإضاءة الطبيعية وفق دراسة تقنية لا تعكس الآثار السلبية لهذه الإضاءة، لاسيما تلك الناتجة عن أشعة الشمس في المناطق الحارة[1]، بحيث تنص المادة 20 فقرة 02 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي 14-27 المذكور أعلاه على أنه " يجب أن تكون فتحات الغرف الرئيسية مزودة بجهاز يضمن حماية ناجعة من أشعة الشمس "، وتضيف كذلك المادة 21 فقرة 02 " يمكن إستعمال جهاز واق من أشعة الشمس يغطي مساحة النافذة كلها، مع توفر الضوء الطبيعي من خلال الفتحات" .[2]

وكذلك المادة 35 من المرسوم التنفيذي91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير تنص على أنه: " يجب أن تنار وتهوى كل غرفة رئيسية بواسطة فتحة واحدة أو فتحات عديدة يمكن فتحها ، تمثل مساحتها الإجمالية ثمن مساحة الغرفة على الأقل" . [3]

إذن من خلال ما سبق فإنه لابد من تزويد البناية بالإضاءة الطبيعية ، وهذا لما لها من آثار إيجابية على صحة مستغل المبنى، لكن وفق مقاييس محددة تتوافق وطبيعة المناخ وموقع البناية، وكذا الغرض تحقيق بيئة داخلية مريحة .

[1] براهيمي موفق، المرجع السابق ،ص251.
[2] المادتين 20 و21 من المرسوم التنفيذي 14-27.
[3] المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91-175.

ج/ رخصة البناء ودورها في توفير الحرارة والتقليل من الضجيج :

يجب على طالب رخصة البناء عند تقديمه لطلبه إحترام جزئيتين هما دور رخصة البناء في توفير الحرارة داخل المبنى، وكذا دورها في التقليل من الضجيج.

1- دور رخصة البناء في توفير الحرارة داخل المبنى :

لقد أصبح الاهتمام بضبط الحرارة الداخلية للمبنى من بين الأولويات الكبيرة في إعداد التصاميم المعمارية، وهذا لما لها من أثر على مستغلي المبنى، سواء عن طريق إرتفاعها الكبير أو انخفاضها المحسوس داخله، إلا أنه وفي ظل التصاميم المعمارية العشوائية التي لا تراعي ضوابط الحرارة داخل المبني، أدى ذلك إلى عدم تعايش الإنسان داخل هذه المباني، مما اضطره إلى استعمال أجهزة إضافية كالمكيفات الهوائية أو أجهزة التدفئة، الأمر الذي يؤدي إلى إسراف كبير في استعمال أو استخدام الطاقة.

لكن في ظل التطورات التي عرفتها التصاميم المعمارية ، فإنها أصبحت تراعي مناخ المنطقة في إعداد هذه التصاميم لغرض ضبط الحرارة الداخلية للمبنى سواء عن طريق منع تسربها إلى الداخل بالنسبة للمناطق الحارة أو إلى الخارج في المناطق الباردة ويتم في هذا الصدد استعمال العديد من التقنيات كوضع مواد عازلة في الحيطان المعرضة للظروف المناخية، أو استعمال مواد عاكسة للحرارة. أو إنشاء فضاءات داخل المنزل بها نباتات أو أشجار أو نافورة مياه، وهذا للمساهمة في تلطيف الجو بالموازاة مع نظام التهوية المقرر داخل المبنى، وقد يلعب حتى لون الطلاء المستعمل دورا في تحسين المناخ الداخلي للمبنى ، بحيث كلما كان لون الطلاء فاتحا زانت قدرته على عكس الأشعة المباشرة التي تسقط عليه وبالتالي تنخفض نسبة الأشعة التي يمتصها، وهذا ما لا يتوفر بالنسبة للألوان الداكنة ، كما أن هناك بعض التصاميم من ذهبت إلى أبعد من ذلك، من خلال إقامة مشاتل نباتية على الأسطح أو استعمال الزجاج بدرجة كبيرة في إنشاء حيطان البناية أو جزء من أسقفها لاسيما في المناطق الباردة التي يحتاج فضاءها الداخلي إلى كمية من الحرارة يكون مصدرها أشعة الشمس التي تعكسها مادة الزجاج.

راعى المشرع الجزائري عنصر الراحة الحرارية في البنايات الجديدة من خلال سن جملة من النصوص القانونية نذكر منها :

-من خلال القانون 99-09 لاسيما المادة 07 منه واعتبر المشرع أن مراعاة عنصر الحرارة يحسن إطار الحياة ويحمي البيئة ويساهم في الحفاظ على التوازنات في مجال التهيئة والتعمير.

-القانون 04-09 المتعلق بترقية الطاقات المتجددة في إطار التنمية المستدامة .

-القرار الوزاري المشترك لسنة 2011 المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على انجاز المساكن الترقوية المدعمة ، نصت المادة 04 منه ضرورة إدراج مفهوم الفعالية الطاقوية باعتبار مبدأ تصميم بيومناخي لضمان توفير الطاقة في هذا النوع من السكن).[1]

-المرسوم التنفيذي 2000-90 المؤرخ في 2000/04/24 الذي يتضمن التنظيم الحراري في البنايات الجديدة ،

من العوامل المؤثرة في الراحة الحرارية نجد :

-حجم المباني وأن لا يكون المبنى واقعا في ظل مبنى آخر.

-الإضاءة الطبيعية كونها أفضل من الصناعية .

-وسائل التظليل الداخلية أو الخارجية للحد من تسرب الحرارة داخل أو خارج المبنى.

-توجيه البناية للناحية الجنوبية من اجل توفير الطاقة (تدفئة وتكييف)[2]

2- دور رخصة البناء في التقليل من الضجيج :

تولد النشاطات الاجتماعية نوعا من الضوضاء والإزعاج لشاغلي البنايات مما يؤثر سلبا على صحة الأفراد لذا فان التقليل منها ضرورة حتمية يجب مراعاتها عند تشييد المباني لما لها من تأثير سلبي على صحة الفرد فالتلوث السمعي يؤدي إلى عدم التركيز التشتت والإثارة وسرعة الغضب ، زيادة سرعة النبض والخفقان إفراز بعض الغدد التي تسبب القرح المعدية ،الى غير ذلك من الأمراض.[3]

ومن بين التقنيات المعتمدة للتقليل من الضوضاء نجد:

- عزل الصوت
- امتصاص الصوت
- تخميد الاهتزاز
- عزل الاهتزاز

تطرق المشرع الجزائري الموضوع الضوضاء وذلك من خلال المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-175 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير ،على انه يمكن رفض رخصة البناء" إذا كانت البناءات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض الأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص يمكن رفض رخصة البناء، أو منحها مع مراعاة الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"[4]

[1]براهيمي موفق ، المرجع السابق ،ص252.
[2]أكساس عصام ،المرجع السابق ،ص49.
[3]براهيمي موفق ، المرجع السابق ،ص253.
[4]المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-175 المرجع السابق .

وكذلك المادة 43 من المرسوم التنفيذي15-19 المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، والتي تشترط إعداد مذكرة ، يكون من بين محتوياتها تحديد مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المستقبلة للجمهور.[1]

يظهر من هذا أن رخصة البناء تتوافق مع مقتضيات الحماية من الأضرار السمعية التي نصت عليها كل من المواد 72، 73، 74، 75، في القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، وذلك بوضع ترتيبات بهدف الحد والوقاية من الإنبعاثات و إنتشار الأصوات والذبذبات التي من شأنها إلحاق الضرر بالأفراد أو من شأنها أن تمس بالبيئة ،وبالتالي حماية البيئة من التلوث السمعي .

إذن في الأخير نستنتج أن رخصة البناء تلعب دورا هاما و مهم في حماية البيئة و المحافظة عليها من خلال القوانين التي سنها المشرع الجزائري بهدف حماية البيئة من انعكاسات التوسع العمراني ويبرز لنا هذا من الدور الكبير لرخصة البناء في التوفيق بين النمو العمراني والحفاظ على البيئة وحمايتها وكذا المحاولة للحد من التعدي عن البيئة عن طريق الوقاية من التلوث السمعي والبصري والهوائي وجميع أشكال التلوث التي تنعكس بالسلب على الفرد والمحيط ، لذا فان رخصة البناء تراعي الموازنة بين متطلبات التنمية وحماية البيئة.

المطلب الثاني: رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة إجراء ضروري سابق على عملية البناء، بحيث يلتزم صاحب الطلب باستخراجها قبل قيامه بأية عملية تقسيم أو تهيئة العقار لأجل البناء، بالإضافة إلى ذلك تلعب رخصة التجزئة دورا هاما في حماية البيئة .

لذلك قسمنا هذا المطلب إلى ثلاث فروع كالتالي: تعريف رخصة التجزئة (الفرع الأول)، إجراءات الحصول على رخصة التجزئة (الفرع الثاني) دور رخصة التجزئة في حماية البيئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة

لم يقم المشرع الجزائري بتعريف رخصة التجزئة لا في قانون التهيئة والتعمير ولا في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، إلا أنه اكتفى بتعريف عملية التجزئة و هذا بموجب القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ، و هذا بالنص على أنها: " القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير ."[2]

[1] المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم ، المرجع السابق .

[2] المادة 02 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد القواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج.ر ،ع 44،المؤرخة في 2008/08/03.

كما عرفتها المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19على أنها: "... عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية". [1]

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

وعرفها آخر بأنها " قرار إداري تمنحه الجهات الإدارية المختصة لصاحب الملكية العقارية المراد تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع من أجل القيام بعملية البناء عليها " .

إذن من خلال استقراء التعاريف الخاصة بعملية التجزئة ورخصتها، نخلص إلى أن رخصة التجزئة هي قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة، يرخص بمقتضاه لصاحب ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات بتقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع من أجل البناء عليها، وذلك وفق إجراءات قانونية.[2]

الفرع الثاني: إجراءات الحصول علي رخصة التجزئة

حتى يتحصل صاحب الأرض على رخصة التجزئة لابد له من إتباع جملة من الإجراءات معينة نوضحها كالتالي:

أولا: صفة طالب الرخصة

حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد عقود التعمير وتسليمها، صفة طالب الرخصة ، والمتمثلة في صاحب الملكية أو موكله [3] ، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، بحيث يقدم طالب الرخصة طلبه وفق نموذج الطلب المحدد في هذا المرسوم التنفيذي، مدعوما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا، على أن يرفق طلب الرخصة بملف يشمل على عدة وثائق .[4]

ثانيا: مضمون ملف طلب رخصة التجزئة

[1]المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع السابق .
[2]براهيمي موفق ، المرجع السابق ،ص138.
[3]المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع السابق .
[4]سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية القواعد التهيئة والتعمير ،اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، 2020-2021 ، ص287.

نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على محتوى ملف طلب رخصة البناء ،حيث يشتمل على عدة تصاميم و مذكرات ،بالإضافة الى ذلك تعين الجهات المسؤولة عن إعداد الملف البياني و التقني ، حيث تنص على: (يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق الآتية :

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

2 - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500، التي تشتمل على البيانات الآتية :

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

3 - مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي :

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية
- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

4 - مذكرة تشتمل على البيانات الآتية :

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

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

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

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

يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة.

في هذه الحالة، يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده.

يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها).[1]

ثالثا: دراسة طلب رخصة التجزئة

يرسل طلب رخصة التجزئة ،والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات في خمس (05) نسخ على مستوى البلدية المراد إقامة المشروع فيها.

ويحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس م. ش. ب في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية المنصوص عليها، بحيث توضح هذه الوثائق بطريقة مفصلة على الوصل.[2]

يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي،أو وفي حالة انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

يتناول تحضير الطلب الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن انجاز الأراضيالمجزأة فيما يخص النظافة والملاءمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية .[3]

وعليه، تتم دراسة ملف رخصة التجزئة على مستوى الشباك الوحيد سواء كان الخاص بالبلدية أو الولاية حسب الاختصاص المحدد قانونا ، وهذا بنفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء ونشير في هذا المقام أننا سنتفادى دراسة وتفصيل الشباك الوحيد في هذه الجزئية، كوننا ستوضحه بشكل مفصل عند التطرق لرخصة البناء، وهذا تفاديا للتكرار .

[1] المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المرجع السابق .
[2] المادة10 من المرسوم التنفيذي رقم15-19 ،المرجع نفسه .
[3] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه .

لذا فإن دراسة ملف رخصة التجزئة يكون على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس م. ش. ب الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة، في حالة وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه، أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي. أما الشباك الوحيد للولاية فيقوم بدراسة ملف رخصة التجزئة في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران .[1]

وفي هذا الصدد تقوم المصلحة المختصة بتحضير طلب رخصة التجزئة بجمع الآراء والموافقات من الجهات المطلوب استشارتها، بحيث يعتبر الأشخاص العموميون الذين تم استشارتهم ولم يردوا خلال 15 يوما ابتداء من يوم استلام الطلب كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة، كما ينبغي على كل الجهات المستشارة في جميع الحالات إرجاع الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الأجال نفسها. كما يمكن للمصلحة المختصة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية .[2]

رابعا: السلطة المختصة بإصدار رخصة التجزئة

يتم اصدار رخصة التجزئة من طرف الولي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران أو رئيس المجلس الشعبي البلدي ،حيث يتم تعيين الجهة المختصة بالإصدار حسب اهمية المشروع ،ذلك تطبيقا لما جاء في المادة 15الفقرة المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 20-342 التي تنص على أنه:

•يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة لما يأتي :

- المشاريع ذات الأهمية المحلية
- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه.

يعد تسليم رخصة التجزئة من إختصاص الوالي المنتدب في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها بالنسبة :

- للمشاريع ذات الإهمية المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها .
- للمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الاراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي .

[1]المادة 14 و المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المرجع نفسه .
[2]المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المرجع نفسه .

- في هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء .[1]

•يعد تسليم رخصة التجزئة، من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.
•يعد تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

خامسا : الفصل في طلب رخصة التجزئة

يتضمن الرد على طلب رخصة التجزئة بموجب قرار، يمكن أن يكون بالقبول أو الرفض أو تأجيل البت فيه خلال أجل محدد، أو محل سكوت الإدارة وعليه سندرس كل حالة على حدة كما يلي:

أ/ قبول طلب رخصة التجزئة :

عندما يستوفي طلب الرخصة جميع الشروط المحددة قانونا، فانه يتم إصدار قرار يتضمن رخصة التجزئة، ويبلغ إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين (02) الموالين لتاريخ إبداع الطلب ، وذلك عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس م. ش. ب . وفي غضون ثلاث أشهر (03) في الحالات الأخرى[2]. بحيث يحدد القرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة وفق النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي 15-19التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ، ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما تحدد أجال انجاز أشغال التهيئة المقررة، ويجب أن يبلغ القرار إلى صاحب الطلب والى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها ، بحيث يكون التأشير من طرف:

- مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رم.ش.ب.
- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.
- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

توضع بعد ذلك نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي الموقع وجود الأرض المجزأة، وتحفظ النسخة الرابعة من الملف بأرشيف الولاية، أما النسخة الأخيرة منه فتحفظ لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة، كما تقوم السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض

[1] المادة 15 من المرسوم التنفيذي 20-342 ،المرجع السابق .
[2]المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق .

بنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه، وهذا على نفقة صاحب الطلب .[1]

وعليه فانه بعد الموافقة وتسليم رخصة التجزئة، يجب على المستفيد البداية في الأشغال المحددة التي تستوجبها عملية التجزئة، بحيث يضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سم وفق النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير وتسليمها ، إذ توضح مراجع رخصة التجزئة الممنوحة وأكبر عدد ممكن من الأجزاء المبرمجة، كما ينبغي أن تتضمن اللافتة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لانتهاء الأشغال وان اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة .[2]

وبعد انجاز وإتمام الأشغال من طرف المستفيد من رخصة التجزئة فانه ووجب عليه أن يطلب شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها، وهذا بعد تقديم ملف محدد لدى رئيس. م. ش. ب ، وبعد دراسة من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية ضمن نفس الأشكال عليها بالنسبة لشهادة المطابقة .[3]

إلا أنه إذا لم يباشر المستفيد في أشغال التهيئة، أو أنه لم ينته من الأشغال المقررة فان رخصة التجزئة تعتبر ملغاة ، وهذا حسب الحالات التي حددتها المادة 30 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير وتسليمها، والتي نوضحها كمايلي:

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل ثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ التسليم.
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار، على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات يُحدد مدة انجاز الأشغال، وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.

غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فان الآجال المحددة والمقررة للإنجاز تطبق على أشغال المراحل المختلفة. وعليه فانه عندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة فانه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أعمال التهيئة فيها، كما يعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجباريا قصد مباشرة أي أشغال أو استئنافها بعد انقضاء مدة صلاحية الرخصة السابقة ، ويتم إعداد رخصة التجزئة الجديدة على أساس طلب دون دراسة جديدة للملف، شرط أن لا يتم تقييم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد وتكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى المسلمة .[4]

---

[1] المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المرجع نفسه .
[2] المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المرجع نفسه .
[3] براهيمي موفق ، المرجع السابق ،ص145.
[4] المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المرجع السابق .

ب/رفض طلب رخصة التجزئة :

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتضمن عقود التعمير وتسليمها على حالتين لرفض رخصة التجزئة، حيث نصت على : "لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و / أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به".[1]

ج/ حالة تأجيل منح رخصة التجزئة :

تحدثت عن حالة تأجيل منح رخصة التجزئة المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19حيث تكون محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقا لأحكام المادة 64 من القانون 90-29،[2] حيث نصت هذه المادة على أن طلب رخصة التجزئة أو البناء يكون محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد.[3]

د/ حالة سكوت الادارة :

نصت المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 20-342 على أنه " يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة أو شهادة قابلة للاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة. أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة، حيث يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشرة (15) يوما، وفي حالة عدم الرد أو الرفض فيمكن لصاحب الطلب رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة" .[4]

وفي هذا الصدد صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في2015/07/25، الذي يحدد كيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود والتعمير، بحيث طبقا للمادة 03 منه فإنه تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران ولدى الوالي المختص إقليميا لجنة مكلفة بدراسة الطعون المودعة من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي لم يرضه الرد أو لم ترد عليه السلطة المكلفة بحصر عقود التعمير وتسليمها والفصل فيها، لذا فإنه يجب إبداع الطعن في طلب مكتوب .[5]

---

[1]المادة17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه .
[2]المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه .
[3]المادة 64 من القانون رقم 90-29 ، المرجع السابق .
[4]المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ،.المرجع السابق .
[5]سي مرابط عبدالرحمان، المرجع السابق ،ص294.

الفرع الثالث: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة

نظرا لخطورة عملية التجزئة، لأنها المرحلة الأولى التي توحي بعملية البناء والتصرف في العقار الغرض تهيئته واستغلاله لمختلف أغراض البناء ، فان المشرع نظمها في إطار قانوني يسمح من خلاله الموازنة بين حقوق الأفراد والصالح العام ، لاسيما لتحقيق النظام العام البيئي[1]. وبالتالي فان المدقق في أحكام هذه الرخصة يستكشف مدى دور هذه الأخيرة في حماية البيئة والذي يتجلى في عدة مظاهر نلخصها في العناصر التالية :

أولا: بعض الحالات التي تمنع فيها منح رخصة التجزئة لأسباب بيئية

إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية، مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلزال والجرف، يمكن رفض رخصة التجزئة أو تسليمها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها. ويعني هذا إذا تعلق الأمر بالنظام العام البيئي، يرفض منح رخصة التجزئة أو منحها بشروط وهذا باتخاذ الإجراءات والتدابير المنصوص عليها، كما نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، على أنه يمكن رفض منح رخصة التجزئة بغرض تشييد بنايات يكون لموقعها أو مالها أو حجمها من طبيعتها لها عواقب ضارة بالبيئة، أو منحها شريطة القيام بالدراسات البيئية.[2]

أما بخصوص حماية التراث الثقافي. فقد اشترط المشرع لمنح رخصة التجزئة داخل المناطق المصنفة الموافقة المسبقة لمصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، وهذا طبقا للمواد 23 ،31 ، 34 من القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، حيث تنص المادة 23 منه على أنه " إذا تطلبت طبيعة الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنف أو مقترح تصنيفه ، أو على عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقة المحمية الحصول على رخصة بناء أو تجزئة الأرض من أجل البناء فإن هذه الرخصة لا تسلم إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة "، كما يمكن استخلاص حالات المنع من القوانين ذات الصلة بالبيئة مثل القانون رقم 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية، حيث تمنع كل الأنشطة في المحمية الطبيعية الكاملة، ولاسيما ما تعلق بالأشغال التي تغير شكل الأرض، ما عدا المشاريع ذات المنفعة العامة بعد موافقة مجلس الوزراء على ذلك، ونفس الأمر ينطبق على القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، لاسيما ما نصت عليه المادة 09 منه بحيث يمنع المساس بوضعية الساحل الطبيعية ويجب حمايته وتثمينه وفقا لوجهته الطبيعية وكذلك المادة 10 منه التي تنص على أنه "يجب أن يتم شغل الأراضي

[1] براهيمي موفق ، المرجع السابق ،ص169.
[2] المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-175، المرجع السابق .

الساحلية واستعمالها بما يكفل حماية الفضاءات البرية والبحرية الفريدة أو الضرورية للحفاظ على التوازنات الطبيعية".[1]

ثانيا : الاعتبارات البيئية في تشكيل ملف رخصة التجزئة ودراسته

يشتمل ملف رخصة التجزئة على مجموعة من الوثائق تهدف إلى حماية البيئة، ومن بينها التصاميم الترشيدية التي تتضمن تحديد القطعة الأرضية المبرمجة ورسم شبكة طرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب ومكافحة الحرائق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية. أما بالنسبة للأراضي المخصصة للتجزئات الصناعية، فانه يجب أن يشتمل ملف رخصة التجزئة على مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية ، وكذلك المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية، بالإضافة إلى تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي. كما يتضمن الملف مذكرة تشتمل على مجموعة من البيانات تتمثل في: الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء و كيفيات تلبيتها، طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة، دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء ودراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.[2]

كما تتجلى مظاهر حماية البيئة من خلال تشكيلة الشباك الوحيد عند دراسة طلب رخصة التجزئة، سواء على مستوى البلدية أو المقاطعة الإدارية أو الولاية، بحيث نجد من بين أعضاء اللجنة كل من (ر. م. ش. ب) أو ممثله والوالي أو ممثله وكذلك رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله وعضوين من المجلس الشعبي الولائي ، بحيث تعد حماية البيئة من ضمن مهامهم الرئيسية، وهذا ما نصت عليه أحكام قانون البلدية والولاية، أما الأعضاء الذين يمثلون السلطات المركزية، فنجد من بينهم من له صلة بالمهام البيئية كممثل مصلحة البيئة المصالح الفلاحية الموارد المائية المصالح الفلاحية السياحة والثقافة وممثل الصحة والسكان كما لا ننسى مشاركة الجمهور أثناء التحقيق العمومي وبالتالي فإن هذه الاستشارات والمشاورات ما هي إلا تجسيدا لمبدأ الإعلام والمشاركة في حماية البيئة.[3]

وبالتالي فإن رخصة التجزئة تراعي كل من مقتضيات حماية الأرض وباطن الأرض وكذا حماية المياه .

[1]سي مرابط عبدالرحمان ، المرجع السابق ،ص304.
[2]براهيمي موفق ،المرجع السابق ،ص170-171 .
[3]سي مرابط عبدالرحمان ، المرجع السابق ،ص305.

ثالثا : اشتراط شهادة قابلية الاستغلال بعد انتهاء الأشغال

نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في المادة 26حيث تنص على" تتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها".[1]

يتقدم المستفيد من رخصة التجزئة بطلب إلى (ر. م. ش.ب)عند انتهاء الأشغال المقررة لتسليمه شهادة قابلية الاستغلال، والتي تتعلق بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها، ولا يمكن تسليم هذه الشهادة إلا في حالة إتمام انجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة كشبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية والغاز وشبكة الطرق ، بالإضافة إلى المساحات العامة وجميع التهيئات الخارجية ، بحيث يجب أن تكون التجزئة موصولة على الأقل بالشبكات الخارجية، خاصة شبكة المياه وشبكة التطهير والطاقة الكهربائية كما نشير إلى أن المشرع الفرعي قد جعل تقديم هذه الشهادة شرطا واقفا عند القيام بعمليات البيع و الكراء للأراضي المجزأة.[2]

من خلال ما سبق ، تُعدّ رخصة التجزئة أداة فعّالة لحماية البيئة من خلال تنظيمها بمجموعة من الأحكام للموازنة بين متطلبات العمران و حماية البيئة.

المطلب الثالث: رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من بين الرخص و الشهادات السابقة لرخصة البناء، حيث تعتبر وثيقة رسمية تمنح من قبل السلطات المختصة تسمح لصاحبها بهدم عقار قائم ، بالإضافة لذلك تلعب رخصة الهدم دورا هاما في حماية البيئة لذلك سوف نتطرق لمفهوم رخصة الهدم (الفرع الأول) ، ودور رخصة الهدم في حماية البيئة (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

لمعرفة لمفهوم رخصة الهدم نتطرق لتعريف رخصة الهدم (أولا) ، والنظام القانوني لرخصة الهدم (ثانيا) .

أولا : تعريف رخصة الهدم

يختلف تعريف عملية الهدم بإختلافا لغرض المقصود منها ، بإستقراء الاحكام القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير و المراسيم التنفيذية المنظمة لذلك و كل ما له صلة ، نجد أن الهدم يطلق على عدة عمليات رغم اختلافها ،فالهدم لغة يعني الإسقاط.[3]

---

[1] المادة26 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المرجع السابق .
[2] براهيمي موفق ،المرجع السابق ،ص171-172.
[3] سي مرابط عبدالرحمان ،المرجع السابق ،ص295.

إستعمل المشرع الجزائري مصطلح الهدم كإجراء وقائي في الحالات التي تستدعي حفظ النظام العام ،وإستعمله كإجراء ردعي عقابي في بعض حالات المتعلقة بمخالفة قواعد التعمير والبناء ، وإستعمله في عملية الهدم بشرط وجود برخصة، وإستعمل مصطلح التهدم في القانون المدني،وعليه سنشرح كل حالة على حدة و نوضحها بشكل مختصر ، حتى نزيل الغموض عن تعريف رخصة الهدم .

أ/ الهدم كإجراء وقائي :

هو الإجراء الذي تقوم به الجهة المختصة على المستوى المحلي المتمثلة في شخص (رئيس المجلس الشعبي البلدي)، عن طريق التدخل في هدم المباني الآيلة للسقوط ، هذا في إطار تدابير الضبط الإداري، لضمان سلامة و حماية الأشخاص و الممتلكات في الاماكن العمومية [1]،بحيث نظم المشرع الفرعي هذه الحالة في المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير وتسليمها، في الفصل الخامس منه، من خلال المواد من 86 الى 89 .

ب/ الهدم كإجراء ردعي :

هو إجراء ردعي تقوم به السلطة المختصة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي ،في حالة البناء بدون رخصة أو في حالة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء.

نظمت هذا الإجراء المواد 76 مكرر 3 و76 مكرر 4 و 76 مكرر 5 من القانون رقم90-29 يتعلق بالهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

ج/ التهدم :

إستعمل المشرع الجزائري مصطلح التهدم من خلال القانون المدني في المادة554 والذي نص على "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض .... وتبدأ مدة السنوات العشر (10) من وقت تسلم العمل نهائيا ...." .

فمن خلال هذه المادة يكون كل من المهندس المعماري والمقاول مسؤولون عن المشروع المنجز لمدة عشرة سنوات (10) ابتداء من استلام المشروع نهائيا اي تتحققالمسؤولية العشرية،في حالة تهدم البناء الذي يكون الأسباب خارجة عن تصرفات وتدخل الإنسان، وإنما يرجع الأسباب أخرى كوجود عيب في الأرض نتيجة لسوء تقدير في الدراسة الأولية للأرض رغم إمكانية هذا العبث أو وجود عيب في التصميم أو حتى في مواد البناء المستعملة أثناء إنجاز المشروع والتي يمكن إدراكها من طرف المهندس المعماري والمقاول.[2]

[1]المادة 89 من القانون 11-10، المؤرخ في 2011/06/22 ، المتعلق بالبلدية ،ج.ر العدد 37مؤرخة في 2011/07/03.
[2]براهيمي موفق ،المرجع السابق ،ص151-152.

د/ الهدم بشرط وجود رخصة :

يقصد بها أن عملية الهدم لا تتم الا بوجود رخصة يطلبها صاحب الصفة او المصلحة وهو مالك العقار المراد هدمه،سواءً كان الهدم جزئيا او كليا ،بغرض اعادة البناء إو الترميم وفق إجراءات محددة قانونا ،الذي هو موضوع بحثنا في إطار ما يسمى برخصة الهدم ،و التي نص عليها القانون 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير و نظمها المرسوم التنفيذي 15-19المتضمن كيفية تحضير العقود و تسليمها، بحيث نصت المادة 60 من القانون 90-29، على أن يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم في المناطق المحددة في المادة 46[1]،وهي المناطق التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية و الاستحمامية[2]. كما نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون90-29 " لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية للبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم ،وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون 98-04 المؤرخ في1998/06/15 المتضمن حماية التراث الثقافي[3]، وبالرجوع إلى القانون 98-04 فانه يحدد العقارات الواجب حمايتها، ويقسمها إلى ثلاثة أصناف[4]وهي : المعالم التاريخية والمواقع الأثرية والمجموعات الحضرية والريفية .

وعليه ما يتضح لنا من خلال المادة 60 من القانون رقم 90-29أن رخصة الهدم تشترط في المناطق ذات الميزات الطبيعية والتاريخية والثقافية ،في حين أن المادة 70 من المرسوم التنفيذي15-19 فإنها تحصر رخصة الهدم في المناطق ذات التراث الثقافي فقط وكذا أحكام المادة 76 من نفس المرسوم التنفيذي التي يمكن استنتاج من خلالها حالة البنايات الآيلة للسقوط ، بحيث تنص هذه الأخيرة على أنه : " لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية .." [5] ، نستنتج من هذه المادة ان المشرع فرض رخصة هدم على البنايات المعرضة للانهيار ، حيث انه بمجرد توفر الشروط القانونية يتم اصدار الرخصة كونها الوسيلة الوحيدة للحد من انهيار البناية الآيلة .

ما يلاحظ من هذا انا المشرع الجزائري اقتصر رخصة الهدم على المناطق التي تكون محمية بالقانون 98-04 المتضمن حماية التراث الثقافي وكذا البنايات الآيلة للسقوط فقط، يجب عليه تدارك هذا.

وعليه فإنه يجب على المشرع الجزائري تدارك هذا الغموض الموجود في المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم ويقوم بمطابقتها للمادة 60 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، مع إدراجه في هذه المادة البنايات الآيلة للسقوط أو الانهيار.

---

[1]المادة 60 من القانون 90-29، المرجع السابق .
[2]المادة 46 من القانون 90-29 ، المرجع نفسه .
[3]المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع السابق .
[4]المادة 08 من القانون 98-04 المؤرخ في 1998/06/15،المتضمن حماية التراث الثقافي.
[5]المادة 76من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق .

أما تعريف رخصة الهدم فالمشرع الجزائري لم يعرفها مثلها مثل باقي عقود التعمير الأخرى، بل اقتصر على تحديد طبيعتها القانونية ونطاقها وحصر اختصاص تسليمها لـ رئيس المجلس الشعبي البلدي. كما حددها على أنها وثيقة تكون في شكل قرار، وبالرجوع إلى مختلف تعريفات الباحثين فقد عرفها الأستاذ عزري الزين بأنها "القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف ".[1]

ثانيا :النظام القانوني لرخصة الهدم

يتم طلب رخصة الهدم الزاما في حالة ما إذا كان البناء المراد هدمه ضمن المناطق المحددة قانونا قبل الشروع في عملية الهدم، و التي تستوجب هذا النوع من الرخصة، وعليه ولاستصدار رخصة الهدم لابد من التقيد بجملة من الإجراءات، نلخصها في ما يلي :

أ/ صفة طالب الرخصة :

حصرت المادة 72من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 صفة طالبي رخصة الهدم في كل من المالك أو موكله أو الهيئة العمومية المخصص لها البناية، على طالب الرخصة أن يقدم نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، طبقا لأحكام القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، أو يقوم بذلك الوكيل بموجب عقد وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني. غير أنه إذا كان الموكل أو الوكيل شخصا معنويا فيجب أن يقدم نسخة من القانون الأساسي. أما إذا كان طالب الرخصة هيئة عمومية فعليه تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية. [2]

ب/ محتوى ملف طلب رخصة الهدم :

تنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم)، الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، والذي يتكون من مجموعة من الوثائق يستلزم التأشير عليها من طرف مهندس معماري و مهندس مدني، بحيث يحتوي على:

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع
- مخطط الكتلة بعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم
- تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل واستعمال وسائل لا تعكر إستقرار المنطقة ،
- عند تواجد موقع بناية على بعد ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة، وجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان إستقرار المباني المجاورة .

[1]سي مرابط عبدالرحمان ،المرجع السابق،ص298.
[2]المادة 01/72من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،المرجع السابق.

- مخطط مراحل الهدم و آجالها
- مخطط على سلم 1/100 للبناية ، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره .[1]

ج/ دراسة طلب رخصة الهدم :

يُعد طلب رخصة الهدم والملف المرفق في 03 نسخ ويرسل إلى رئيس م. ش.ب المحل موقع البناية، يسلم للطالب في نفس اليوم وصل إيداع يسجل فيه تاريخ الإيداع[2] . كما ينبغي على رئيس البلدية أن يقوم بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي، خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم ، بعد ذلك يحضر الشباك الوحيد البلدي طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء[3]، بحيث يحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب . وعليه تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية الآراء والموافقات من الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية ، ويجب على هؤلاء الذين تم إستشارتهم من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد إبداء رأيهم في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي ، بحيث يجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة، كما يجب عليها في جميع الحالات أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه، بعد ذلك يصدر رئيس م. ش.ب باعتباره المختص الوحيد قراره فيما يخص رخصة الهدم ، وهذا بعد رأي الشباك الوحيد البلدي [4].

كما نشير في هذا الصدد إلى أن المشرع الفرعي أعطى لصاحب الطلب إمكانية ايداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي، أي إمكانية اقتران طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء لغرض البناءات الفردية ، أما في الحالات الأخرى التي تكون فيها رخصة الهدم خاصة بالبنايات الموجودة تحت الأرض فيجب إيداع طلب رخصة الهدم ومعالجته في نفس الوقت مع طلب رخصة البناء [5].

ثالثا : الفصل في طلب رخصة الهدم

بعد إستيفاء الملف لكل الشروط والدراسة المحددة قانونا من الجهات المختصة ، يصدر رئيس م. شب قراره في الموضوع. وفي هذا الصدد نميز بين عدة حالات هي حالة السكوت، حالة الرفض أو الموافقة بتحفظات وحالة الموافقة على منح الرخصة .

[1] المادة 02/72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،المرجع نفسه.
[2] المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم15-19،المرجع نفسه.
[3] المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،الرجع نفسه.
[4] المادة 77و78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،المرجع السابق .
[5] المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،المرجع نفسه.

أ/ حالة سكوت الإدارة :

هذه الحالة أشارت إليها المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، بحيث أنه في حالة سكوت الإدارة عن طلب رخصة الهدم في الآجال المحددة ، فإنه يمكن لطالب الرخصة أن يودع طعنا مقابل وصل استلام لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشرة يوما، أما إذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد خلال الأجل الذي يلي تاريخ إيداع الطعن فانه يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران. وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطارها بالرفض المبرر في أجل خمسة عشرة يوما ابتداء من تاريخ إبداع الطعن،وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخير ، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة[1]

ب/ حالة الرفض أو الموافقة بتحفظات :

جاء في المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير وتسليمها، على أنه في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بالموافقة مع تحفظات يجب تبليغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب[2]، وبالتالي فان التعليل هو وجوبي، بحيث إذا لم يكن كذلك فان القرار يكون مشوبا بعيب القصور في التسبيب وهو عيب شكلي. وعلى هذا الأساس وطبقا للمادة 82 من ذات المرسوم التنفيذي، فانه يمكن لطالب الرخصة الذي لم يرضه الرد أن يودع طعنا في الآجال المطلوبة [3] ، وهذا بنفس الكيفية والإجراءات التي تم ذكرها سابقا في حالة السكوت، وكذلك يمكن له رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة. لكن نشير إلى أنه لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار بناية [4]

ج/ حالة الموافقة على رخصة طلب الهدم :

في حالة الموافقة على الطلب ، فإن رئيس م .شب يبلغ رخصة الهدم إلى صاحب الطلب ،[5]وتسلم له في شكل قرار وفق النموذج المرفق في المرسوم التنفيذي 15/19 الذي يحدد عقود التعمير وتسليمها [6]، وفي هذه الحالة فإنه يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس م.ش. ب المختص إقليميا. ولا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبررا أو مدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض [7]

هذا، وبعد استلام صاحب الطلب رخصة الهدم، فانه لا يمكنه القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح يفتح الورشة ، كما يجب عليه أن يضع خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل، تتجاوز أبعاده 80

[1] المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدلة والمتممة بوجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 20-342 .
[2] المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،المرجع السابق .
[3] المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ،المرجع نفسه
[4] المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ،المرجع نفسه.
[5] المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،المرجع نفسه.
[6] المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.
[7] المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،المرجع نفسه.

سم مرئية من الخارج وتتضمن مجموعة من البيانات، بحيث تكون وفق النموذج المرفقبالمرسوم التنفيذي رقم 15-19[1] .

الفرع الثاني : دور رخصه الهدم في حماية البيئة

يظهر دور رخصة الهدم في حماية البيئة من خلال الوثائق التقنية الواجب توافرها في ملف الطلب، بحيث ألزم المشرع طالب رخصة الهدم أثناء إيداع ملفه بتقديم تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل مع تبيان الوسائل والعتاد المستعمل في عملية الهدم ، وهذا بهدف ضمان إستقرار المباني المجاورة وبالتالي تحقيق السلامة والسكينة العامة.[2]

كما يتضح دور رخصة الهدم في الوقاية من البيئة من خلال مشاركة ممثل مديرية البيئة وإبداء رأيه في عملية دراسة ملف طلب رخصة الهدم وهذا مايكرس مبدأ الإعلام و المشاركة الذي تضمنه القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة .

إن الرخصة الهدم دور فعال في وقاية البيئة من الأخطار التي قد تنجم عن أعمال الهدم للبنايات والتي تتسبب في تلوث البيئة والإضرار بها، وطبقا لنص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتضح أن المشرع قيد حرية الأشخاص في هدم بناياتهم بضرورة الحصول على رخصة الهدم و هذا بالنسبة للمناطق ذات المميزات الطبيعية والتاريخية والثقافية.[3]

بالرجوع لنص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أن المشرع منع القيام بأي عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، وعليه يتبين أن الهدف من رخصة الهدم هو فرض حماية وقائية للأراضي والمباني ذات الطابع الخاص من الناحية الثقافية والتاريخية والجمالية .[4]

المبحث الثاني : دور الشهادات القانونية في حماية البيئة من مخاطر التعمير

يعتبر البناء العشوائي تهديدا للبيئة ، لكن المشرع الجزائري نظم عملية البناء وقيدها بشروط وقيود قبلية ولاحقة لعملية البناء ، تتمثل هذه الشروط في مجموعة من الشهادات التي تهدف إلى تنظيم مختلف الأنشطة العمرانية بمراعاة الجانب البيئي ، حيث تعتبر الشهادات آليات وقائية للبيئة ، ومنه سنوضح دور كل من شهادة التعمير (المطلب الاول) ، شهادة التقسيم(المطلب الثاني)، شهادة المطابقة (المطلب الثالث) ودورها في حماية البيئة .

---

[1] المادة 83 و المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،المرجع نفسه.

[2] المادة 72من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

[3] المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

[4] موهوبي نور الهدى ،الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية،المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، ع 02،ص350.

المطلب الاول : شهادة التعمير

لنبين دور شهادة التعمير في حماية البيئة سنتطرق إلى مفهوم شهادة التعمير (الفرع الأول) ، ودور شهادة التعمير في حماية البيئة (الفرع الثاني) .

الفرع الاول : مفهوم شهادة التعمير

لمعرفة مفهوم شهادة التعمير سوف نتطرق الى تعريف شهادة التعمير (أولا) ، وإجراءات إعداد شهادة التعمير (ثانيا) .

أولا : تعريف شهادة التعمير :

نصت المادة 51 من القانون رقم 90-29المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على أنه "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية" وتطبيقا لأحكام هذه المادة ، عرف المرسوم التنفيذي رقم 91-176الملغى شهادة التعمير على أنها الوثيقة التي تسلم بناءا على طلب من كل شخص معني يعين حقوقه في الارتفاقات من جميع الاشغال التي تخضع لها الارض المعنية هو نفس التعريف الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتنظيمها المعدل والمتمم،إلا أن هذا المرسوم أضاف إلى جانب شهادة التعمير "بطاقة معلومات" التي يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل عليها ،وتزوده بكل المعلومات من أجل أن يتصور الى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك ،أو هي شهادة تسلمها الادارة المختصة للمالك تحدد إمكانية استغلال الأرض بالبناء عليها ، والارتفاقات الخاضعة لها فهي لا تنشئ حقوق عليها بل لها دور إعلامي فقط .

فالملاحظ أن (م.ج) لم يجعل شهادة التعمير إلزامية بل جعلها اختيارية، وهذا على حد صياغة المادة 51من القانون رقم 90-29المعدل والمتمم السالفة الذكر التي تنص على عبارة "يمكن "،إلا أنها مهمة جدا من ناحية تحديد حقوق المعني في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية ، وتزوده بمعلومات حتى يطلع على مدى انسجام غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي يطلبها بعد ذلك، فمثلا تحدد هذه الشهادة عدد الطوابق المسموح بها في تلك القطعة الأرضية.

إذن فمن خلال ما سبق يمكن تعريف شهادة التعمير بأنها وثيقة إدارية توضيحية تسلم لطالبها صاحب الملكية العقارية تبين له حقوقه في البناء والارتفاقات اللازمة لعقاره .[1]

[1] سي مرابط عبد الرحمان ،المرجع السابق ، ص 310 .

ثانيا : إجراءات منح شهادة التعمير

نص القانون على أن شهادة التعمير ، تسلم بناء على طلب من كل شخص معني كما أن الطلب يدرس من طرف مصالح تعمير البلدية

أ / طلب شهادة التعمير :

بالرجوع للمادة 02 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجد أن المادتين تنص على أن شهادة التعمير تسلم عند طلبها من كل شخص معني ، و أن الشخص المعني هو المالك أو موكله أو أي شخص معني .[1]

1- شروط طلب شهادة التعمير

يتضمن طلب شهادة التعمير البيانات التالية :

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب .
- إسم مالك الارض .
- تصميما حول الوضعية ، يسمح بتحديد القطعة الارضية .
- تصميما يوضح حدود القطعة الارضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني .[2]

2- دراسة الطلب :

يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي الذي يقع بدائرة إختصاصه العقار مقابل وصل يسلم في ذات اليوم والملاحظة أن المرسوم 15- 19 قد قلص من عدد النسخ الإلزامية .

يدرس الملف من طرف مصالح التعمير للبلدية إعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها ،وفي سياق دراسة أمثل لطلب الشهادة وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15 19 يمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الإستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو إي مصلحة تقنية تراها ضرورية .[3]

[1] عزالدين رمزي .آليات الادارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري ،مذكرة ماستر ،كلية الحقوق والعلوم السياية جامعة 8 ماي 1945 قالمة ،2017/2016 ، ص 41 .

[2] المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 ،المرجع السابق .

[3] لعويجي عبد الله ، التعمير الغير قانوني ودور الادارة في الحد منه ، اطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان ،2016-2017 ، ص 308 ، 309

ب/ تسليم شهادة التعمير :

بعد الدراسة ملف شهادة التعمير تصدر الإدارة المعنية نوعين من القرارات النوع الأول يتضمن منح شهادة التعمير في حالة إستناد طالب الشهادة للشروط المقررة أما النوع الثاني فما أضمنه ورفض منح الشهادة في حاله إنعدام بعض أو كل الشروط .

1- منح شهادة التعمير :

تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب بعد أن كانت في المرسوم السابق تمنح خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب وهذه نقطه ايجابيه بحسب المرسوم 15- 19 إذا جاء بتقليص المدة لتسليم الرخص وشهادات العمرانية بما يحمله من حث للمواطنين على طلب هذه الشهادات وكذا الإلتزام بمقتضياتها فيجب على شهادة التعمير إن تبين ما يأتي :

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية
- الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لا سيما إذا كان هناك:
  - ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح
  - تحركات القطع الأرضية
  - القطع الأرضية المعرضة للفيضانات
  - الأخطار التكنولوجية الناجمة عن النشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة[1]

الملاحظ أن الأحكام التي تنصص عليها شهادة التعمير مستمده من المخططات العمرانية على المستوى المحلي متماثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط الشغل الأراضي اللذان يبادر بإعدادهما رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية وفي حالة عدم وجود المخططين السابق ذكرهما تستمد أحكام شهادة تعمير من القواعد العمل التهيئة والتعمير والتي نص عليها المرسوم التنفيذي 91 - 175 المحدد لقواعد العمل التهيئة والتعمير والبناء وإذا تم إيداع طلب شهادة تعمير عند مراجعة مخطط شغل الأراضي

[1] المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 ،المرجع السابق .

فإنه لا يتم أخذ تنظيم جديد بعين الاعتبار إلا إذا تجاوزت الحالة التقدم الإشغال مراجعه مخطط شغل الأراضي مرحله تحقيق العمومي وتبقى الوجهة العامة موافقة لتوجيهات مخطط توجيه للتهيئة والتعمير ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول بها أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حاله انعدام الخطط شغل الأراضي أما صلاحية بطاقة المعلومات فهي ثلاث أشهر وتلتزم السلطة التي تسلم رخصه البناء بمقتضيات شهادة التعمير وكذا بطاقة المعلومات متى كانت سارية المفعول .[1]

2- رفض منح شهادة التعمير :

للجهة المختصة بمنح هذه الشهادة كاداه للرقابة القبلية على إشغال التهيئة والتعمير رفض تسليمها ولكن المشاريع مكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضيه الرد الذي تم تبليغه بها أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية في هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو رفض مسبب في أجل 15 يوم.

كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعن ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران المقابل وصل إيداع في حاله عدم الرد على الطعن الأول خلال الفترة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعام في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعامل الولائية على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم مسبب في 15 يوما إبتداءا من تاريخ إيداع الطعن [2]

الفرع الثاني : دور شهادة التعمير في حماية البيئة

لشهادة التعمير أهمية كبيرة في حماية البيئة، باعتبارها تبين حقوق البناء والإرتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية وتحدد موقعها ومدى قابليتها للبناء من عدمه، فهي إجراء رقابي يسبق عملية البناء ويهدف الى دراسة مسبقة للمشروع المراد تشييده ومدى إستجابته للمقتضيات البيئية، ومطابقته لتوجيهات وأحكام أدوات التهيئة والتعمير ،فهي تهدف إلى وضع حدود واضحة لأجل منع تشييد البنايات في المناطق المعرضة للأخطار ،فشهادة التعمير هي أداة لضمان تطبيق السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير وتعمل على إعادة نوع من التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء المتنوعة مع مراعاة جانب حماية البيئة . [3]

[1] المادة 04، 05 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع نفسه .

[2] المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15- 19 ، المرجع نفسه .

[3] مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية ،2011- 2012 ص 33.

كما يهدف تحديد المعطيات الجغرافية والطبوغرافية للأراضي ومدى قابليتها للبناء وتحمل التجهيزات والمرافق المراد إنجازها ،حيث تهدف منظومة الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث من خلال شهادة التعمير إلى تحسين معرفة الأخطار ، وكذا تطوير الإعلام الوقائي عن هذه الأخطار ،التي يجب مراعاتها في إستعمال الأراضي وفي البناء الذي يمنع منعا باتا في المناطق ذات الخطورة الآتية :

- المناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطا،و الأراضي ذات الخطر الجيولوجي .
- الأراضي المعرضة للفيضان ومجاري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية الغرق بالفيضان ،و أراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة التي قد ينجر عن إتلافها أو قطعها خطر كبير .
- مساحات حماية المناطق الصناعية، والوحدات الصناعية ذات الخطورة، أو كل منشأة صناعية أو طاقوية تنطوي على خطر كبير[1].

يمكن القول بأن شهادة التعمير رغم أنها إختيارية إلا أنها وسيلة وقائية ورقابية سابقة لعملية البناء ، تتمثل أهميتها في معرفة كل المعطيات وكذا وضعية القطعة الأرضية ، فلهى دور إعلام بيئي للشخص صاحب القطعة الأرضية وهذا مانصت عليه 07 من القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة التي تنص على "لكل شخص طبيعي أو معنوي يطلب من الهيئات المعنية معلومات متعلقة بالبيئة الحق في الحصول عليها .

يمكن أن تتعلق هذه المعلومات بكل المعطيات المتوفرة في شكل مرتبط بحالة البيئة والتنظيمات والتدابير والإجراءات الموجهة لضمان حماية البيئة وتنظيمها "

وبالتالي فإن شهادة التعمير تعتبر وسيلة من وسائل حماية البيئة .

المطلب الثاني : شهادة التقسيم

لتبيان دور شهادة التقسيم في حماية البيئة سنتطرق لمفهوم شهادة التقسيم (الفرع الاول) ، ودور شهادة التقسيم في حماية البيئة (الفرع الثاني) .

الفرع الاول :مفهوم شهادة التقسيم

نظرا لضرورة إخضاع أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية للرقابة من طرف الجهة الإدارية المختصة فقد إشترط المشرع الجزائري الحصول على شهادة التقسيم العمرانية المتعلقة بأشغال التهيئة والتعمير، حيث تمت الإشارة الى هذه الوثيقة في المادة 59 من القانون90-29 ، و وضحت المادة 33 من المرسوم

[1] سي مرابط عبد الرحمان ، المرجع سابق ص 318 .

التنفيذي 15-19 طبيعتها حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة أقسام.[1]

أولا : تعريف شهادة التقسيم

وفقا لنص المادة 59 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، فإن شهادة التقسيم تعتبر وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو إلى عدة أقسام ، وهي تسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ، عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر .[2]

كما عرفتها المادة 33 من 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنها " ..... وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام " .[3]

إذن من خلال التعاريف السابقة نستنتج أن شهادة التقسيم تمنح من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب من صاحب العقار بهدف تقسيم العقار المبني فقط ، وهنا نلاحظ الفرق بينها وبين رخصة التجزئة التي تمنح من أجل تجزئة العقارات غير المبنية .

ثانيا: تقديم طلب شهادة التقسيم

إشترط المشرع الجزائري شروطا لتقديم طلب شهادة التقسيم منها ما هو متعلق بالطالب صاحب العقار المراد تقسيمه ومنها ما هو متعلق بالعقار موضوع الطلب.

أ/ الشروط المتعلقة بالطالب صاحب العقار:

تعد الشروط وثائق ادارية متمثلة في طلب من المعني وهذا ماجاء به المرسوم التنفيذي رقم 15\19 ضمن المادة 34 منه ان تكون صفة الطالب لهذه الشهادة مرفقة بالوقيع والسند المثبت لذلك كما يجب على المعني ان يدعم طلبه بـ :

- إذا كان المالك أصلي فيدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية.
- اذا كان موكلا قانونا من المالك الأصلي فيكون بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75\58.
- نسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.[4]

---

[1] المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع السابق.

[2] جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ،طبعة 2006 ،دار الخلدونية ، القبة ، 2006 ، ص 109 .

[3] المادة 33 من القانون 15-19 ، المرجع السابق .

[4] عبايدية سارة،شهادة التقسيم كالية رقابيةعلى النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مجلة تشريعات التعمير والبناء وجامعة ابن خلدون,تيارت الجزائر،العدد الثالث سبتمبر 2017,ص209 .

ب/ الشروط المتعلقة بالعقار موضوع الطلب :

يقدم هذا الطلب الى الجهة المختصة في شكل ملف يحتوي على الوثائق الادارية المذكورة في المادة 34 بالاضافة الى الوثائق التقنية التي تبين محل انسجام الطلب مع قواعد العمران والمتمثلة في تصاميم الموقع اي تحديد القطعة الأرضية الاجمالية وكذلك معرفة مساحتها وكيفية استغلالها ومدى تطابقها مع المواصفات التقنية المتعلقة بالقطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم،[1] بالإضافة بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك ، تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم .

ثالثا: إجراءات إعداد شهادة التقسيم

نصت المادة 36 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن " عملية دراسة وتحضير طلب وشهادة التقسيم يتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء ".

أ/ جهات التحقيق في طلب الشهادة:

بالرجوع الى نص المادة 36 من المرسوم التنفيذي 15\19 يتقدم المالك او وكيله بطلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به الى رئيس المجلس الشعبي البلدي,لمحل وجود القطعة الارضية في خمس نسخ مقابل وصل ويتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية الذي يقوم بارسال الطلب الى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها حول الطلب.

وبالتالي فعندما يكون إصدار شهادة التقسيم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد ويتم إرسال الطلب إلى المصالح المستشارة في اجل 8 ايام التالية لتاريخ ايداع هذا الملف.[2]

أما إذا كان إصدار شهادة التقسيم من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وبذلك في اجل 8 أيام التالية لتاريخ ايداع الطلب وهنا يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير ويتكون خذا الأخير طبقا لنص المادة 59 من المرسوم 15-19 من :[3]

---

[1] عبايدية سارة ، المرجع نفسه ، ص 209 .

[2] بوقصة نورة،رخصة التجزئة وشهادة التقسيم في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماستر,كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة العربي التبسي,تبسة الجزائر,2017\2018 ص 50-51 .

[3] المادة59 من المرسوم 15-19 ، المرجع السابق .

- ممثل الوالي.
- المدير المكلف بالعمران,رئيسا أو ممثله, رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
- عضوين من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظرائها.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- مدير أملاك الدولة أو من يمثله.
- مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير الإشغال العمومية أو ممثله.
- مدير الموارد المائية أو ممثله.
- مدير الحماية المدنية أو ممثله.
- مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز أو ممثلها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء والشركة الجزائرية لتسيير شبكة الغاز.
- مدير البيئة أو ممثله.
- مدير السياحة أو ممثله.
- مدير الثقافة أو ممثله.
- مدير الصحة والسكان أو ممثله.

يمكن أيضا للشباك الوحيد على مستوى الولاية الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.[1]

الفرع الثاني : دور شهادة التقسيم في حماية البيئة

إن شهادة التقسيم تعتبر أداة وقائية ورقابية مسبقة على النشاط العمراني ، من خلال مشتملات الملف المرفقة بالطلب التي تتضمن إعتبارات بيئية، كبيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسة ، وذلك من أجل معرفة إمكانية توصيل كل هذه الخدمات بالملكية العقارية بعد تقسيمها ، كما إشترط بعض المعلومات حول الغرض من التقسيم ، أي معرفة تخصيص البناية من أجل السكن أو التجارة أو غير ذلك من الأغراض ، وكذلك الدراسة على مستوى الشباك الوحيد البلدي

[1] سي مرابط عبد الرحمان ، مرجع سابق، ص 319 .

وإشتراطهم بعض التراخيص المسبقة من قبل بعض الوزارات المعنية بالعقاركوزارة الثقافة إذا كان العقار في حدو المناطق المحمية الأثرية ، فإنه يمكن القول بأن لشهادة التقسيم دور فعال وكبير في حماية البيئة الداخلية و الخارجية التي تتجلى في المحافظة على جمال ورونق المناطق الحضرية، ما يكون له الأثر الإيجابي على حماية النظام العام البيئي .

المطلب الثالث : شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة وثيقة لإثبات مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء ،حيث يلزم قانون التعمير صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بإنتهاء البناء ، و إذا ثبت ذلك تمنح للمعني بالأمر شهادة المطابقة ، كما لها دور هام في حماية البيئة ، و لتوضيح دور شهادة المطابقة في حماية البيئة سنتطرق لمفهوم شهادة المطابقة (الفرع الاول) ، ودور شهادة المطابقة في حماية البيئة (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : مفهوم شهادة المطابقة

لتحديد مفهوم شهادة المطابقة قمنا بدراسة ثلاثة عناصر : تعريف شهادة المطابقة (أولا) ، الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة (ثانيا) ، إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة (ثالثا).

أولا : تعريف شهادة المطابقة

لم يقم المشرع الجزائري بوضع تعريف مباشر لشهادة المطابقة ،إلا أننا حاولنا إيجاد تعريف فقهيا و قانونيا.

أ/ التعريف الفقهي :

تعرف على أنها وثيقة تعلن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به ، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء [1]. ويمكن القول عنها بأنها تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها مدى احترام المرخص له لقانون البناء وإلتزامه . بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة .[2]

[1] عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة، باتنة، 2011، ص 107 .

[2] لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري إدارة ومالية كلية الحقوق والعلوم السياية ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012 ، ص 14 .

ب/ التعريف القانوني :

كما أشرنا سابقا أن المشرع لم يعطي تعريفا مباشرا لشهادة المطابقة رغم وجود نصوص عديدة نصت عليها وعلى سبيل الذكر :

- المادة 75من القانون رقم 90-29المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث نص على انه " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة مسلمة حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي .

حسب نص المادة يتبين لنا أن المشرع الجزائري لم يعرف شهادة المطابقة بل اكتفى بذكر أنها وسيلة إثبات تثبت توافق أشغال البناء مع رخصة البناء التي تم تسليمها لهذا الغرض.[1]

- وفي نص المادة 63من المرسوم التنفيذي رقم 15-19الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها : " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها أن اقتضى الأمر استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء .[2]

نستنتج من نص المادة المذكورة أعلاه أن المشرع الجزائري اعتبر شهادة المطابقة إجراء ووثيقة إجبارية ، وهذا لإثبات إنتهاء الاشغال ومطابقتها لأحكام رخصة البناء في المبنى نفسه ، حيث يجب على المعني بالأمر بعد الانتهاء من أشغال البناء التي تكون مطابقة لرخصة البناء المسلمة أن يطلب الحصول على شهادة المطابقة من الإدارة المختصة قانونا.

ثانيا : الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة أهم آلية لاعادة تنظيم النظام العام العمراني المنصوص عليه في قانون التهيئة والتعمير، كونها وثيقة ادارية تسلم من جهة ادارية مختصة بعد اتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها و إنسجامها مع التصاميم المصادق عليها وكذا أحكام رخصة البناء المسلمة ،

وذلك بعدم فرض إلتزامات على المرخص له بالبناء ،من أجل إخطار الإدارة ببدء الأشغال لتتمكن من ممارسة رقابتها اللاحقة ومن أجل حماية الغير وإعلامه وعدم تعرضه للأضرار الناجمة عن انجاز هذه الأشغال .

لعل أهم تعريف لم يغفل عن ذكر الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة، باعتبارها قرار إداري يرتب أثارا، وبذلك فشهادة المطابقة هي قرار إداري فردي يتضمن تصريحا من الإدارة المختصة قانونا

[1] المادة 75من القانون رقم ،90-29 ،المرجع السابق .
[2] المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المرجع السابق.

بأن أشغال البناء المرخص بها إداريا قد انجزت وفقا للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء وهوما يشكل ترخيصا صريحا باستعمال البناء المنجز، سواء كان ذو طابع سكني أو مخصص لنشاط ما ، حيث أنها تأخذ جميع أركان القرار الإداري .[1]

ثالثا : إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة

إن المبادرة في تحريك موضوع دراسة شهادة المطابقة تعود أصلا ومنطقيا للباني صاحب المصلحة المباشرة فيها، فهو المستفيد من رخصة البناء، ليس ذلك فحسب بل هو التزام قانوني يقع على عاتقه .

أ/ طلب الحصول على شهادة المطابقة : ويتضمن طلب شهادة المطابقة، الملف الواجب إرفاقه بالطلب.

1- طلب شهادة المطابقة :عند انتهاء المستفيد من أشغال البناء يتوجب عليه في أجل 30 يوما إيداع تصريح في نسختين يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني ، ومحضر تسليم الأشغال مقدم من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات الجماعية والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلة للجمهور وذلك بمقر

المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، وترسل بعد ذلك نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي على مستوى الدائرة .[2]

أما إذا لم يودع الباني تصريحا بذلك حسب الشروط والآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الإستناد إلى تاريخ الإنتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا .[3]

2-الملف الواجب إرفاقه بالطلب :

الوثائق الأساسية التي رافقت رخصة البناء المسلمة والمتمثلة في :

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.
- مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500 .

[1] سي مرابط عبد الرحمان ، مرجع سابق ، ص 359 .

[2] ميمونة سعاد ، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني ، مجلة التعمير والبناء ، جامعة تلمسان ، المجلد 04 ، ع 02 ، جوان 2020 ، ص 61 .

[3] خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2017، ص 105 .

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض.
- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات.[1]

ب/ مرحلة التحقق من مدى مطابقة الأشغال :

تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، إقامة البناية ومقاسها وإستعمالها وواجهاتها، بحيث يتم التحقق منها من طرف لجنة تظم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 19-15المعدل والمتمم مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة [2]، من خلال هذا النص لم يحدد المشرع المصالح المعنية التي يجب أن تكون رفقة اللجنة فكان من الأصح تحديد هذه المصالح ،كما تبرز الغاية من كل هذه الهيئات على إختلاف تخصصها لإعلان رأيها في المطابقة من كل الجوانب .

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من (ر.م.ش.ب) المعني، وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما، بعد إيداع التصريح بإنتهاء الأشغال عند الاقتضاء، بحيث يرسل إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل ،وبعد المعاينة والتحقق من المطابقة، يعد فورا محضر الجرد الذي يدون فيه جميع الملاحظات، وكذا يبين فيه رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ويوقع جميع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم ،وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.[3]

ج/ البت في شهادة المطابقة :

1- قرار بالموافقة على منح شهادة المطابقة :

يكون منح شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل لرئيس المجلس الشعبي البلدي يوم خروجه عن طريق ممثلة في اللجنة في أجل ثمانية(8) أيام ابتداء من تاريخ الخروج، إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها .

[1] ميمونة سعاد ، مرجع سابق ، ص 62 .
[2] المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه .
[3] المادة 67 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم .

2- قرار برفض منح شهادة المطابقة :

إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأن يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة ،وفي هذا الشأن يحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة(03) أشهر، قصد القيام بإجراء المطابقة وبعد إنقضاء هذا الأجل يسلم (ر.م.ش.ب) إن إقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء ويشرع في الملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم .[1]

الفرع الثاني : دور شهادة المطابقة في حماية البيئة

تساهم شهادة المطابقة في حماية البيئة من خلال خلقها لتجانس و إنسجام في النسيج العمراني وبحرصها على مراعاة مطابقة أشغال البناء للأصول الفنية والتقنية، فنوعية البنايات وشكلها الخارجي وحجمها وعلوها وإدماجها في الاطار المبني واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي، تشكل منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة ،[2] يتجلى دور شهادة المطابقة في حماية البيئة من خلال :

أولا : مراعاة مدى مطابقة أشغال البناء للأصول الفنية والتقنية

إن شهادة المطابقة هي ضمان لصلاحية البناء ومطابقته للأصول الفنية والتقنية والمواصفات العامة المحددة في رخصة البناء، وهذا بهدف توفير مقتضيات الصحة العمومية وحماية البيئة العمرانية من التلوث، من خلال احترام المسافات المحددة قانونا بين البنايات ، وكذلك بربط هذه الأخيرة بشبكات التهيئة المختلفة ومدى توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية والراحة الحرارية والصوتية داخل البناية ،ناهيك عن المظهر الجمالي العام الذي يعكس مدى إنسجام الأشكال والواجهات والأحجام بين البنايات .[3]

ثانيا : مراعاة مدى الإلتزام بدراسة أو موجز تأثير

تقتضي بعض المشاريع القيام بدارسة التأثير أو موجز التأثير، وإرفاق ذلك في طلب رخصة البناء، وعليه فان شهادة المطابقة تثبت مدى التزام المستفيد من رخصة البناء بالدراسة الخاصة بالتأثير أو موجز التأثير ، وهذا لأن هذه الدراسة البيئية تتضمن وصف محتمل حول التأثير على البيئة والحلول البديلة المقترحة وتدابير التخفيف التي تسمح بالحد أو بالإزالة أو التعويض عن الآثار المضرة بالبيئة والصحة ، وعليه فانه بالرغم من الرقابة السابقة للمشاريع التي تستوجب دراسة أو موجز التأثير والرقابة الآنية

[1] المادة 68 ، مرجع نفسه
[2] سي مرابط عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 364 .
[3] براهيمي موفق ، المرجع السابق ، ص 266 .

والمستمرة لها، فانه لابد من رقابة لاحقة عن طريق شهادة المطابقة للتأكد من مدى تطابق هذه المشاريع مع الدراسة المنجزة من عدمها، واتخاذ الحلول اللازمة لحماية البيئة.[1]

ثالثا : تطابق الأشغال مع مقتضيات حماية البيئة

يكمن دور شهادة المطابقة في مراقبة مدى احترام المقتضيات البيئية بعد الإنتهاء من الأشغال حسب التصاميم المصادق عليها وأحكام رخصة البناء، بإعتبار هذه الأخيرة هي آلية من آليات الوقاية لحماية البيئة، بحيث تراعي في ذلك مقتضيات الحماية البيئية المنصوص عليها بموجب القانون رقم **03-10** المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، لاسيما ما يتعلق بمقتضيات حماية التنوع البيولوجي وحماية الهواء والجو وحماية الأوساط المائية والبحر والأرض وباطنها والأوساط الصحراوية وكذلك الحماية من الأضرار السمعية .[2]

رابعا : حق الطعن من طرف الغير في شهادة المطابقة لأغراض بيئية

تتوج البنايات المنجزة حسب أحكام رخصة البناء المسلمة بشهادة المطابقة، التي تعتبر كإذن لإستغلال و إستعمال البناية من طرف صاحبها، سواء بغرض السكن أو بغرض آخر، إلا أنه إذا كانت هذه البنايات تشكل خطرا على أمن وسلامة الجوار أو تضر بمصالحهم، فلقد خول لهم المشرع الطعن في قرار شهادة المطابقة .

كما جاء في القانون 03-10 المتعلقة بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنه يمكن للجمعيات المعتمدة قانونا التي تمارس أنشطتها في مجال حماية البيئة رفع دعوى إتجاه الغير أمام الجهات القضائية المختصة ، عن كل مساس بالبيئة ، حتى في الحالات التي تعني الأشخاص المنتسبين لها بإنتظام .[3]

[1] براهيمي موفق ، المرجع نفسه ،ص 266 .
[2] سي مرابط عبد الرحمن ، المرجع السابق ، ص 365 .
[3] المادة 35 من القانون 03-10 ، المرجع السابق .

ملخص الفصل الثاني :

من خلال دراسة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير والمصادقة عليها ، تبين لنا حرص المشرع على حماية المجال البيئي من خلال تقييد حق البناء بمجموعة من الرخص والشهادات ، وذلك بواسطة فرض إجراءات لازمة لإصدار هذه الرخص والشهادات ، حيث أوجب المشرع صاحب حق البناء عند طلب هذه الشهادات والرخص بمراعاة الجانب البيئي وذلك من خلال ضبط حجم ومظهر المباني، و إشترط بعض المشتملات الداخلية والخارجية الذي يجب توفرها في البناء من إضاءة وتهوية وكذا قنوات الصرف الصحي ، وتحديد موقع الأرض وقابليتها البناء وكذا خلق تجانس عمراني ، كما قيد أشغال هدم بناية كليا أو جزئيا بضرورة الحصول على رخصة الهدم ، وذلك من أجل المحافظة على البنايات المجاورة خاصة المناطق التراثية ، كما أوجب طلب دراسة التأثير ودراسة الخطر على البيئة لكل من يريد إنجاز منشأة مصنفة وذلك بهدف المحافظة على البيئة .

ومنه نستنتج أن هذه الرخص والشهادات تعتبر من أهم وسائل الضبط الإداري التي تتمكن الإدارة من خلالها وضع حد للتجاوزات المرتكبة في حق البيئة .

خـــاتـمة

خاتمة :

إن حياة الإنسان تتوقف عل البيئة والمحيط الذي يحيا فيه، إذ لا يمكن تحقيق حياة مستقرة وهادئة في ظل بيئة متدهورة ، لأن ذلك سينعكس عل جميع النواحي اللصيقة بهذه الحياة من صحة ورفاهية ، ومن هنا تظهر العلاقة بين العمران والبيئة ،حيث كلما كان العمران أكثر إنساجاما كان هناك حماية للبيئة ، وكلما كانت هناك حماية للبيئة كان هناك محيط عمراني منسجم ومستدام .

من خلال دراستنا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المتمثلة في كل من المخططات الجماعية والأدوات الفردية والقانونية و أبعادها البيئية ، وإبرازا لدورها الفعال في حماية البيئة ، ومدى توازن سياسة التعمير مع الجانب البيئي ، نجد أن المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة في حماية البيئة من خلال دمج البعد البيئي في إستراتيجيات التخطيط المتمثلة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ، من خلال التأكيد على وقاية الأوساط الطبيعية والحيوية والمناطق الطبيعية ، والمساحات الخضراء ، والأراضي الفلاحية و الغابية والتراث الثقافي ،والإرتفاقات الواجب الإبقاء عنها ، وغيرها من الإجراءات الوقائية للحد من الإستنزاف البيئي ، فبالرغم من عدم وجود نصوص صريحة تحمي البيئة في المراسيم التنفيذية التي تحدد إجراءات إعداد هذه المخططات إلا أنها تضمنتها من حيث شروط ومراحل إعداد وإنجازها .

من النقاط الإيجابية أيضا هو إلزام كل بلدية بإعداد هذه المخططات ، بحيث أن هذا الإجراء الذي يعبر عن اللامركزية الإدارية يساهم بمعرفة الصورة الأقرب للأوضاع البيئة في كل محيط ، وبالتالي تنظيم العمران وفق المتطلبات مع مراعاة جانب الإستدامة ،والمحافظة على البيئة .

كما نظم المشرع عملية البناء من خلال مجموعة من الرخص والشهادات بداية من رخصة البناء التي إشترط للحصول عليها الأخذ بالإعتبارات البيئية من حيث الشروط الخارجية للبناية والشروط الداخلية أما بالنسبة للمنشأة المصنفة تم وضع ضوابط وقواعد قانونية إجبارية تلزم صاحبها عند طلب رخصة البناء ضرورة أخذ الموافقة من مصالح البيئة التي من شأنها القيام بدراسة مدى خطورة وتأثير هذه المنشأة المصنفة على البيئة ، وأيضا رخصة التجزئة حيث يمكن رفض منح رخصة التجزئة بغرض تشييد بنايات يكون لموقعها أو مآلها أو حجمها أو طبيعتها لها عواقب ضارة بالبيئة، أو منحها شريطة القيام بالدراسات ، وأيضا رخصة الهدم بحيث منع المشرع أي عملية هدم بدون رخصة و إشترط تقديم تعهد بأن يقوم مالك المبنى بعملية الهدم على مراحل بهدف المحافظة على المباني المجاورة ، وكذا المحافظة على المحيط البيئي .

أما بالنسبة للشهادات بداية بشهادة التعمير التي تبين حقوق البناء ، ومدى قابلية الأرض للبناء من عدمها أما بالنسبة لشهادة التقسيم فهي تحافظ على جمال ورونق المناطق الحضرية ، وبالنسبة لشهادة المطابقة فهي وسيلة رقابة بعدية لعملية البناء ، فهي وسيلة تثبت مطابقة أشغال البناء مع ما تضمنته رخصة البناء

، أي بمعنى أنها تتضمن الأبعاد البيئية التي كرستها رخصة البناء عند طلبها فهي تعتبر وسيلة السماح بدخول الجمهور للبناء المشيد .

فعلى الرغم من وجود هذه الترسانة القانونية في المجال العمراني و البيئي، التي أرسى المشرع من خلالها كل الضمانات اللازمة لحماية البيئة من كل مخاطر التعمير ، إلا أن الواقع لا يترجم هذا التأسيس ، و الدليل على ذلك ما نراه يوميا من إنتهاك لتلك القواعد و التي تكون في صورة بناءات فوضوية بل مجمعات فوضوية تتزايد و تنتشر بصفة رهيبة،وتغيير وجهات الأراضي الفلاحية إلى مجمعات سكنية فوضوية ، وإنتشار الأمراض الناتجة عن التلوث المائي والهوائي الراجع لتصرفات الأفراد المضرة بالبيئة ، و تشوه المظهر الخارجي للبنايات، وعدم وجود نمط و نسق عمرانيين متميزيين يتوافقان مع حضارتنا ، و ذلك راجع الى عدم الإلتزام و التقيد بهذه القواعد القانونية الأمر الذي ترك هذه القواعد القانونية حبرا على ورق .

أهم النتائج المستخلصة :

- مراعاة المشرع الجزائري للجانب البيئي من خلال إدماج البعد البيئي في جل قواعد التعمير والبناء .
- عدم وجود هيئات مؤهلة علميا مختصة في مجال العمران عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير ، حيث أن إعدادها يكون من طرف هيئات منتخبة وهذا ماينعكس سلبا على المحيط العمراني .
- فشل أدوات التهيئة والتعمير تطبيقا وليس مضمونا في حماية البيئة ، حيث نلاحظ إنتهاك كبير للأراضي الفلاحية والمناطق السياحية و المناطق الحضرية ذات الطابع الجمالي .
- نقص الوعي البيئي بالنسبة للمواطنين حول أهمية البيئة مما أدى لإستنزاف أغلب مكوناتها .

التوصيات :

- توطيد دعائم الحكم البيئي الراشد، لاسيما من خلال توسيع مشاركة القطاع الخاص والجمعيات النشطة في المجال البيئي في إعداد و تنفيذ و متابعة مستويات الأداء التخطيطي في المجال العمراني البيئي ،مع العمل على نشر الوعي البيئي العمراني بين المواطنين .
- فرض الإدارة لتصاميم مشتركة لكل منطقة .
- فرض إعداد شهادة بيئية عند إنجاز أي إجراء في مجال البناء أو الهدم ، تثبت عدم وجود خطر على البيئة .

الملاحق

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... في .....

المقاطعة الإدارية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

قرار يتضمن رخصة البناء

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

رقم : .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي/ أو الوالي المنتدب / أو الوالي / لـ: .....

...../ أو الوزير المكلف بالعمران،

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : .....

من طرف (السيدة، الآنسة، السيد) : .....

الساكن (ة) بـ : .....

بخصوص أشغال : .....

بمقتضى .....

وبمقتضى .....

وبمقتضى .....

وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في.....والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ.....بتاريخ.....

يقرّر ما يأتي :

المادّة الأولى : تسلّم رخصة البناء لإنجاز : .....

المادّة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية : .....

المادّة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ تبليغها، هي : .....

المادّة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الآجال المحددة أعلاه.

المادّة 5 : تلصق نسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1). ويمكن الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب من طرف كل شخص معني.

المادّة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. وينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألاّ تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلّمة الأولى.

المادّة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير للبلدية بجميع الطرق.

المادّة 8 : يقوم أصحاب الطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون وأصحاب المشاريع بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادّة 9 : يسلّم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادّة 10 : يجب أن تبلّغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية / أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي المنتدب /
الوالي /
الوزير المكلف بالعمران

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية المدية
مديرية البيئة

مقرر رقم ..... مؤرخ في ..... المتضمن الموافقة المسبقة للإنشاء، لمشروع إنشاء .....، الكائنة ..... ببلدية .....، لفائدة السيد .....

إن والي ولاية المدية

- بمقتضى القانون رقم 09/84 بتاريخ 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، المعدل و المتمم،
- و بمقتضى القانون رقم 19/01 بتاريخ 2001/12/12 المتعلق بتسيير النفايات و مراقبتها و إزالتها،
- و بمقتضى القانون رقم 10/03 بتاريخ 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،
- و بمقتضى القانون رقم 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من المخاطر الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة،
- و بمقتضى القانون رقم 10/11 بتاريخ 2011/06/22 المتعلق بالبلدية، المعدل و المتمم،
- و بمقتضى القانون رقم 07/12 بتاريخ 2012/02/21 المتعلق بالولاية،
- و بمقتضى القانون رقم 11/18 بتاريخ 2018/07/02 المتعلق بالصحة، المعدل و المتمم،
- و بمقتضى القانون رقم 02/19 بتاريخ 2019/07/17 المتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق و الفزع،
- و بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2020/08/31 المتضمن تعيين السيد جهيد موس واليا لولاية المدية،
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-05 المؤرخ في 1991/01/19 المتعلق بالقواعد العامة التي تطبق على حفظ الصحة و الأمن في الأماكن العامة،
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 184/93 المؤرخ في 1993/07/27 الذي يضبط إثارة الضجيج،
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 1994/07/23 الذي يضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية و هياكلها،
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 265/95 بتاريخ 1995/09/06 المحدد لصلاحيات مصالح التقنين و الشؤون العامة للإدارة المحلية و قواعد تنظيمها و عملها،
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 451/03 المؤرخ في 2003/12/01 ، المتعلق برخصة اقتناء المواد ، والمنتوجات الكيميائية الخطرة وأوعية الغاز،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 82/04 المؤرخ في 2004/03/18، يحدد شروط و كيفيات منح الاعتماد الصحي للمنشآت التي يرتبط نشاطها بالحيوانات و المنتوجات الحيوانية و ذات المصدر الحيواني وكذا نقلها،
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 240/05 بتاريخ 2005/07/28 الذي يحدد كيفيات تعيين مندوبي البيئة،
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 104/06 المؤرخ في 2006/02/28 الذي يحدد قائمة النفايات بما في ذلك النفايات الخاصة الخطرة،
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 141/06 المؤرخ في 2006/04/19 ، الذي يضبط القيم القصوى للمصبات الصناعية السائـــــلة ،
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 198/06 المؤرخ في 2006/05/31 الذي يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة لحماية البيئة، المعدل و المتمم،
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 144/07 المؤرخ في 2007/05/19 الذي يحدد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة،
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 145/07 المؤرخ في 2007/05/19 الذي يحدد مجال تطبيق محتوى و كيفيات المصادقة على دراسات التأثير على البيئة، المعدل و المتمم،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 209/09 المؤرخ في 11 /2009/06 ، الذي يحدد كيفيات منح الترخيص بتفريغ المياه القذرة غير المنزلية في الشبكة العمومية للتطهير أو في محطة التصفية،
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 331/10 المؤرخ في 2010/12/29، الذي يحدد المحيطات الأمنية حول المنشآت و الهياكل الأساسية لنقل وتوزيع المحروقات و الكهرباء و الغاز،
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل و المتمم
- و بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2014/06/14 الذي يحدد حدود محيط الحماية حول المنشآت و الهياكل الأساسية لنقل و توزيع الكهرباء و الغاز و شروط و كيفية شغله،
- و بمقتضى المقرر الصادر عن وزارة البيئة و الطاقات المتجددة رقم ..... المؤرخ في ..... المتضمن الموافقة على دراسة التأثير على البيئة لمشروع إنشاء .....، الكائنة ..... ببلدية .....، لفائدة السيد ..... ،

- و بمقتضى القرار الصادر عن والي ولاية المدية رقم 1118 المؤرخ في 2022/06/07 المتضمن تعديل القرار رقم 517 المؤرخ في 2022/02/08 المتضمن تجديد اللجنة الولائية لمراقبة المنشآت المصنفـــة،
- و بمقتضى القرار الصادر عن والي ولاية المدية رقم ..... المؤرخ في ..... المتضمن الموافقة على دراسة الخطر الخاصة ..... ،
- وبناءا على الدفتر العقاري الصادر عن المحافظ العقاري .....،
- وبناءا على الطلب المقدم من طرف السيد ..... انشاء .....، بتاريخ .....،

و باقتراح من السيدة مديرة البيئة

يقـــرر ما يأتي:

المادة الأولى: تمنح الموافقة المسبقة للإنشاء ، لفائدة السيد ..... ، قصد إنشاء .....دجاجة (مؤسسة مصنفة من الدرجة الثانية(2)، حسب الخانات .....- الواردة في ملحق المرسوم التنفيذي رقم 144/07 المؤرخ في 2007/05/19 و المذكور أعلاه، الكائنة ..... .ببلدية .....

- ✓ تخضع المؤسسة لترخيص ولائي
- ✓ تقدر المساحة كلية للمشروع تقدر بـ .....
- ✓ تقدر المساحة المبنية بـ .....
- ✓ خصائص المؤسسة
- ✓ .....

المـادة 02: يتوجب على مستغل هذه المنشأة وضع حيز التنفيذ كل التدابير و التوصيات الواردة في مقرر الموافقة على دراسة التأثير على البيئة و مقرر الموافقة على دراسة الخطر، أثناء مرحلة البناء، الاستغلال و ما بعد الاستغلال، كما يتوجب عليه كذلك، أن يأخذ بعين الاعتبار كل التوصيات و التحفظات الواردة في مراسلات أعضاء اللجنة الولائية لمراقبة المؤسسات المصنفة ، لا سيما:

التوصيات الخاصة بمقرر الموافقة على دراسة التأثير على البيئة:

.....

التوصيات الخاصة بمقرر المصادقة على الخطر:

.....

المـادة 03: تقوم اللجنة الولائية لمراقبة المنشآت المصنفة بزيارة ميدانية للموقع بعد إتمام الأشغال ، بغرض التحقق من مطابقة المؤسسة للوثائق المدرجة في ملف الطلب، ومقرر الموافقة المسبقة للإنشاء، ثم اقتراح منح رخصة الاستغلال،

المـادة 04: لا يباشر صاحب المشروع في عملية استغلال المؤسسة إلا بعد حصوله على رخصة الاستغلال التي يسلمها السيد والي ولاية المدية،

المـادة 05: في حالة تعديل في المؤسسة، يهدف إلى تحويل نشاطها، أو تغيير في المنهج، أو تحويل المعدات أو توسيع النشاط، على المستغل تقديم طلب جديد إلى أمانة اللجنة الولائية لمراقبة المؤسسات المصنفة للحصول على ترخيص جديد،

المـادة 06: يكلف كل من السادة: الأمين العام للولاية، مدير التقنين والشؤون العامة، مديرة البيئة، قائد المجموعة الإقليمية للدرك الوطني، رئيس الأمن الولائي، مدير الحماية المدنية ، مدير الموارد المائية، مدير التعمير و الهندسة المعمارية والبناء، مدير الصناعة والمناجم ، مدير المصالح الفلاحية، مدير الطاقة و المناجم، رئيس دائرة القلب الكبير و رئيس المجلس الشعبي لبلدية القلب الكبير، كل فيما يخصه بتنفيذ هذا المقرر الذي سينشر في مدونة المقرارات الإدارية الخاصة بالولاية.

الوالـــي

مقرر رقم ..... مؤرخ في .....المتضمن الموافقة المسبقة للإنشاء، لمشروع إنشاء .....، الكائنة ..... ببلدية .....، لفائدة السيد .....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... في .....

المقاطعة الإدارية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

قرار يتضمن رخصة التجزئة

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

رقم : .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي/ أو الوالي المنتدب / أو الوالي / لـ : .....

نظرا للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ : .....

من طرف (السيدة، الآنسة، السيد) : .....

الساكن (ة) بـ : .....

بخصوص أشغال : .....

بمقتضى .....

وبمقتضى .....

وبمقتضى .....

وبمقتضى القرار رقم .....المؤرخ في .....والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد .....بتاريخ.....

يقرّر ما يأتي :

المادّة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار ويخضع ذلك للتحفظات التالية :

.....

المادّة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في : .....

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

المادّة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة خلال مدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،

- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معدّ من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.

إلاّ أنّه في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

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

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

المادّة 7 : يجب أن تبلّغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادّة 8 : يقوم أصحاب الطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادّة 9 : يسلّم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادّة 10 : ينشر هذا القرار بالمحافظة العقارية وفقا للتشريع المعمول به.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي المنتدب/
الوالي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... في .....

المقاطعة الإدارية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

رقم : .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ : .....

نظرا للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ : .....

من طرف (السيدة، الآنسة، السيد) : .....

الساكن (ة) بـ : .....

بخصوص أشغال : .....

بمقتضى .....

وبمقتضى.....

وبمقتضى .....

وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في ..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد للبلدية بتاريخ : .....

يقرّر ما يأتي :

المادّة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية : .....

المادّة 2 : تصبح رخصة الهدم ملغاة :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل خمس (5) سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة (1).
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادّة 3 : لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلاّ بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادّة 4 : يجب أن تبلّغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير للبلدية بجميع الطرق.

المادّة 5 : يقوم أصحاب الطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادّة 6 : يسلّم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .... في .....

دائرة : .....

بلدية : .....

مصلحة : .....

قرار يتضمن شهادة التعمير

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

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....

الساكن(ة) بـــ .....

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

بمقتضى.....,/.....

.

وبمقتضى.....

وبمقتضى.....

يقرر ما يأتي :

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

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :.....

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

الارتفاع الأقصى : .....

المواصفات الأخرى :.....

.....

.....

.....

.....

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .... في .....

دائرة : .....

بلدية : .....

مصلحة : .....

قرار يتضمن شهادة التقسيم

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

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة /الأنسة/ السيد).....

الساكن(ة) بـــ.....

بخصوص أشغال :.....

بمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ .....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية : .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .... في .....

دائرة : .....

بلدية : .....

مصلحة : .....

قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....

الساكن(ة) بـــ.....

بخصوص أشغال :.....

بمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم .....بتاريخ.....

وبمقتضى محضر جرد رقم ..... الذي تم إعداده بتاريخ .....

بالنسبة للبنايات المسترجعة من الجمهور والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :

وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء .....

تحت رقم .....بتاريخ .....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناية :

.....

.....

.....

المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من ..... مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

1 / .....

2 / .....

3 / .....

4 / .....

5 / .....

6 / .....

7 / .....

8 / .....

9 / .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر:

أ- القوانين:

1- القانون 90-29 : المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 ، المؤرخة في 15 جمادى الأولى 1411.

2- القانون 03-10 : المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق ل 19 جويلية 2003،يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

3- القانون 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها ، ج.ر،ع 44 المؤرخة في 2008/08/03 .

4- القانون 11-10 المؤرخ في 2011/06/22 ، المتعلق بالبلدية،ج.ر،ع 37 المؤرخة في 2011/07/03.

أ- المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 1991/05/28، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، الجريدة الرسمية العدد 26 سنة 1991.

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

3- المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991،المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها،ج.ر.ع 26، لسنة 1991 ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05-318 الصادر بتاريخ 2005/09/10،ج.ر،ع 62 لسنة 2005 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 12-166 المؤرخ في 2012/04/04 ج.ر،ع 21 لسنة 2012.

4- المرسوم التنفيذي 14-27 المؤرخ في 2014/02/01،يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب،ج.ر،ع 06 المؤرخة في 2014/02/12.

5- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير .

6- المرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 15 -19 ،المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

قائمة المراجع :

أ- الكتب:

1- التيجاني بشير،التحضر والتهيئة العمرانية،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر،2000.
2- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري،طبعة 2006،دار الخلدونية،القبة،الجزائر،2006.
3- منصوري نورة،قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري،دار الهدى،الجزائر،بدون طبعة،2010.
4- ديرم عايدة,الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري،دار قانه للنشر والتوزيع ،باتنة،الطبعة الأولى،2011.
5- خير الدين مشرنن،رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثميروحفظ الملك الوقفي العقاري العام ، الطبعة الثانية دار هومة،الجزائر،2017.

ب- أطروحة دكتوراه:

1- لعويجي عبد الله، التعميرالغير قانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2017/2016.
2- سي مرابط عبد الرحمان،الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابن خلدون تيارت،2021/2020.

ج- المذكرات :

1- مزوزي كاهنة،مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر،مذكرة لنيل شهادة ماجستير,جامهة الحاج لخضر باتنة،2012/2011.
2- لعويجي عبد الله،قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة ماجستير،تخصص قانون إداري إدارة ومالية،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة الحاج لخضر،باتنة،2012.
3- براهيمي موفق،البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء،مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون إداري معمق،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة أبوبكربلقايد ، تلمسان ، الجزائر،2016 /2017.

1- محمودي عبد المجيد،قواعد التهيئة والتعمير في القانون الجزائري،مذكرة لنيل شهادة ماستر،جامعة زيان عاشور الجلفة ،2016/2015.
2- سبقاق محمد العادل،الرخص والشهادات العمرانية في مجال التهيئة والتعمير،مذكرة لنيل شهادة ماستر،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة غرداية،2016/2015.
3- عز الدين رمزي،آليات الإدارة في تطبيع قواعد التعمير في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة ماستر،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 1945،قالمة،2017/2016.
4- بوقصة نورة،رخصة التجزئة وشهادة التقسيم في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة ماستر،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة العربي التبسي،تبسة الجزائر،2018/2017.
5- سميرة حديدان،البعد البيئي لقرارات التهيئة والتعمير،مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي،جامعة البشير الإبراهيمي،برج بوعريريج ،2020/2019.
6- أكساس عصام،رزيق لكناني،البعد البيئي لرخصة البناء في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة ماستر،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة محمد بوضياف،المسيلة ،2021/2020.

د- المقالات:

1- إقلولي أولد رابح صافية،المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في ظل القانون 90-29 ،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية،كلية الحقوق،جامعة تيزي وزو.
2- شهرة زاد عوابد،البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة،مجلة تشريعات التعمير والبناء،العدد 05،2018.
3- قداري آمال،دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات جمالية البيئة وإعتبارات التنمية المستدامة،مجلة تشريعات التعمير والبناء،العدد 2،الجزائر،2017.
4- عبابدية سارة،شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19،مجلة تشريعات التعمير والبناء،جامعة ابن خلدون تيارت،الجزائر،العدد الثالث سبتمبر 2017.
5- نور الدين براي،نعيمة عمارة،التخطيط العمراني كآلية تنظيمية لتسيير والتنمية الحضرية مخطط شغل الأراضي (POS) نموذجا،مجلة الفكر القانوني والسياسي،كلية الحقوق والعلوم السياسية الأغواط،الجزائر،المجلد 02،العدد02،2018.

6- سعيدة لعموري،رخصة البناء لحماية الأرضية في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء،جامعة ابن خلدون،تيارت،الجزائر،المجلد 03،العدد 01،مارس 2019.

7- بوبكر بزغيش،مخطط شغل الأراضي أداة للتعمير,المجلة الأكاديمية للبحث القانوني،جامعة بجاية،المجلد 17،العدد 2018،01.

8- ميمونة سعاد،شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني،مجلة التعمير والبناء،جامعة تلمسان،المجلد 04،العدد 02،جوان 2020.

9- كاهنة مزوزي،المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية لتحقيق الإستدامة للنشاط العمراني في التشريع الجزائري،مجلة الحقوق والحريات،المجلد 11،العدد 31،2023/12/02.

الفهرس

شكر وتقدير .....

قائمة المختصرات .....

مـقـدمـة..... أ-ب

الفصل الأول : البعد البيئي للأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير 1

المبحث الأول : البعد البيئي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... 3

المطلب الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU..... 3

الفرع الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... 3

الفرع الثاني : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... 4

الفرع الثالث : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... 7

الفرع الرابع : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 8

المطلب الثاني : دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة..... 10

الفرع الأول :مبادئ وقائية..... 11

الفرع الثاني : مبادئ علاجية..... 12

المبحث الثاني : البعد البيئي لمخطط شغل الأراضي..... 13

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي POS 13

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي..... 14

الفرع الثاني: خصائص مخطط شغل الأراضي..... 14

الفرع الثالث : إجراءات إعداد مخطط شغل الاراضي 16

الفرع الرابع : محتوى مخطط شغل الأراضي..... 19

المطلب الثاني : دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة..... 21

المبحث الثالث: البعد البيئي للقواعد العامة للتهيئة و التعمير..... 23

المطلب الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة و التعمير..... 23

المطلب الثاني: النظام القانوني للقواعد العامة للتهيئة و التعمير..... 23

الفرع الأول: موقع البناء والطرق المؤدية له 24

الفرع الثاني: القواعد الخاصة بوضعية البناء وحجمه ومظهره..... 26

الفرع الثالث: القواعد الخاصة بكثافة البناءات في الأرض 26

الفرع الرابع :الإجراءات العامة المطبقة على العمارات ذات الاستعمال السكني..... 27
المطلب الثالث: دور القواعد العامة للتهيئة و التعمير في حماية البيئة..... 28
الفرع الأول: دور القواعد المتعلقة بمقتضيات النظام العام العمراني في حماية البيئة..... 29
الفرع الثاني: دور القواعد المتعلقة بحجم البنايات السكنية و مظهرها في حماية البيئة 30
الفرع الثالث: دور القواعد المتعلقة بمطابقة البنايات واتمام انجازها في حماية البيئة..... 30
ملخص الفصل الأول :..... 32
الفصل الثاني : البعد البيئي للرخص والشهادات القانونية..... 33
المبحث الأول : دور الرخص المتعلقة بالتعمير و البناء في حماية البيئة..... 35
المطلب الأول : رخصة البناء..... 35
الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء..... 35
الفرع الثاني: شروط الحصول على رخصة البناء..... 42
الفرع الثالث: دور رخصة البناء في حماية البيئة..... 46
المطلب الثاني: رخصة التجزئة..... 55
الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة..... 55
الفرع الثاني: إجراءات الحصول علي رخصة التجزئة..... 56
الفرع الثالث: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة..... 63
المطلب الثالث: رخصة الهدم..... 65
الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم..... 65
الفرع الثاني : دور رخصه الهدم في حماية البيئة..... 71
المبحث الثاني : دور الشهادات القانونية في حماية البيئة من مخاطر التعمير..... 71
المطلب الاول : شهادة التعمير..... 72
الفرع الاول : مفهوم شهادة التعمير..... 72
الفرع الثاني : دور شهادة التعمير في حماية البيئة..... 75
المطلب الثاني : شهادة التقسيم..... 76
الفرع الاول :مفهوم شهادة التقسيم..... 76
الفرع الثاني : دور شهادة التقسيم في حماية البيئة..... 79
المطلب الثالث : شهادة المطابقة..... 80
الفرع الأول : مفهوم شهادة المطابقة..... 80

الفرع الثاني : دور شهادة المطابقة في حماية البيئة 84
ملخص الفصل الثاني : 86
خـاتـمة 87

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
ميدان التكوين ل.م.د

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(القرار رقم 1082 المؤرخ في27 ديسمبر2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها)

نحن الممضيان أسفله ،

الطالب الأول :...صبير وفيق.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :...40706519 7.الصادرة بتاريخ :2023.09.21

الطالب الثاني :..بوخمخم عبد الصمد.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :40731484 4.الصادرة بتاريخ :2023.10.16

المسجلين بكلية الحقوق والعلوم السياسية - قسم الحقوق - تخصص :قانون عقاري.....

والمكلفين بإنجاز مذكرة ماستر عنوانها : .النظام البيئي لقواعد التعمير والبناء في التشريع الجزائري.....

نصرح بشرفنا أننا نلتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه ونتحمل مسؤولية الإخلال بذلك.

بتاريخ :...2024/05/22...

اطلعت ووقعت
إمضاء الطالب الأول

اطلعت ووقعت
إمضاء الطالب الثاني