

جامعة قاصدي مرباح ورقلة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي
ميدان: الحقوق و العلوم السياسية
الشعبة: الحقوق
التخصص: قانون إداري

من إعداد الطالب: بلخير حلّيمي

بعنوان

دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة

نوقشت وأجيزت بتاريخ:

2013/06/16

نوقشت أمام اللجنة المكونة من :

رئيسا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	. أستاذ محاضر . أ.	الدكتور: يدر جمال الدين
مشرفا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	. أستاذ محاضر . أ.	الدكتور: محمد بن محمد
مناقشا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	. أستاذ محاضر . أ.	الدكتور: بوبكر خلف

السنة الجامعية 2013/2012

الإهداء

الحمد لله الذي أعاننا بالعلم وهدانا إلى هذا العمل وأكرمنا بالتقوى

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

الوالدين الكريمين أطال الله بعمرهما

الإخوة الأربعة كل باسمه

الجد والجدتين حفظهم الله وكل العائلة الكريمة

روح جدي ونحالي محمد الطاهرتين رحمهما الله

كل من علمني حرفا

كل طلبة الحقوق "ثانية ماستر"

كل الأحاب والأصدقاء

إلى

كل محب للعلم أهدي هذا العمل

* شكر وتقدير *

﴿ربي أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت عليّ وعلى والدي وأن أعمل صالحاً ترضاه﴾

وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ ﴿ سورة النمل الآية 19

أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ المشرف " الدكتور محمد بن محمد " الذي وافق على الإشراف على

هذه المذكرة و أنار لي طريق البحث العلمي و الذي كان صابراً معي على توجيهه و نصائحه القيمة

كما أشكر جميع الأساتذة الذين بذلوا كل الجهود في سبيل تكويننا و ساعدونا على اكتساب العلم

و المعرفة

وكذا كل الأصدقاء و الزملاء الذين ساعدوني من قريب أو من بعيد و إلى كل أساتذة و موظفي قسم

الحقوق بجامعة قاصدي مرياح ورقلة

المقدمة

المقدمة

تعد قواعد التهيئة و التعمير في تاريخ البشرية علم و فن يتم بموجبها تنظيم عملية البناء و العمران، و التي تبين نوعية
البنيات وشكلها، وتضمن احترام المناظر الطبيعية و الحضارية و التراث الثقافي و التاريخي.

تطورت هذه القواعد من مرحلة إلى أخرى ومن بيئة إلى أخرى لتصبح قائمة بذاتها تشمل على القواعد الرامية إلى تنظيم
المدن و إنجاز التجمعات السكنية و العمرانية تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير ، تطوير المباني حسب التسيير العقلاني
للأرضي، تحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية (زراعة, صناعة, سكن) ، المحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام
الحضاري.

و نظرا لتزايد حاجات الإنسان للعمران و التي لم تصبح تقتصر فقط على السكن، بل امتدت لتشمل الوظيفة الصناعية
و التجارية والثقافية و غيرها، و مع تزايد حاجات العمران زادت أهميته خصوصا في الآونة الأخيرة، التي احتلت فيها قوانين
التعمير و البناء مكانا بارزا بين أغلبية القوانين نظرا لأهميتها سواء للواضعين للقوانين أو القائمين على تنفيذها أو الخاضعين لها.
بحيث أصبحت المباني تمثل قيمة اقتصادية بالنسبة للدولة و الأفراد على حد سواء، ونظرا لهذه الأهمية ظهرت العديد من
المشاكل التي تهدد حياة الأفراد ووجودهم، و لعل أهم هذه المشاكل ظاهرة البناء الفوضوي.

نظرا لما لهذه الظاهرة من تأثيرات سلبية على البيئة العمرانية و على التراث المعماري سعت السلطات المعنية ووجهت كل
اهتمامها نحو البحث عن وسيلة للحد من هذه المشكلة، وذلك من خلال تسيير حركة البناء و تشيد المدن وفقا لقواعد مرسومة
لضمان صلاحيتها من الناحية الفنية والصحية وكذلك سلامتها من الناحية الهندسية.

و الوسيلة التي اهتمت بها أغلب التشريعات ومن بينها التشريع الجزائري للحفاظ على الجانب الجمالي العمراني و حماية
البيئة تكمن في تقيد أشغال البناء بقواعد للتهيئة والتعمير.

إلى أن البعض يرى بأن موضوع العمران والبيئة يدفعا نوعا ما إلى التساؤل عن العلاقة بين الموضوعين ، و ذلك لأنهما
يجمعان بين موضوعان متناقضان كون أن قوانين التهيئة و التعمير تستغل المجالات الطبيعية ، بينما قانون البيئة يسعى إلى حماية

المقدمة

المجال الطبيعي إلى أنه في الآونة الأخيرة أصبح قوانين التهيئة والتعمير تهدف إلى حماية الأوساط الطبيعية التي لم تصبح تقتصر على قانون حماية البيئة فقط .

وتعد قواعد التهيئة والتعمير تجسيدا فعلا لقوانين التهيئة والتعمير خاصة في القانون 25/90 الذي يتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 ، الذي يظهر فيه المرح قويا بين قواعد التهيئة والتعمير وقواعد حماية البيئة بحيث بين أن كيف هذه القواعد ملزم في إطار ما يتضمنه من قواعد ، أن تحترم البيئة و حماية و محاربة كل أشكال التلوث بهدف تحسين إطار و نوعية الحياة.

كما تجسدت علاقة قواعد التهيئة و التعمير بحماية البيئة في القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة و الذي ألغى القانون 03/83 المتعلق بحماية البيئة فقد تبني هذا القانون مبدأ الدمج بين العمران والبيئة .

أهمية الدراسة: تكمن أهمية الدراسة في كون أن المشرع الجزائري أصدر العديد من النصوص القانونية تجسد لنا علاقة قواعد التهيئة والتعمير بالجانب الجمالي العمراني و مجال حماية البيئة، كما أنه هذا الموضوع يحوز اهتمام القضاء و الفقه ، بالإضافة إلى الأفراد الذين يؤرقهم مشكلة البناء الغير القانوني .

و على غرار ذلك ، تظهر أهمية الدراسة من خلال الحالة التي يعرفها العمران في بلادنا من بنايات فوضوية وغير قانونية، وما ينتج من انعكاسات سلبية على الجانب العمراني و البيئي .

و يضاف إلى ذلك فإن البحث يستمد أهميته من خلال خلق نوع من الوعي لدى الأفراد بضرورة العيش في وسط عمراني منظم .

أهداف الدراسة: تتمثل أهداف الدراسة في النقاط التالية :

. التعرف على القواعد العامة لتهيئة والتعمير في التشريع الجزائري .

. إبراز دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة .

. الكشف عن النقائص التي تعترضها قواعد التهيئة والتعمير في مجال حماية البيئة .

. التعرف على أسباب عدم فعالية قواعد التهيئة والتعمير في مجال حماية البيئة .

. تقديم حلول لتفعيل دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة .

مبشرات اختيار الموضوع : إنا دراستنا لهذا الموضوع راجع إلى عدة معايير ذاتية و عوامل موضوعية، وتكمن في النقاط

التالية:

. الرغبة في تناول المواضيع الحديثة كان السبب الرئيسي لاختيار هذا الموضوع، وخاصة أن علاقة البيئة بقوانين التهيئة والتعمير تعتبر

من المواضيع الحديثة التي استحدثت من خلالها المشرع العديد من النصوص القانونية.

. معرفة الواقع العمراني في الجزائر و إنعكساته السلبية على البيئة .

. الكشف عن دور قواعد التهيئة والتعمير في المحافظة على الجانب الجمالي العمراني و على المجال البيئي.

. معرفة مدى فعالية قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة.

من خلال ما سبق يتضح لنا الإشكال الرئيسي لدراسة ألا وهو:

- ما مدى نجاعة قواعد التهيئة والتعمير في تكريس حماية البيئة ؟

الإشكاليات الفرعية:

. فيما تتمثل قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري؟

. أين يكمن دور قواعد التهيئة والتعمير في المحافظة على الطابع الجمالي العمراني و البيئي؟

. كيف عالج المشرع الجزائري المشاكل المتعلقة بال عمران و البيئة، وما هي النصوص القانونية التي سنهنا في هذا المجال؟

. أين تكمن نقائص قواعد التهيئة والتعمير في مجال حماية الطابع العمراني و البيئي؟

. ما يمكن اقتراحه من أجل تحسين دور قواعد التهيئة والتعمير في مجال حماية البيئة؟

منهج الدراسة: قصد الإحاطة و الإلمام بأهم أبعاد و مضامين الدراسة، وبغية الإجابة على التساؤلات المطروحة، تم

الاعتماد على المنهج الوصفي و التحليلي، فالأول يظهر من خلال وصف دور قواعد التهيئة والتعمير في مجال حماية البيئة

و وصف النقائص الذي يعتره هذا الدور على أرض الواقع، أما الثاني فيظهر من خلال تحليل العديد من النصوص و المواد

القانونية التي سنعتمد عليها في الدراسة.

خطة الدراسة: و قصد الإلمام ببيثيات البحث و مضامينه ، ثم عرض محتوياته في فصلين على النحو الآتي:

الفصل الأول قسمناه إلى مبحثين وتناولنا فيه مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير و مخططات تنظيم عملية التهيئة و التعمير، مع

بيان دور هذه القواعد والمخططات في مجال حماية البيئة مع نقد هذا الدور، أما في الفصل الثاني قمنا بتقسيمه إلى مبحثين فتناولنا

فيه مفهوم التراخيص و الشهادات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير، مبرزين دورها في حماية البيئة ، مع نقد هذا الدور .

الفصل الأول

قواعد و مخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير
ودورها في حماية البيئة

بالرجوع إلى المادة الأولى(01) من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم

بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، فإن هذا القانون يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج

الأراضي القابلة للتعمير، و الموازنة ما بين وظيفة السكن و الفلاحة والصناعة وأيضا وقاية التراث الثقافي و التاريخي، بالإضافة إلى

حماية البيئة و المحافظ عليها من خلال وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر.

لكن المادة الثانية(02) من القانون أعلاه، قد حددت لنا الوسيلة الكفيلة لتحقيق هذه الأهداف و المتمثلة في قواعد و مخططات

تنظيم عملية التهيئة والتعمير ممثلة في كل من (القواعد العامة لتهيئة والتعمير و مخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير)، وبذلك

تعتبر هذه القواعد وسيلة لحماية البيئة.

لكن يطرح العديد من التساؤلات و الإشكالات حول مدى فعالية هذه القواعد في مجال المحافظة على البيئة و على الجانب

الجمالي العمراني ، و لذا تضمن هذا الفصل العناصر التالية:

* مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير و دورها في حماية البيئة.

* مفهوم مخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير و دورها في حماية البيئة.

المبحث الأول: مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير و دورها في حماية البيئة

في حالة غياب مخططات التهيئة والتعمير فإن البنائات تخضع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير(1)، وعليه سنعالج هذه القواعد مبرزين دورها في حماية البيئة.

المطلب الأول: القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي و الصحة

من خلال هذا المطلب سنعرف القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة (الفرع الأول)، و تحديد مضمونها(الفرع الثاني)، مبرزين دورها في حماية البيئة مع النقد (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: تعريف القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي و الصحة

لم يعرف المشرع الجزائري القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة، ولقد نص على هذه القواعد المشرع الجزائري من المادة الثانية (02) إلى المادة (20) من المرسوم التنفيذي 175/91 الذي يحدد القواعد العامة لتهيئة و التعمير، ويقصد بهذه القواعد مجموعة القواعد العامة و الوطنية التي تطبق في حالة غياب مخططات التهيئة و التعمير(2)، و التي تهدف إلى الحفاظ على سلامة و أمن البناءات من حيث طبيعتها و من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، و التي تراعي مقتضيات الصحة من خلال نصها على إلزامية ضمان تزويد البنائات ذات الاستعمال السكني أو ذات طابع آخر بالماء الصالح للشرب و التطهير ، مع ضمان صرف المياه المستعملة(3).

الفرع الثاني: مضمون القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي و الصحة

فيما يتعلق بمقتضيات الأمن نجد عدة مواد أكدت على هذا الجانب، لا سيما ما هو وارد من المادة الثانية(02) إلى المادة

- 1 - قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية - عدد: 1990/52، ص 1653.
- 2 - مجاجي منصور، " أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث و الدراسات العلمية، المركز الجامعي يحي فارس المدية- الجزائر، العدد الأول، نوفمبر 2007، ص 16.
- 3 - مرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد قواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية - عدد: 1991/26، ص 954.

الرابعة(04) من المرسوم التنفيذي 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، بحيث نجد أن هذه المواد قد أقرت بإمكانية رفض منح رخصة البناء في حالة ما إذا كانت البناءات المراد إقامتها من طبيعتها أن تمس بالسلامة والأمن العمومي، سواء بسبب موضعها أو موقعها، أو إذا كانت هذه البناءات مقررة على أرضية معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات و الانجراف... كما لا يمكن منح رخصة البناء بناية تخصص للسكن إذا كان بعدها يقل عن "خمسين مترا" من كلا جانبي الطريق السريع أو "ثلاثين مترا" من كلا جانبي لطرقت المسجلة في قائمة تحدد بمرسوم، أما إذا كانت هذه البناءات غير مخصصة للسكن فتعاد هذه المسافة إلى "أربعين مترا" و " عشرين مترا"(1).

أما فيما يخص القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة، فقد تحدث عنها المرسوم المذكور أعلاه المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في المادتين الخامسة(05) و السادسة(06) و كذا من المادة (13) حتى المادة(18)، بحيث أنها تنص بصفة عامة على ضرورة مراعاة مقتضيات الصحة من خلال نصها على ضرورة تزويد البناءات ذات الاستعمال السكني بكل التدابير اللازمة .

الفرع الثالث: دور القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي و الصحة في حماية البيئة

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير المذكور أعلاه في ما يتعلق بمقتضيات الأمن العمومي، ينص في المادة 13 على أنه يمكن رفض منح رخصة البناء أو التجزئة في حالة ما إذا كان البناءات أو التهيئة المقرر في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات و الانجراف و انخفاض التربة و انزلاقها و الزلزال و الجرف. ولهذا 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 و الحيوانات والبناءات، و كذا الوقاية من الكوارث المترتبة على التجمعات البشرية(2)، و من أهم الأهداف التي كان يهدف إليها المشرع الجزائري من خلال وضعه لهاته القواعد هو حماية البيئة و ذلك

1 - مجاجي منصور، المرجع السابق، ص17.

2 . منصور نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة . الجزائر ، 2010 ، ص18.

من خلال الوقاية من حرائق الغابات و مختلف أشكال التلوث الجوي و الأرضي أو البحري أو المائي (1).

و في هذا الصدد تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتعلق بالقواعد العامة لتهيئة والتعمير، على أنه يمكن رفض رخصة البناء أو منحها إذا كانت البناءات أو التهيئات بفعل موضعها و مآلها أو حجمها، من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، أي أنه إذا كانت البناءات تشكل خطرا على البيئة فإنه يمنع منح رخصة البناء في هذه الحالة بغرض المحافظة على البيئة، كما تضمنت هذه المادة نقطة على غاية من الأهمية و المتمثلة في اعتمادها لنظام دراسة التأثير على البيئة الذي يعتبر أسلوب علمي في ووقائي يستخدم كأداة للتنبؤ بالآثار المباشرة و غير المباشرة لكل مشروع على البيئة و تقيمها لتحديد مدى صلاحية المشروع بيئيا(2).

وبهذا فالمشروع الجزائري اعتمد على نظام دراسة مدى التأثير كوسيلة قانونية لتنظيم مختلف الأنشطة الصناعية والزراعية و العمرانية و غيرها من الأنشطة التي يمكن أن يترتب عليها تلوث للبيئة لضمان المحافظة على البيئة(3).

لكن بالرغم أن المشروع الجزائري نظم القوانين المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة و أبرز دورها في حماية البيئة، وبالرغم من اعتماده لدراسة مدى التأثير على البيئة، إلى أن هذه القواعد لم تحقق الأهداف التي أراد المشروع الوصول إليها لحماية البيئة، و هذه الحقيقة يبرزها الواقع و ذلك من خلال الأضرار الماسة بالأمن العمومي و الصحة بسبب البناءات في المناطق المعرضة لتهديد ،

1- القانون 20-04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية - العدد: 2004/84، ص 16.

2 - منصور مجاجي، " دراسة مدى التأثير على البيئة كأداة لحمايتها من أخطار التوسع العمراني في التشريع الجزائري "، مجلة البحوث و الدراسات العلمية، جامعة الدكتور يحيى فارس المدية - الجزائر، العدد 03، ديسمبر 2009 ، ص 19.

3 - كمال زريق، " دور الدولة في حماية البيئة "، مجلة الباحث، العدد 05 ، الجزائر 2007 ، ص ص 98-99.

بحيث أنه كشف الدراسة المعدة سنة 2003 لوحدها أكثر من 100.00 بناية في الجزائر مشيدة في الأراضي المعرضة لخطر الفيضانات إلى أنه في السنوات الثلاثة الأخيرة انخفضت هذه النسبة ولكن بنسبة قليلة فقط(1).

و نشير إلى الأضرار الماسة بالأمن العمومي و الصحة العمومي بسبب البناء على الأراضي المعرضة للخطر الصناعي ذلك أن تشييد البنايات ضمن الأراضي المجاورة للأنشطة الصناعية و الصحية الخطرة، وكذا تحت خيوط الكهرباء عالية التوتر سيعرضها إلى أخطار الانفجار أو انبعاث الأبخرة السامة والحريق و كذا أخطار التلوث كل هذا من شأنها يشكل تهديدا وخطرا على البيئة و على الانسان ، و بهذا فإن هذه القواعد لا تحقق لنا الأمن العمومي و الصحة في مجال العمران و البيئة و بالتالي فإن هذه القواعد غير كافية بحماية البيئة.

المطلب الثاني: القواعد المتعلقة بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها

لقد استحدثت المشرع قواعد المتعلقة بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها من خلال القانون 15/08 ، ومن خلال هذا المطلب سنعرف هذه القواعد(الفرع الأول)، و تحديد رخص والاعتبارات الخاصة بتحقيق المطابقة و إتمام إنجازها مع بيان الخطوات المتبعة في معالجة ملفات مطابقة البنايات وإتمام إنجازها(الفرع الثاني)، مبرزين دورها في حماية البيئة مع النقد (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: تعريف القواعد المتعلقة بمطابقة البنايات و إتمام إنجازها

هي تلك القواعد التي تطبق على البنايات المعنية بآلية التسوية، أي البنايات العامة والخاصة التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر القانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها أي قبل 2008/07/20 و التي تهدف إلى حد لحالات عدم إنهاء البنايات، وتحديد شروط أو شغل استغلال البنايات، ، و ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي مهياً بانسجام، و تسعى إلى تأسيس التدابير الردعية في مجال عدم احترام أجال البناء و قواعد التعمير(2).

1 - عليان بوزيان ، " النظام العام العمراني في ظل قانون الترقية العقارية 11 / 04 "، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع و الأفق - ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، فيفري 2007 ، ص 23.

2 - القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية - عدد: 2008/44، ص 22.

الفرع الثاني: تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها

أولاً: الرخص التي تشمل تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها

يمكن أن يستفيد كل مخالف على رخصة حسب الأشغال المنجزة و المتمثلة في:

1. رخصة إتمام الإنجاز: بالنسبة للبناء المطابقة أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة و غير المسلمة في الآجال المحددة.
2. شهادة المطابقة: بالنسبة للبناء المتممة و لكنها غير مطابقة لرخصة البناء.
3. رخصة البناء على سبيل التسوية: بالنسبة للبناء المتممة لكنها غير حائزة على رخصة البناء.
4. رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية: بالنسبة للبناء غير المتممة و غير حائزة على رخصة بناء(1).

ثانياً: الاعتبارات المتخذة في مجال تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها

1. اعتبارات عقارية: ويجب الأخذ بعين الاعتبار الأراضي التابعة للأمولاك العمومية للدولة، و التابعة للأمولاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، والأموالك الخاضعة للقانون الخاص، و تابعة للوقف، و مخصصة عن طريق عقد إداري.
2. اعتبارات في ميدان حقوق الميدان: يجب الأخذ بعين الاعتبار احترام قواعد التعمير و معايير البناء، و كذا جمال الهندسة المعمارية(2).

1 - مرسوم تنفيذي رقم 09-159 المؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، الجريدة الرسمية - عدد: 2009/27، ص30.

2 - القانون 08-15 المصدر السابق، ص22.

ثالثا: الخطوات المتبعة في معالجة ملفات مطابقة البناءات و إتمام إنجازها

1. يودع التصريح لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناية.
 2. يدون التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية للمجلس الشعبي البلدي مرقم و مؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا.
 3. عند إيداع التصريح بمطابقات البناءات الذي يخص بناية غير متممة يجب على المصريح إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال و يسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة حسب النموذج.
 4. يقوم أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بزيارة البناية خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع التصريح.
 5. يجر محضر عدم المطابقة يبين فيه بدقة مكان وجود البناية و كل المعلومات حول حالتها.
- ملاحظة:** إذا لم توقف الأشغال فورا في حالة عدم الإتمام يجب على الأعوان غلق الورشة.
6. يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربعة (04) نسخ من التصريح مرفوق بمحضر المعاينة و الرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مديرية التعمير و البناء للولاية خلال 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع التصريح للدراسة.
 7. تراعي دراسة التصريح مدى تطابق المشروع مع مخطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجوده يراعي مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير أو مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير (الارتفاقات الإدارية و التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة و المرجحة) (1).

الفرع الثالث: دور القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها في حماية البيئة

تساهم القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات في حماية البيئة، فهي التي تضفي الجانب الجمالي على الإطار المبني وتخلق تجانس في النسيج العمراني، نظرا لما لها من أثر على جمال العمارة، من خلال المحافظة على جمال و تناسق المدينة، والمحافظة على التراث الحضري و المحيط المبني تحقيقا للمنفعة العامة مع مراعاة الأصول الفنية في البناء تجنباً للبناء الفوضوي أو كما يسميه البعض بالتلوث البصري.

إضافة إلى الدور البارز للقواعد المتعلقة بمظهر البناءات في المحافظة على التراث الحضري و المعالم الأثرية والتاريخية ، إلى أنها لها دور كذلك في حماية البيئة و المحافظ عليها، بحيث أنه يمنع منح الرخص التي تشمل تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، خاصة إذا كانت المشاريع المراد إنجازها على حساب المساحات الخضراء الموجودة ، أو إذا كان المشروع ينجر عنه هدم عدد كبير من الأشجار.

كما تهدف هذه القواعد إلى تسوية وضعية أصحاب البناءات غير المطابقة للقانون، أو الذين لا يملكون رخص بناء وشهادات مطابقة، وخاصة أصحاب البناءات و المشاريع المنجزة على حساب المساحات الخضراء(1).

و بهذا يكون المشرع الجزائري قد استحدث قانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، كخطوة لإيجاد حلول تدريجية لتجديد وإعادة الاعتبار لواجهة البناءات، حيث يهدف إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات، وكذا تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل صدور القانون، حتى تتمكن من إحداث التناغم المطلوب، وذلك من خلال تسطير جملة من الأهداف، حيث يسعى من خلال تطبيقها إلى تحديد شروط الشغل واستغلال البناءات، وكذا ترقية إطار مبني ذو مظهر جمالي ومهيأ بانسجام، بالإضافة إلى تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام الآجال المحددة في البناء وقواعد التعمير.

لكن بالرجوع إلى الواقع فإن قانون مطابقة البناءات و إتمام إنجازها نجد أن المواطنين وفي معظمهم لا يعرفون من هذا القانون سوى ضرورة الحصول على رخصة لإتمام البناء، ولا يعلمون حتى الوثائق المطلوبة، والكثير منهم يتجاهلها لأسباب عدة

1 - لعروسي روبيات أحمد، ((قانون مطابقة البناءات هل يقف الهدف))، الجمعية الوطنية للإستشارة القانونية والإعلام - الفضاء الفكري، الثلاثاء 13 ديسمبر 2011، ص1، www.istichara-from7olm.org.

منها عدم دفع المستحقات المالية الخاصة بأصحاب الأراضي التي تم توزيعها في بداية التسعينات، أو بسبب المخطط الخاص بالوضعية الحالية المقدم من طرف مكتب الدراسات، وكالعادة طلبات الوثائق لا تتوافق ورغبات المواطنين، وبالنظر إلى درجة التوعية التي تكاد تكون منعدمة فالمواطنين لا يزالون يجهلون الكثير فيما يتعلق بهذا القانون بالرغم من مرور أزيد من أربع سنوات على صدوره، وبالرغم من أنه جاء لتدارك الوضع غير المريح وغير المتناسق لمظهر البناءات التي لا تملك من الواجهة الدالة، إلا أن المواطنين لا يفكرون سوى في الجانب الإجباري والردعي ولا يسألون سوى عن موعد التطبيق الفعلي له، وعن إمكانية الهدم التي أصبحت محولة للجهات المعنية في حالة عدم تطابق البناءة والرخص الممنوحة وتخصيصها لغير النشاط المسموح به في الرخصة. و بهذا تكون قواعد المطابقة البناءات و إتمام إنجازها تشكل إشكال يبقى مطروحا و بشدة أمام جدل مدى تطبيق هذا القانون و العراقيل التي تقف أمام تطبيقه ، و لعل من الأسباب الرئيسة و التي أجمع عليها معظم المواطنين و كذا أهل الاختصاص هو عدم دراية معظم المعنيين بفحوى هذا القانون من جهة ، و بيروقراطية الإدارة من جهة أخرى ، والتي أدت إلى تعطيل تسوية وضعية ملفات الكثير من المواطنين في حين أرجع آخرون تأخر تطبيقه إلى جهل معظم الناس بفحوى القانون بما فيهم الجهات المعنية بتجسيده في الميدان(1).

المطلب الثالث: القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الاستعمال السكني

سنحاول من خلال هذا المطلب إلى تعريف القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الاستعمال السكني (الفرع الأول)، مع تحديد مضمونها(الفرع الثاني)، مبرزين دورها في حماية البيئة(الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الاستعمال السكني

هي مجموعة القواعد العامة و الوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التعمير(2)، و تخص العمارات ذات الاستعمال السكني أي المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار، ما عدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق و الداخليات و المستشفيات

1 - أمال كاري، ((فوضى العمران))، جريدة الجزائر الجديدة، الأربعاء 06 مارس 2013، ص 1 ،
www.eldjazairledjadida.dz

2 - مجاجي منصور ، المرجع السابق، ص16.

و الملاجئ و المدارس و المحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئيا على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية، و تحتوي هذه العمارات السكنية على غرف رئيسية مخصصة للاستراحة و للتسلية و الإطعام شاغليها، بالإضافة إلى غرف ثانوية ، كما تشمل هذه القواعد أيضا تحويل البنايات السكنية الموجودة عندما يلحق هذا التحويل الأعمال الكبرى أو الاقتصاد العام للعمارات(1).

الفرع الثاني: مضمون القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني

لقد تحدث المشرع الجزائري عن هذه القواعد بإسهاب في المرسوم التنفيذي 175/91، بحيث وردت من المادة 32 حتى المادة 45. ومن أمثلة هذه القواعد، اشترط أن لا تقل مساحة غرفة رئيسية عن عشرة أمتار (10م) مربعة، و لا يقل علوها عن أرضية السقف عن مترين و ستين سنتيمترا (2.60م)، مع ضرورة توافر البناء على فتحات للتهوية و الإضاءة المناسبة، و ضرورة توفر كل عمارة جماعية على بناية مغلقة لرمي القمامات، و لا بد أن تشيد بكيفية تمنع تسرب الرائحة الكريهة و الغازات المضرة إلى داخل المساكن....

الفرع الثالث: دور القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني في حماية البيئة

تساهم القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني في حماية البيئة، بحيث أنه يجب توافر البنايات ذات الاستعمال السكني على فتحات للتهوية و الإضاءة المناسبة، و لا بد أن تشيد بكيفية تمنع تسرب الرائحة الكريهة و الغازات المضرة إلى داخل المساكن(1)، مع ضرورة توفر كل عمارة جماعية على بناية مغلقة تخصص لرمي القمامات وهذا كله من أجل حماية البيئة تجنباً لرمي القمامات خارج المنازل أي في الشوارع مما يؤدي إلى تراكمها وبالتالي التلوث و الإضرار بالبيئة، وبالتالي ألزم المشرع على أن تحتوي كل عمارة جماعية و بهو لإيداع القمامات و تحدد وضعية هذا المحل بكيفية تمنع تسرب الرائحة و الغازات المضرة إلى داخل المساكن ، و يجب أن تكون أرضية هذا المحل و جدرانها من مواد متعفنة أو عزلة(2).

1 - القانون 08-15 المصدر السابق، ص 24.

2 - المرسوم التنفيذي 91 - 175 المصدر السابق، ص 961.

إن هذه القواعد المتعلقة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني قد وسع فيها المشرع و أغلب هذه القواعد تتعلق بمشتملات العمارات و المساكن، وبالتالي فإن هذه القواعد ليس لها دور فعال في حماية البيئة نظرا لمشاكل انتشار الأوساخ و القمامات و صب المياه القذرة و مختلف النفايات بغير مراقبة و دود تسيير محكم، كما أن هذه القواعد تنظم فقط ملاحق و غرف العمارات و يظهر دورها في حماية البيئة من خلال جزئية صغيرة فقط تتمثل في تنظيم النفايات المتعلقة بالعمارات الجماعية من حيث احتوائها على محل مغلق لرمي هذه النفايات، و بالتالي فإن هذه القواعد ليست كفيلة بحماية البيئة كما هو الحال بالنسبة للقواعد المذكور سابقا.

المبحث الثاني: مفهوم مخططات تنظيم عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

تعتبر مخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير أدوات التخطيط العمراني في الجزائر، و المتمثلة في كل من مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول)، و مخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني)، والتي تعتبر أدوات التخطيط على المستوى المحلي، بالإضافة إلى هادين المخططين استحدث المشرع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (المطلب الثالث)، و عليه سنعالج هذه المخططات مبرزين دورها في حماية البيئة.

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

سنتناول في هذا المطلب تعريف المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير و نبين محتواه مع تحديد أقسامه (الفرع الأول)، كما سوف نوضح إجراءات إعداد هذا المخطط (الفرع الثاني) إستنادا إلى القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و الإقليم بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق به، و في ختام هذا المطلب سوف نعالج أهم نقطة فيه و هي دور هذا المخطط في حماية البيئة (الفرع الثالث) .

الفرع الأول مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

سوف نتناول في هذا الفرع تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع بيان محتوى و أقسام هذا المخطط.

أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يغطي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تراب البلدية، أو مجموعة بلديات، تجمع بينهما مصالح اقتصادية واجتماعية(1)، و هو أداة لتخطيط الجمالي و التسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو للبلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، متجسدا في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية(2)، و يبين القطاعات المعمرة والقابلة لتعمير في المستقبل و غير القابلة للتعمير، أي التخصيص العام للأراضي على مستوى البلدية، و يتولى مسؤولية تنظيم العقار وموقعه، وذلك على أساس تحقيق المنفعة العامة(3).

ثانياً : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يمكن أن نقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث المحتوى إلى جانب موضوعي و جانب شكلي:

1. الجانب الموضوعي : من هذا الجانب يراعي المخطط التوجيهي التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع و يحدد توسع المباني السكني و تركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية كما يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.
2. الجانب الشكلي : من هذا الجانب يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية(4).

1 - حجارى محمد، " المنازل العقارية بشأن الترقية العقارية و تداعياتها على التهيئة العمرانية"، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع و الأفق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، فيفري 2007، ص128.

2 - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقارى - دراسة وصفية تحليلية، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر، 2004، ص 173.

3 - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2006، ص54.

4. القانون 90-29 المصدر السابق، ص1654.

أ. النظام أو التقنين: و هذا التقنين يحدد القواعد التي تطبق على كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هو محدد في المواد 20 ، 21 ، 22 ، 23 من القانون (90 . 29) المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير .

ب. التقرير التوجيهي : والذي يشمل على تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسة لتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي و الاجتماعي و الثقافي و التراث المعني، ويذكر فيه نمط التهيئة المقترحة بالنظر إلى التوجهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

ج. مستندات بيانية : وتشمل على المخطط الواقع القائم حاليا و مخطط التهيئة بالإضافة إلى مخطط الارتفاقات و مخطط التجهيز(1).

ثالثا: أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يقسم المخطط التوجيهي إلى أربعة قطاعات وتمثل في :

1. القطاعات المعمرة : تشمل القطاعات المعمرة على كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية و في مستمالات تجهيزاتها و أنشطتها ، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية ، أو على مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات(2).

2. القطاعات المبرمجة لتعمير : تشمل هذه القطاعات الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير و المتوسط في أفق عشر سنوات، حسب الأولويات المحددة في المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.

3. قطاعات التعمير المستقبلية: تشمل الأراضي المخصص للتعمير في أفق عشرين سنة، حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير(3).

1 - لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة، السنة الجامعية 2011-2012 ، ص ص19.18.

2 - القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية - عدد: 49/1990، ص 1562.

3. منصور نورة ، المرجع السابق ، ص ص 24.25.

4. القطاعات الغير قابلة لتعمير : هي القطاعات التي تكون فيها حقوق البناء محددة كبقية و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق هذا يعني أن هذه المناطق يشملها عدم الارتفاق كقاعدة، لكن إن وجدت حقوق البناء فيها تكون مقيدة ، و مبينة بدقة.

الفرع الثاني : إجراءات إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تنزود البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليهما من طرف المجلس الشعبي البلدي (1)، و عليه على كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ، ويتم إعداد المخطط بموجب قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية(2).

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

* الوالي إذا كان التراب تابع للولاية واحدة.

* الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

كما يكون رئيس البلدية ملزم باستشارة هيئات على مستوى الولاية(أولا) و أخرى على المستوى المحلي(ثانيا).

أولا - الهيئات و المصالح الواجب استشارتها على مستوى الولاية

تشمل مصلحة التعمير، مصالح الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المواقع الأثرية، البريد و المواصلات.

1 - قانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بقانون البلدية، الجريدة الرسمية - عدد: 15/1990، ص18.

2 - المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05/317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية، عدد: 26/1991، ص975.

كما استحدثت المشرع مصالح و أُلزم باستشارتها و هي : مصلحة البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة(1).

ثانيا- الهيئات و المصالح الواجب استشارتها على المستوى المحلي: الطاقة ، النقل، توزيع المياه.

تبلغ هذه المصالح بموجب قرار من رئيس البلدية المعني و ينشر على مستوى البلدية لمدة شهر، و بعد إعداد مشروع المخطط والمصادقة عليه من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني يبلغ الإدارات و المصالح المعنية حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 لإبداء رأيها خلال 60 يوم.

بعدها يكون هذا المشروع المصادق عليه محل تحقيق عمومي بموجب قرار من رئيس البلدية المعني ويعين مفوض أو محقق أو أكثر لهذا الغرض ، و ينشر قرار التحقيق في البلدية المعنية و يبلغ الوالي بنسخة لتحقيق التي لها أجل 15 يوما لإنجازها ، و يقفل سجل التحقيق بعد انتهاء المدة القانونية لتحقيق و يوقعه المفوض أو المحقق.

يصادق على المخطط التوجيهي حسب الحالة: بقرار من الوالي، أو بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، أو بناء على مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين بناء على تقرير وزير التعمير(2).

الفرع الثالث: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

يساهم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المحافظة على البيئة و حمايتها و الحفاظ على الجانب الجمالي العمراني البيئي. و من بين الأهداف التي يرمي إليها هذا المخطط هو حماية البيئة و الموارد الطبيعية، و هذا بالوقاية من كل أشكال التلوث و المضار و مكافحتها لأن التنمية الوطنية تقتضي التوازن بين متطلبات النمو الاقتصادي و متطلبات حماية البيئة و المحافظة على الإطار المعيشي للسكان.

1 - المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 177-91 ، الجريدة الرسمية - عدد: 2005/62، ص 10.

2 - المرسوم التنفيذي 177-91 المصدر السابق، ص 978.

كما يسعى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها بحيث يسمح بترشيد استعمال المساحات الخضراء و وقاية الأراضي و النشاطات الفلاحية، و حماية الأراضي ذات الطابع الغابي باعتباره ثروة وطنية لا بد من المحافظ عليها واحترام الشجرة واجب على الجميع ، و يهدف هذا المخطط أيضا إلى حماية المناطق ذات الطابع الثقافي و التاريخي باعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية و في هذا الصدد فإن هذا المخطط يحدد المناطق الحساسة كساحل و الأراضي الفلاحية الخصبة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة ، كما يتولى مسؤولية تنظيم العقار الصناعي و يأخذ كل الاحتياطات اللازمة لحماية البيئة(1).

ولكن بالرغم من أهمية هذا المخطط في وضع تصرفات مستقبلية و احتياطات لحماية البيئة إلى انه تعثره مجموعة من النقائص و السلبيات ، نتيجة لتضخم الأهداف المراد تحقيقها من هذا المخطط والذي أصبح ملجأ للسياسات العامة كتنمية ، و السياحة ، و الزراعة ، و السكن ، و التعليم ، و الصحة ، و النقل ، و الطرقات مما أدى إلى تضاعف فعاليته في مجال حماية البيئة ، و نضيف إلى أنه بالرغم أن هذا المخطط نص على حماية الأراضي الفلاحية و حماية المساحات الخضراء و الأشجار حفاظا على البيئة إلى أنه للأسف الشديد تتعرض لتقلص كبير نتيجة لأعمال تنمية خاصة أعمال التعمير و البناء .

و بالتالي فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أثبت قصوره نتيجة للسياسات العامة وعدم تحقيق الأهداف المرجوة منه في مجال حماية البيئة(2) ، ولم يحقق الأهداف المنصوص عليها في قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

1 - نبيل صقر ، العقار الفلاحي (النصوص التشريعية و التنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي) ، دار الهدى للطباعة

و النشر ، عين مليلة - الجزائر، 2008 ، ص 154

2 - محمد بن محمد ، " دور الجماعات المحلية في حماية البيئة "، الملتقى الدولي الخامس حول دور و مكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية ، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس ، ماي 2009، ص153

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي و دوره في حماية البيئة

سنتناول في هذا المطلب مخطط شغل الأراضي بحيث سوف نقوم بتعريفه و بيان محتواه (الفرع الأول)، ثم نحدد إجراءات تحضيره و إعدادة (الفرع الثاني) ، و في ختام هذا المطلب سنبرز دور هذا المخطط في حماية البيئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

سنتناول في هذا الفرع تعريف مخطط شغل الأراضي، و نبين محتوى هذا المخطط .

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي

عبارة عن وثيقة شاملة تتضمن المبادئ و الأدوات المحلية للتخطيط الحضري المهمة تضبط القواعد العامة و الصالح لاستعمال الأراضي (1)، يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي (2)، و يشكل الأداة الثانية لتعمير ، يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض و البناء، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير .

ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير و يعد وسيلة قانونية ضبط استعمال الأرض عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي ويقسمها إلى مناطق كما يبين حسب المناطق ، و يبين بالتدقيق حقوق استعمال وشغل الأراضي (3).

ثانياً: محتوى مخطط شغل الأراضي

بالرجوع إلى المادة 32 من قانون التهيئة والتعمير (90 . 29) المعدل والمتمم ، و المادة 18 من المرسوم التنفيذي (91 . 178)

1 . jaqueline morond- deviller , droit de l' U rbanisme , 4 édition ,dalloz,1998, p 47c.

2 . pierre soler – couteaux , droit de l' urbanisme , 3 édition , dalloz 2000 , p 125.

3 - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة السابعة ، دار هومه للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر ، 2009 ، ص 99 .

المعدل والمتمم يتكون مخطط شغل الأراضي من :

الوثائق المكتوبة (اللائحة التنظيمية) ، و وثائق بيانية.

1. الوثائق المكتوبة أو اللوائح التنظيمية : وتتكون من

أ. مذكرة تقديم : تثبت فيها تلازم و انسجام مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير .

ب. التنظيم : هي مجموعة القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص فيها أو المحظورة وشكلها

و وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض .

2. الوثائق البيانية : تشمل على مخطط بيان الموقع ومخطط طوبوغرافي و خارطة تحدد الأراضي المعرضة للأخطار

الطبيعية و التكنولوجية و الأخطار الكبرى بالإضافة إلى المخطط الواقع القائم و مخطط التركيب العمراني(1).

الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تحضير مخطط شغل الأراضي

يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني بالمخطط أو المجالس الشعبية

المعنية(2).

و بعد هذه المداولة يصدر القرار الذي يتضمن رسم حدود المحيط الذي يدخل فيه المخطط من قبل:

. الوالي إذا كان التراب المعني تابعا للولاية واحدة.

1 - منصور نورة ، المرجع السابق ، ص ص 30 . 31.

2 - المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية، عدد: 1991/26، ص 979.

. الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني يدخل ضمن تراب ولايتين.

بعدها يقوم المكلف بتحضير المخطط باطلاع كل من: رؤساء غرفة التجارة و رؤساء الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء

الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بمقرر التحضير، ويكون لهؤلاء أجل يوم من تبليغهم لاطلاع إرادتهم عن المشاركة في تحضير

الملف، عند انتهاء مدة 15 يوم يصدر رئيس البلدية قرار يتضمن تعيين قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية أو

الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط(1).

و يكون رئيس البلدية ملزم باستشارة الهيئات الإدارية الآتية:

أولا . المصالح و الإدارات التابعة للدولة على مستوى الولاية و المكلفة ب:

*التعمير، الفلاحة، التنظيم، الاقتصاد، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية، البريد و المواصلات، كما أضاف

المرسوم التنفيذي 318/05 مصالح البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة(2).

ثانيا . الهيئات والمصالح على المستوى المحلي و المكلفة ب: توزيع الطاقة، النقل، المياه.

ينشر هذا القرار مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني و تبلغ هذه الإدارات و المصالح المعنية بمشروع المخطط، ويكون لها

60 يوما لإبداء آرائها و ملاحظتها و إذا لم ترد يعتبر ذلك قبولا منها للمشروع.

و بعدها يطرح مشروع مخطط شغل الأراضي لتحقيق العمومي من طرف رئيس البلدية لمدة 60 يوما . وتدون كل المعلومات

التحقيق في سجل خاص لهذا الغرض و ينتهي التحقيق بحضور يوقعه المحقق و يرسله رفقة تقرير إلى رئيس البلدية المعني خلال 15

يوما من الانتهاء الملف و في حالة انقضاء الأجل المحدد يعتبر عدم رد الوالي قبولا له ،وبعدها يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق

عليه تحت منه ، وبعدها يرسل مشروع المخطط إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه خلال 30 يوما من تاريخ استلام.

1 - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-178 السابق، ص980.

2 - المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28 مايو 1991، الجريدة الرسمية، عدد 2005/62، ص11.

ثم يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

. إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن كوارث طبيعية.

. إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى 3/1 من حجم البناءات المسموح بها.

. إذا استدعى ذلك انجاز مشروع ذي مصلحة وطنية.

. إذا طلب ذلك الملاك الحائزين لنصف حقوق البناء...

الفرع الثالث: دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة

لمخطط شغل الأراضي دور في حماية البيئة و في المحافظة على الجانب الجمالي العمراني البيئي ، ويظهر ذلك من خلال تحديده للمساحات العمومية والمساحات الخضراء في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(1)، وبتالي فهذا المخطط يسعى إلى حماية المساحات الخضراء المساحات الحساسة و المناظر و المواقع ، ويعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها ضمانا للمحافظة على البيئة و حمايتها ، إضافة إلى ذلك فإنه أثناء إعداد مخطط شغل الأراضي فإنه المشرع الجزائري قد أزم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أن يقوم باستشارة مصلحة البيئة على مستوى الولاية وذلك بهدف حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، كما يعمل هذا المخطط على تنظيم العقار الصناعي و يأخذ في الحسبان الإجراءات الضرورية و الطرق الصحيحة لحماية البيئة والتخلص من النفايات أثناء تنظيم هذا النوع من العقار (2).

ولكن بالرغم من أهمية هذا المخطط في مجال حماية البيئة إلا أنه تعثره مجموعة من النقصات نتيجة لتضخم الأهداف المرجوة منه في مجال السياحة ، والزراعة ، و السكن ، و التعليم ، و الصحة ، والنقل ، والطرق مما أدى إلى نقص فعاليته في مجال حماية البيئة

1 - بوسماحة الشيخ ، " البيئة والترقية العقارية " ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع و الأفاق - ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، فيفري، 2007 ، ص195.

2 - طارق محمد ، البيئة ومحاور تدهورها ، مؤسسة شباب الجامعة ، الاسكندرية - مصر، 2000 ، ص18.

حماية المساحات الخضراء و المحافظة على الأشجار إلى أنه في الآونة الأخيرة فإنه نلاحظ اختفاء المساحات الخضراء في العديد من المدن الجزائرية و قلع عدد كبير من الأشجار لإقامة مشاريع تنمية مما قلص هذا في دور مخطط شغل الأراضي في مجال حماية البيئة. وبالتالي فإن هذا المخطط لم يحقق ما سعى إليه قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة .

المطلب الثالث: المخطط الوطني للتهيئة الإقليمي

نظرا لنقائص و السلبيات التي عرفتتها المخططات المحلية وعدم فعاليتها في حماية البيئة، أدى ذلك بالمشروع الجزائري إلى استحداث مخطط مركزي المتمثل في المخطط الوطني للتهيئة والإقليم، والذي نظم أحكامه القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة لسد نقائص المخططات المحلية و الحفاظ على البيئة و حمايتها ، وسوف نقوم في هذا المطلب إلى تعريف المخطط الوطني للتهيئة الإقليم و تحديد التوجهات الأساسية لهذا المخطط (الفرع الأول)، مع إبراز دور هذا المخطط في حماية البيئة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني للتهيئة الإقليمي

سنتناول في هذا الفرع تعريف المخطط الوطني للتهيئة الإقليم، مع تحديد التوجهات الأساسية لهذا المخطط .

أولا : تعريف المخطط الوطني للتهيئة الإقليمي

هو مخطط مركزي، يعكس التوجهات و الأدوات المتعلقة بالتهيئة والإقليم التي من طبيعتها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة، و يتجسم بالنسبة لكافة التراب الوطني التوجيهات و الترتيبات الإستراتيجية الأساسية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة بالتوافق مع كل من، المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل، و المخطط التوجيهي لحماية الأراضي و مكافحة التصحر ، و مخططات تهيئة الإقليم الولائي، و المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى(1).

1 - القانون 20-01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، الجريدة الرسمية - عدد: 2001/77، ص20.

ثانيا: التوجهات الأساسية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يترجم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم التوجيهات الأساسية الإستراتيجية الأساسية لتهيئة الإقليم

الوطني وتنميته المستدامة ، وترمي هذه التوجيهات الأساسية في المخطط الوطني إلى :

. الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني و خاصة توزيع السكان و الأنشطة الاقتصادية على كافة الإقليم الوطني.

. تامين الموارد الطبيعية و استغلالها العقلاني.

. حماية التراث الثقافي و التاريخي و ترميمه و تميمه و حماية التراث الايكولوجي.

. تعبئة الموارد المائية و توزيعها و تحويلها، و تنمية برامج الاستصلاح الزراعي و الري.

. تحديد مبادئ و أعمال التنظيم القضائي والتي تشمل الفضاءات الطبيعية و المساحات المحمية(1).

و لضمان تحقيق التوجهات الأساسية المسطرة في المخطط الوطني تم تدعيمه مؤسساتيا باستحداث المجلس الوطني لتهيئة الإقليم

و تنمية المستدامة و الذي يطلع على اقتراح التقييم و التحديث الدوري لهذا المخطط بالإضافة إلى أن هذا المجلس يضمن احترام

المخططات الجهوية للتصورات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم(2).

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

أولا: إستراتيجية المخطط الوطني للتهيئة الإقليم في الإقليم الساحلي

- احترام شروط تمدن المناطق الساحلية و شغلها.

- تنمية أنشطة الصيد البحري و الأنشطة الأخرى.

1 - القانون 01-20 المصدر السابق، ص21.

2 - وناس يحي ، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، تخصص قانون عام، جامعة أوبكر بلقايد - تلمسان ، جويلية، 2007 ، ص45.

- حماية المناطق الساحلية و الجرف القاري و مياه البحر من الأخطار التلوث.
- حماية المناطق الرطبة.
- حماية التراث الأثري المائي.

ثانيا: إستراتيجية المخطط الوطني للتهيئة الإقليم في المناطق الجبلية

- حشد الموارد المائية بواسطة التقنيات المناسبة.
- تطوير الزراعة و تربية المواشي بالمناطق الجبلية و كذلك إحداث المساحات المسقية و تحسينها .
- إعادة تشجير الغابات و الحفاظ على التراث الغابي و استغلاله العقلاني.
- حماية التنوع البيولوجي.
- ترقية الصناعة الصغيرة و المتوسطة الملائمة للاقتصاد الجبلي....

ثالثا: إستراتيجية المخطط الوطني للتهيئة الإقليم بإقليم الهضاب العليا و السهوب

- مواءمة نظام الاستغلال الريفي للخصوصيات السهبية.
- الاستغلال العقلاني لكل الموارد المائية السطحية و الباطنية المحلية و تحقيق التحويلات الضرورية لها انطلاقا من الشمال إلى الجنوب.
- مكافحة التصحر و الاستغلال الفوضوي للأراضي.
- تجنيد سكان السهوب و إشراكهم في أعمال التنمية.
- حماية المساحات الرعوية و تجهيزها.
- تطوير التراث الثقافي و الحفاظ عليه(1)....

رابعا: إستراتيجية المخطط الوطني بإقليم الجنوب

- ترقية الموارد الطبيعية و خاصة المائية منها.
- حماية المنظومات البيئية في الواحات و الصحاري .
- ترقية الزراعة الصحراوية و الواحات.
- تتمين الزراعة و استصلاح أراضي جديدة عن طريق إعداد برنامج عقلائي لاستغلال الموارد المائية الباطنية استغلالا طويل الأمد و تطبيقه.
- حماية المناطق الرعوية و تجهيزها(1)....

الفرع الثالث: دور المخطط الوطني للتهيئة الإقليم في حماية البيئة

لمخطط الوطني لتهيئة الإقليم دور فعال في حماية البيئة بحيث أنه يحدد الأعمال التكميلية الضرورية لحماية الفضاءات الحساسة التي هي الساحل و المرتفعات الجبلية و السهوب و الجنوب و المناطق الحدودية و تميمها.

بحيث أن هذا المخطط يضمن لنا المحافظة على البيئة في مناطق الساحل، من خلال حماية المناطق الساحلية و الجرف القاري و مياه البحر من أخطار التلوث.

أما في المناطق الجبلية فيعمل المخطط الوطني للتهيئة الإقليم في مجال حماية البيئة، على تطوير الزراعة و تربية الحواشي، و يهدف إلى إحداث المساحات المسقية الموائمة و تحسينها و إعادة تشجير الغابات، و الحفاظ على التراث الغابي في المناطق الجبلية و استغلاله العقلاني، و حماية الممتلكات الثقافية و التاريخية و الأثرية ، كما نصت هذه المادة على نقطة مهم وهي حماية التنوع البيولوجي والذي يعتبر من مقتضيات حماية البيئة التي نصت عليه المادة 39 و المواد من 40 إلى 43 من قانون حماية البيئة في إطار التنمية، و التي تبرر الحفاظ على فصائل الحيوانات غير أليفة أو فصائل نباتية غير مزروعة(1).

1 - قانون 10-03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية، عدد : 2003/43، ص14.

كما يضمن لنا هذا المخطط في مجال حماية البيئة فيما يخص إقليم الهضاب العليا و السهوب في مجال حماية البيئة، مكافحة التصحر و الاستغلال الفوضوي للأراضي في مناطق الهضاب العليا و تهيئة السهوب بالإضافة إلى حماية المساحات الرعوية و تجهيزها و تجنيد سكان السهوب و إشراكهم في أعمال التنمية و حماية البيئة كما يركز هذا المخطط في هذه المناطق على حماية التراث الثقافي و الحفاظ عليه بالإضافة إلى رصد ومتابعة تطور المجال السهبي باستمرار و مدى مواكبته لحماية البيئة.

أما فيما يخص إقليم الجنوب، فإن المخطط الوطني للتهيئة الإقليم يأخذ بعين الاعتبار المميزات و الخصوصيات الطبيعية والاقتصادية لمناطق الجنوب من أجل الحفاظ على البيئة و حمايتها ، و يظهر ذلك من خلال ترقية الموارد الطبيعية و خاصة الموارد المائية الباطنية الحفرية والسطحية و حماية المنظومة البيئية في الواحات و الصحاري ، بالإضافة إلى تهمين الطاقة الزراعية و استصلاح أراض جديدة عن طريق إعداد برنامج عقلاي لاستغلال الموارد المائية الباطنية استغلالا طويلا المدى ، كما يسعى هذا المخطط إلى حماية المناطق الرعوية في مناطق الجنوب و مكافحة التصحر ، و الترميل و صعود الماء و الحفاظ على التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي، و تهمين التراث السياحي الصحراوي .

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

هذه المرجعية المركزية التي تعتمد في سياستها المتعلقة بشغل المجال و تهيئته المستدامة على التدرجية في ترجمة التوجيهات العامة إلى المخططات القطاعية و المخططات الجهوية، تؤدي إلى القضاء على التفاوت و الاختلالات بين الجماعات المحلية في الالتزام بالسياسة الوطنية لحماية البيئة، وبذلك تحت تكاملا و انسجاما للتدخل الوقائي من أجل حماية البيئة على المستوى الوطني، إلا أن تحقيق هذا الانسجام باللجوء إلى المنهجية التدرجية يحتاج إلى مقومات موضوعية تتعلق بإيجاد مشاركة حقيقية لكل الأطراف الفاعلين، ولكن يبقى مخطط الوطني لتهيئة الإقليم مشروع مستقبلي لم يكتمل بعض(1).

1. وناس يحيي ، المرجع السابق، ص46.

خلاصة الفصل:

إن قواعد و مخططات تنظيم عملية التهيئة و التعمير التي أوجدها المشرع الجزائري، و المتمثلة في كل من "القواعد العامة للتهيئة للتعمير" و المخططات المحلية للتعمير" لم تنجح في تحقيق الأهداف المرجوة منها في مجال حماية البيئة على أرض الواقع.

فيما يخص القواعد العامة للتهيئة والتعمير جاءت وطنية، بمعنى أنها تطبق على كافة أنحاء التراب الوطني الجزائري، ولكننا نعلم بأنه لكل منطقة خصوصيات تميزها عن باقي المناطق الأخرى، وبالتالي فدورها في حماية البيئة غير فعال.

فالرجوع للمخططات المحلية للتعمير أصبح دورها في حماية البيئة يكاد يكون منعدم ، و الملاحظ اليوم هو التضحية بمساحات خضراء شاسعة بحجة الكثافة السكانية، و كذا التلوث بمختلف أشكاله الجوي و البحري و البري، دون أن ننسى مشاكل انتشار الأوساخ و القمامات و صب المياه القذرة ومختلف النفايات بغير مراقبة و دود تسيير محكم، أما فيما يخص الأراضي الفلاحية فقد توسعت المدن إلى محيطها الخارجي دون الأخذ بعين الاعتبار خصوصيات هذه الأراضي.

وهكذا فإن المخططات المحلية للتعمير في بلادنا لم تحقق أهدافها بالرغم من إشراك أطراف عديدة في إعدادها، و على الرغم من تأسيسها على مبادرة البلدية، وهذا راجع إلى ضعف كفاءة رؤساء المجالس الشعبية البلدية وقلة خبرتهم.

ونتيجة لعدم فعالية "القواعد العامة للتهيئة و التعمير"، و "المخطط التوجيهية للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي" في مجال حماية البيئة أستحدث المشرع مخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يعتبر مخطط مستقبلي و إرادة حازمة لم تكتمل والذي غطى النقائص الموجودة في القواعد العامة و المخططات المحلية و أعطى أهمية كبيرة للبيئة، بحيث أنه له دور بارز وفعال لحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

الفصل الثاني

التراخيص و الشهادات الإدارية لرقابة عملية التهيئة
والتعمير ودورها في حماية البيئة

الفصل الثاني التراخيص و الشهادات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير ودورها في حماية البيئة

بالرجوع إلى قوانين التهيئة والتعمير نجد أن المشرع الجزائري قد أخضع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات إدارية، حتى تتمكن الإدارة من الاضطلاع بمهمتها الرقابية.

كما أن المشرع قد ألزم المعني بضرورة الحصول عليها في إعداد أي بناء جديد أو إحداث تغيير في بناء قائم أو هدمه.

و لقد نظمت أحكام رخص وشهادات التعمير والبناء بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم، بالإضافة

إلى المرسوم التنفيذي 91 / 176 المؤرخ في 1991/05/08 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة

و شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .

وهي عبارة عن وثائق و مستندات إدارية تمنحها السلطات الإدارية المختصة، وتجسد في مجملها الرقابة القبلية و حتى البعدية .

ونظرا لدور الرقابي لهذه الرخص و الشهادات فإنها أصبحت لها دور في حماية البيئة و المحافظة على الجانب الجمالي العمراني،

و لكن هذا الدور يطرح العديد من الإشكالات و التساؤلات ولدى سنعالج في هذا الفصل:

* مفهوم التراخيص الإدارية لرقابة عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.

* مفهوم الشهادات الإدارية لرقابة عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.

المبحث الأول: مفهوم التراخيص الإدارية لرقابة عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

تضمن القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير رخصة البناء و التجزئة و الهدم في المواد 52 ، 57 ، 60 كما ضبط المرسوم التنفيذي 176/91 كفاءات إعداد و تسليم كل منها ولدى سنتناول في هذا المبحث هذه الرخص مبرزين دورها في حماية البيئة.

المطلب الأول: رخصة البناء

جعل المشرع رخصة البناء أداة للرقابة و التنظيم ، مما يتعين التعريف بها (الفرع الأول)، وبيان إجراءات إعدادها و منحها، (الفرع الثاني) مبرزين دورها في حماية البيئة، (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قوانين المتعلقة بها، بل اكتفى في المادة 52 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بالنص على أنها تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، و تغير البناء الذي يمس المحيطان الضخمة منه ، أو الواجحات المفضية على الساحة العمومية و إنجاز جدار صلب للتدعيم(1).

و لقد وردت العديد التعاريف الفقهية لرخصة البناء من بينها :

تعريف القضاء المصري فقد عرفت محكمة القضاء الإداري في حكمها الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 1980 رخصة البناء "صورة من نشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما يتطلبه القوانين و اللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات " وما يلاحظ على هذا التعريف انه ربط رخصة البناء بنشاط الضبط الإداري"(2).

1 - اقلولي/أولاد رابح صافية، " رخصة البناء: آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري"، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع والأفاق - ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، فيفري 2007 ، ص 45.

2 - عبد الرحمن الزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، 2006، ص 569.

و تعرف أيضا بأنها " نشاط إداري يخول لسلطة إدارية إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء " (1) .

و عرفت أيضا بأنها " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضروريات القانونية و التنظيمية في مجال العمران " (2).

و من جملة التعاريف السابقة يمكننا أن نعطي تعريف الجامع لرخصة البناء " رخصة البناء هي 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).

الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم رخصة البناء

بين قانون التهيئة و التعمير و كذا المرسوم التنفيذي 176/91 الذي يحدد كفايات تحضير شهادات التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك شروط طلب رخصة البناء (أولا) و محتوى الملف و إجراءات الإعداد و التسليم (ثانيا).

أولا: شروط الحصول على طلب رخصة البناء

تمثل شروط الحصول على رخصة البناء في شروط تتعلق بطلبها و شروط متعلقة بنوع ووضعية البناء (4) .

تبدأ إجراءات منح رخص البناء بإيداع طلب لدى الجهة الإدارية المختصة، وهو إجراء جوهري بدونه يتعذر على الطالب الحصول على الرخصة، غير أنه طلب الحصول على، غير أنه طلب الحصول على هذه الرخصة يجب أن يقدم من شخص له صفة، و هذا الطلب يجب أن يقتصر على: المالك أو موكله أو المستأجر لديه أو المرخص له قانونا.

1. djillali adja/barnard drobenko, **droit de l'Urbanisme**, bertui, editions, Alger, 2007, p190.

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

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

4 المرسوم التنفيذي 176-91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادات التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية - عدد: 1991/26، ص968.

1. **المالك:** تثبت صفة المالك حسب الأحكام القانونية المعمول بها، وتحقق هذه الصفة و تترجم بعقد الملكية أو شهادة الحيازة، وصاحب العقد الإداري.

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

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

4. **الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:** يقصد بها هنا المؤسسات و الهيئات العمومية، كما يصد بها الهيئات المسيرة للأموال الوقفية، لأنها تعتبر مالكة، و بإمكانها الحصول على رخصة البناء، إذا تطلب ذلك استغلال الأرض الوقفية.

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

ثانيا: الشروط المتعلقة بمحتويات الملف و إجراءات الإعداد والتسليم

يرفق طلب الحصول على رخصة البناء بملف ويقدم إلى الإدارة المعنية قصد دراسته و التحقق قصد تسليم رخصة البناء.

1. **محتوى الملف:** اشترط المرسوم التنفيذي 176/91 أن يحتوي ملف طلب رخصة البناء على مجموعة من التصاميم و الرخص و المستندات، فتبين هذه التصاميم موقع الأرض التي سيعيد عليها البناء(1).

و آخر يبين التوزيعات الداخلية للبناية، ويبين قواعد التهيئة وشبكة المياه الصالحة للشرب، و صرف المياه القدرة، وتوصيل الكهرباء،

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

و التدفئة، الواجحة، التسيج .

أما المخططات فتبين كتلة بنايات، وجود القطعة الأرضية، مساحتها، والبناءات المجاورة لها، كما يشترط تقديم تقرير حول مدى

التأثير على البيئة هذه الدراسة (1) و كذا مخطط المشروع.

2. إجراء دراسة الطلب و كيفية التسليم: تختلف طريقة دراسة الملف إذا كانت الأرض موجودة فيها مخطط شغل الأراضي

و المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.

أ. في حالة غياب المخططات: في هذه الحالة تتم الدراسة بالرجوع للقواعد العامة للتهيئة و التعمير التي تبين الحد الأدنى من

القواعد التي يجب احترامها.

ب. في حالة وجود المخططات: في حالة وجود هذه المخططات فإن ملف رخصة البناء يدرس وفقه، و يبين مدى إمكانية إنجاز

المشروع، و القيود و الارتفاقات التي ترد على هذه الأرض، وكذا الالتزامات التي تقع على المالك.

و يتم الدراسة من قبل مصلحة التعمير لدى البلدية المعنية و نميز هنا بين الحالات التالية:

1. إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية : في هذه الحالة تدرس مصلحة

التعمير الملف، و يمكنها أن تطلب معلومات من مصلحة التعمير على مستوى الولاية، و من قبل المصالح الأخرى،

و يصدر الرئيس قراره خلال ثلاثة (03) أشهر (2).

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

2 - المرسوم التنفيذي 176/91 المصدر السابق، ص 968.

2. إذا كان اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة: في هذه الحالة يرسل ملف رخصة البناء إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها حول المطابقة خلال ثمانية (08) أيام ويتبع برأي رئيس البلدية خلال شهر من إرسال الملف، وبعد دراسة الملف تعد هذه المصلحة تقرير خلال شهرين من استلامها الملف و ترسله إلى رئيس البلدية مشفوعاً برأيها الذي يتخذ قراره بناء عليه(1).

3. إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير: في هذه الحالة، فإن مصلحة التعمير للولاية، بعد انتهائها من إعداد التقرير، ترسله إلى مصالحه الإدارية المكلف بمنح الرخصة و كل الحالات لا يمنح الرخصة إذا كان الملف مطابقاً لمخططات ذات الصلة ويكون أمام الهيئة المكلفة بمنح رخصة بعد انتهاء من دراسة الملف الاحتمالات التالية:

أ. تسليم الرخصة: يتم تسليم الرخصة بموجب قرار إداري مكتوب و صريح، و يصدر القرار من رئيس البلدية خلال ثلاثة (03) أشهر من إيداع الملف و عند سكوت الإدارة فإن ذلك يعد قبول ضمنى لمنح الرخصة.

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

ج. تأجيل الفصل في الطلب: و يكون التأجيل بموجب قرار إداري مبين على أساس أن القطعة الأرضية المعنية بالبناء محل

دراسة التهيئة أو التعمير أو في مرحلة إعداد مخططات التهيئة والتعمير(2).

1 - رمزي حوحو، " رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع، ص224.

2 - المرسوم التنفيذي 176/91 المصدر السابق، ص969.

الفرع الثالث: دور رخصة البناء في حماية البيئة

تساهم رخص البناء بشكل إيجابي في حماية البيئة من انعكاسات التوسع العمراني ويتجلى ذلك من خلال تقييد إجراءات الحصول على الرخصة بدراسة بيئية مسبقة، وبذلك تعتبر الوسيلة القانونية الأساسية التي من خلالها يتم ضمان استخدام الأرض وفقا لتوجهات أدوات التهيئة والتعمير الهادفة إلى تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي وترشيد استعمال المساحات و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة والصناعة ووقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و مراعاة المعايير الخاصة بالتنمية المستدامة بشكل فعال ومتوازن بيئيا و عمرانيا...، فإن كانت حماية المجالات الطبيعية من اهتمامات قانون البيئة إلى أن قانون التعمير لا يمكن تجاهل ضرورة حماية بعض المناطق لقيمتها الايكولوجية أو الجمالية لذلك اوجب المشرع على الإدارة ضرورة مراعاتها بعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البناءات عند تحضير رخصة البناء ، و يمنع المشرع منح هذه الرخصة إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة في الموقع المراد البناء عليه تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها أو من شأن انجاز المشروع من هدم عدد كبير من الأشجار، و بذلك تعد رخصة البناء وسيلة لسيط رقابة الإدارة على المجال العمراني و في حالة البناء بدون هذه الرخصة يعتبر ذلك من أخطر الجرائم الواقعة على العقار(1)، كما تتكفل رخصة البناء ضمان صلاحية البناء و سلامتها و مدى تطابقها مع الأصول الفنية فالمشرع الجزائري وضع مقاييس خاصة بالبنائة نفسها تحسبا من انعكاسات سلبية على الجانب البيئي(2).

وقيد المشرع إجراءات الحصول على رخصة البناء بدراسة بيئية مسبقة بحيث تنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 بضرورة إرفاق طلب البناء بملف يشمل وثيقة أساسية تتمثل في دراسة التأثير على البيئة، وتبرز أهميته بأنه إجراء هام يسمح بالتوفيق بين اعتبارات التنمية ومقتضيات المحافظة على البيئة فضلا على أنها تقوم على الرؤية المستقبلية في شغل المجال وحماية البيئة، كما أعطى المشرع للسلطة المختصة بمنح رخصة البناء صلاحية رفض تسليمها إذا كان البناء من شأنها المساس بالمعالم الأثرية و الثقافية وتغير في معالمها، أو بالنسبة للمناطق الساحلية و السياحية كأن تكون المنشآت أو البناءات تعرض السواحل

1 - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الاولى، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر 2006، ص105.

2 - اقلولي/أولاد رايح صافية ، رخصة البناء: آلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص52.

والشواطئ إلى أخطار التلوث ومن ثمة التأثير على الإنسان و الحيوان و المنظر الجمالي(1)، كما تلعب البلديات دورا هام في ضبط التلوث الجوي، عن طريق منع أو توقيف رخص البناء للمنشآت والمصانع و مختلف البنايات التي ينتج نشاطها غازات ودخان ومواد متبخرة تضر بالصحة العمومية ، أو النبات، أو الحيوان، أو بالتربة.... الخ(2)، وبالتالي لرخصة البناء تعتبر من أهم التراخيص التي تعبر عن الرقابة السابقة على المحيط البيئي و الوسط الطبيعي ، و بالنظر إلى ما جاءت به النصوص القانونية يمكن القول أن المشرع الجزائري رغبة منه في حماية المحيط قد وضع إجراءات صارمة تستطيع من خلالها السلطات الإدارية ممارسة رقابة واسعة و اتخاذ القرارات المناسبة و المشرع من وراء هذا يهدف إلى ضبط المحافظة على الطابع الجمالي للعمارة في إطار احترام متطلبات البيئة و التوازن الإيكولوجي و هي نفس الأهداف التي نرى أن القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة يرمي إلى تحقيقها من خلال المخططات سواء الوطنية أو الجهوية) .

إلا انه ومع ذلك يلاحظ أن هناك اعتداءات خطيرة على المحيط الطبيعي بسبب انتشار البناءات الفوضوية لعدم وجود رقابة مشددة من جهة و من جهة أخرى عدم وعي المواطن الذي يرغب في إقامة مشروع دون أهمية الحصول على رخصة البناء ظلنا منه أن هذا الإجراء يعد بمثابة قيد على ممارسة حقه في الملكية، و بالرغم من دور الفعال لرخصة البناء في حماية البيئة إلى أن هذا الدور يظهر من خلال القوانين و النصوص القانونية فقط إلى أنه بالرغم من ذلك نلاحظ أن دور هذه الرخصة في مجال حماية البيئة يكاد منعدم، و يظهر ذلك من خلال تشيد العيد من البنايات بدون رخصة بناء على الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء و قلع العديد من الأشجار من أجل إقامة بنايات و مشاريع، ونظرا لعدم فعالية الإدارة المختصة بمنح هذه الرخصة وعدم قيامه بدراسات محكمة عند منح رخصة البناء وهذا ما أدى إلى تشيد العديد من المصانع و التي ينتج عنها أخطار التلوث و أخطار على البيئة(3)، كما أن هذه الرخصة لا تتوافق مع التوجهات الأساسية للمخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير وخاصة في مجال حماية البيئة والمناظر الطبيعية .

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

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

3 - علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية و الكيماوية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص261.

كما أن هذه الرخصة تبقى غير فعالة في حماية البيئة بالرغم من الدور الذي أبرزه المشرع في القوانين الخاصة بها و هذا راجع إلى عدم كفاءة الجهات المختصة على المستوى المحلي بإعداد و دراسة هذه الرخصة، وعدم أخذها بعين الاعتبار الإجراءات الضرورية الكفيلة بحماية البيئة أثناء دراستها و منحها لرخصة البناء و هذا راجع إلى لضعف تكوينهم ، كما أن الجهات المختصة بمنح هذه الرخصة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي عادة و الوالي و الوزير المكلف بالتعمير أثناء تسليمهم لهذه الرخصة في العديد من الحالات لا يقومون بدراسة ملف الطالين بمنح الرخصة بشكل دقيق و عدم أخذهم بعين الاعتبار مجال حماية البيئة و خاصة أثناء إقامة مشاريع تنموية و التي تكون على حساب المناظر الطبيعية و المساحات الخضراء ، وبالتالي برغم من الدور الذي تساهم رخصة البناء في مجال حماية البيئة إلى هذا الدور هو دور غير فعال و هذا راجع إلى ضعف الجهات الإدارية المختصة بدراسة و منح هذه الرخصة على المستوى المحلي و عدم أخذها الإجراءات الضرورية الخاصة بحماية البيئة أثناء منح هذه الرخصة.

المطلب الثاني: رخصة التجزئة

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

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة

طبقا للمادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير و المرسوم التنفيذي 176/91 فإن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية، وعليه فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض إلى قطعتين أو أكثر لتشييد بناية(1).

1 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية لنشر و التوزيع، الجزائر 2006، ص107.

واستنادا لهذه النصوص فإن رخصة التجزئة هي " تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة بمقتضاها

لمالك وحدة عقارية . غير مبنية . ترخص له عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية

فيهذا تمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد و أدوات التعمير "(1).

و تعرف أيضا بأنها" هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاها الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر

أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها لتشيد بناية"(2).

فهذه الرخصة تتميز عن شهادة التقسيم ويظهر ذلك من خلال ما يأتي:

* أن شهادة التقسيم تخص الملكية العقارية المبنية، بينما رخصة التجزئة تخص عملية تجزئة قطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من

ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.

* أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة ملكية إلى

جزئين أو أكثر وينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم رخصة التجزئة

بين قانون التهيئة والتعمير و كذا المرسوم التنفيذي 176/91 المذكور سابقا شروط طلب رخصة التجزئة (أولا) ومحتوى الملف

و إجراءات إعداد التسليم (ثانيا).

أولا: شروط الحصول على رخصة التجزئة

تمثل شروط الحصول على رخصة التجزئة بشروط تتعلق بطالها و شروط متعلقة بنوع ووضعية البناء، و يتعين على طالب رخصة

التجزئة أن يقدم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة ويثب معه صفته كمالك بتقديم نسخة من عقد الملكية.

1 - منصور نورة، المرجع السابق، ص 58-59.

2 - مزياي فريدة، " دور العقار في التنمية المحلية"، دفاتر السياسة و القانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، العدد السادس، جانفي، 2012، ص 53.

وخلافا لما هو وارد في رخصة البناء اقتصر المشرع طلب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكله دون المستأجر أو الهيئة المستفيد، وتنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 176/91 على " ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة و التوقيع عليه " و يجب أن يدعم المعني طلبه إما بنسخة من عقد الملكية أو التوكيل".

إذن يجوز للمالك تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة بنفسه أو يوكل غيره للقيام بذلك، على أن يقوم هذا الأخير بتقديم توكيل قانوني صحيح عند تقديم طلب الحصول على الرخصة(1).

ثانيا: الشروط المتعلقة بمحتويات الملف و إجراءات الإعداد والتسليم

- 1. محتوى الملف :** يرفق طلب الحصول على رخصة التجزئة بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة و تصاميم ترشيديّة تسمح ببيان القطعة، و تعين مساحتها و المواصفات الظاهرية و التقنية لها. كما يرفق بمذكرة توضح مدى احتمال التأثير على البيئة، وهل من شأن التأثير على الملكيات المجاورة.
- 2. إجراء دراسة الطلب و كيفية التسليم:** يقدم الملف من خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويكلف رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير بالتحقيق في الملف، و البحث في مدى مطابقة مشروع التجزئة مع مخطط شغل الأراضي و في حالة غياب يكون المطابقة مع التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير و تدرس مدى تأثير التجزئة على البيئة و على المصالح ذات المنفعة العمومية، وعند انتهاء التحقيق يمكن لهذه المصلحة أن تشفع رأيها بالتماس إجراء تحقيق عمومي، وعند الانتهاء من دراسة الملف تميز بين ثلاث حالات:

أ. إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلا للبلدية: في هذه الحالة يرسل الرئيس، الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية(08) أيام الموالية لإيداع الطلب التي تقوم بدراسته و تبدي رأيها حول التجزئة، و بعدها و خلال أجل ثلاثة أشهر الموالية لتقديم الطلب، تسلم رخصة التجزئة.

1 - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص102.

ب . إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة: في هذه الحالة يرسل الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية(08) أيام من إيداع الطلب مرفوق برأي رئيس البلدية، وتعد هذه المصلحة تقريرها خلال شهرين من استلامها ترسل الملف، وبناء على هذا التقرير يقرر رئيس البلدية منح الرخصة من عدمه ويكون ذلك خلال أجل أربعة(04) أشهر(1).

ج . إذا كان التسليم من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير: ترسل مصلحة التعمير بالولاية، عقب تحضير الملف في أجل ثمانية(08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف أربع (04) نسخ من ملف الطلب مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة.

و يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الأشهر الثلاثة(03) الموالية لتاريخ إيداع الطلب و ذلك عندما تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية، وفي غضون أربعة(04) أشهر في جميع الحالات الأخرى (2).

الفرع الثالث: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة

تساهم رخص التجزئة في حماية الطابع العمراني الجمالي و البيئي كما هو الحال بالنسبة لرخصة البناء ويتجلى ذلك من خلال تقييد إجراءات الحصول على هذه الرخصة بدراسة بيئية مسبقة، وبذلك تعتبر الوسيلة القانونية التي تحدد التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي و مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمتمثلة في وترشيد استعمال المساحات و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة والصناعة ووقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و مراعاة المعايير الخاصة بالتنمية المستدامة بشكل فعال و متوازن بيئياً و عمرانياً....، و يمنع المشرع منح رخصة التجزئة في حالة ما إذا كانت تمس بالمناظر الطبيعية و الجمالية و المواقع الأثرية والتاريخية و لا تطلب هذه الرخصة في المناطق الفلاحية و لا تمنح رخصة التجزئة إذا كانت الأراضي المجزئة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو الوثيقة التي تحل محلها، كما يمكن أن يمنع الترخيص بالتجزئة في البلديات الغير موافقة لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتتطلب رخصة التجزئة

1 - المرسوم التنفيذي 176/91 المصدر السابق، ص 965.

2 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 107.

وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة القابلة للاستغلال من خلال إحداث مساحات خضراء وميادين الترفيه.

وقيد المشرع إجراءات الحصول على رخصة التجزئة بدراسة بيئية مسبقة (دراسة مدى التأثير على البيئة) وتبرز أهميته بأنه إجراء هام يسمح بالتوفيق بين اعتبارات التنمية ومقتضيات المحافظة على البيئة فضلا على أنها تقوم على الرؤية المستقبلية في شغل المجال وحماية البيئة(1) و بتالي لرخصة التجزئة دور فعال في حماية البيئة.

إلى أن هذا الدور لرخصة التجزئة في مجال حماية البيئة يظهر من خلال النصوص القانونية و لا نشاهد ذلك على أرضية الواقع ، بحيث أن الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة لا تأخذ التدابير اللازمة لحماية البيئة عند منح هذه الرخصة ولا تتقيد بدراسة البيئة المسبقة أثناء منح هذه الرخصة، إضافة إلى ذلك فإن هذه الرخصة لا تتوافق مع التوجيهات الأساسية مخططات التهيئة والتعمير (مخطط شغل الأراضي و مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير) و خاصة في مجال حماية المناظر الطبيعية و حماية البيئة والمساحات الخضراء و في العديد من التوجيهات الأخرى.

كما أن هذه الرخصة أثناء إعدادها و دراستها من طرف الجهات المختصة على المستوى المحلي لا تقوم بأخذ الإجراءات الضرورية الكفيلة بحماية البيئة و هذا راجع إلى ضعف تكوين الأشخاص المكلفين بدراسة هذه الرخصة .

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

و بالرغم من الإجراءات الضرورية التي قام بها المشرع الجزائري عند إعداد و دراسة و تسليم رخصة التجزئة و إلزامه لاستشارة بعض اللجان على المستوى المحلي عند تسليمها و أخذه بعين الاعتبار مجال حماية البيئة، إلى أن دور هذه الرخصة في مجال حماية البيئة على أرض الواقع يجب تدعيمه و ذلك من خلال تشكيل لجان مؤهلة على المستوى المحلي لدراسة الملفات الخاصة بهذه الرخصة .

1 - اقلولي/أولاد رايح صافية ، المرجع السابق، ص52.

المطلب الثالث: رخصة الهدم

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

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه فلا يمكن القيام بأية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الآلية للهدم سند لبنايات المجاورة.

هذا إن كانت رخصة الهدم تتم بالدرجة الأولى ميدان العقار المبني غير أنها تكون لها أهمية خاصة في ميدان العقار الفضاء، لما يكون للعقار المعني بالهدم أهمية إستراتيجية أكيدة كأن يكون في وسط المدينة بجي تجاري فهد البناية يكون له أثر إيجابي على القيمة التجارية للعقار(1).

وتعرف أيضا" بأنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".

الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم رخصة التجزئة

بين قانون التهيئة والتعمير و كذا المرسوم التنفيذي 176/91 شروط طلب رخصة الهدم (أولا) ومحتوى الملف و إجراءات إعداد التسليم (ثانيا).

أولا: شروط الحصول على رخصة الهدم

تتمثل شروط الحصول على رخصة الهدم بشروط تتعلق بطالها و شروط متعلقة بنوع ووضعية البناء ، ومنح المشرع حق طلب

1 - منصورى نورة، المرجع السابق، ص54

رخصة الهدم لمالك البناية الآلية للهدم . الانهيار أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة لها البناية.

فيجوز للمالك طلب الحصول على رخصة الهدم و في هذه الحالة تقدم وثائق تثبت ملكيته أو شهادة الحيازة، كما له أن يقوم بتوكيل شخص آخر بموجب وكالة رسمية أما الهيئة العمومية المخصصة لها البناية عليها تقدم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

ثانيا: الشروط المتعلقة بمحتويات الملف و إجراءات الإعداد والتسليم

يرفق طلب الحصول على رخصة الهدم بملف(1) ويقدم للإدارة المعنية قصد دراسته و التحقيق قصد تسليم الرخصة (2).

1 . محتوى الملف

إضافة إلى الوثائق المثبتة للملكية أو شهادة الحيازة أو التوكيل القانوني للوكيل أو العقد الإداري بالنسبة للهيئة العمومية، هناك مجموعة من الوثائق ينبغي على المعني تقديمها عند إيداع طلب الحصول على رخصة الهدم من بينها : تصميم للموقع على سلم 1/20000 أو 1/5000، تصميم للكنتلة على سلم 1/500 من البناية الآلية للهدم أو المعدة للحفاظ في حالة الهدم الجزئي، عرض الأسباب إجراء العملية المبرمجة، حجم أشغال الهدم وأنواعها...

2 . إجراء دراسة الطلب و كيفية التسليم: يرفق طلب رخصة الهدم بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة ويرسل الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل موقع البناية، مقابل(1) .

وصل إيداع و تقوم مصالح العمران للبلدية المعنية بتحضير الرخصة، وترسل نسخة من طلب خلال ثمانية(08) أيام من إيداعه إلى مصالح التعمير على مستوى الولاية التي تكون لديه شهر لتقدم رأيها و يتم تحضير هذه الرخصة خلال أجل ثلاثة(03) أشهر من تاريخ إيداع الطلب بعد أخذ رأي كل المصالح والجهات التي يهمها الأمر.

و بعد الانتهاء من دراسة الطلب يقوم رئيس البلدية بإعلان طلب الرخصة على مستوى البلدية للسماح للغير بتقديم اعتراضاتهم

1 - المرسوم التنفيذي 91/176 المصدر السابق، ص972.

حسب ما تنص عليه المادة 70 من المرسوم التنفيذي 176/90 المذكور سابقا و عند عدم تقديم اعتراض يسلم رئيس البلدية الرخص للمعنى في شكل قرار إداري بعد استشارة مصالح التعمير على مستوى الولاية.

الفرع الثالث: دور رخصة الهدم في حماية البيئة

إضافة إلى الرخص المذكور سابقا كذلك تساهم رخصة الهدم في على الطابع الجمالي العمراني و البيئي، بحيث أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية(1)، أو عندما تكون البناية الآلية للهدم سندا لبنايات المجاورة، و بذلك فالمشروع لم يجعل هذه الرخصة لازمة في كل عملية هدم بل اقتصر طلبها في المناطق الموضحة المذكور لأن هدم البناية في هذه المناطق قد يؤدي بالمساس بهذه الأصناف ، ولهذا فإن هذه الرخصة أهمية كبيرة جدا في مجال المحافظة على الجانب العمراني و البيئي خاصة و أن لها أثر بالغ يصعب تداركه لما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية بالعقارات المحمية كالمصنفة ضمن المناطق الأثرية و الطبيعية، واحتمال إلحاقها أضرار في أملاك الغير، وعليه فإن المشروع بإقراره هذه الرخصة كانت له دوافع منها حماية المناطق السياحية والثقافية و الأثرية والطبيعية وبالتالي حماية البيئة.

ولكن بالرغم من الدور هذه الرخصة في مجال حماية البيئة، إلا أنه يبق هذا الدور متجسدا فقط في النصوص القانونية ولم يتجسد على أرض الواقع نظرا لهدم العديد من البنايات على حساب المناظر الطبيعية والثقافية والتاريخية وهذا ما يقضي على التراث الجمالي العمراني و يؤثر سلبا على البيئة.

و نظرا لضعف الجهات الإدارية المحلية المختصة بمنح هذه الرخصة و عدم كفايتها أثر سلبا على الجانب الجمالي لبنايات و على البيئة أيضا.

المبحث الثاني: مفهوم الشهادات الإدارية لرقابة عملية التهيئة والتعمير و دورها في حماية البيئة

نظم المشرع الجزائري ثلاثة أنواع من الشهادات وذلك رغبة في ضبط مجال العمران بصورة دقيقة و هي شهادة التعمير(المطلب الأول)، و شهادة القسمة(المطلب الثاني)، و شهادة المطابقة(المطلب الثاني) وسوف نعرف هذه الشهادات ونبين إجراءات إعدادها و تسليمها و دورها في حماية البيئة .

المطلب الأول: شهادة التعمير

نظرا لأهمية هذه الشهادة ودورها الرقابي في مجال العمران سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف هذه الشهادة ومحتواها (الفرع الأول)، ونبين إجراءات إعدادها و تسليمها (الفرع الثاني)، مبرزين دورها في حماية البيئة.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير

أولاً: تعريف شهادة التعمير

شهادة التعمير هي الوثيقة الإدارية التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تبين حقوق البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة(1) .

ثانياً: محتوى شهادة التعمير

تحتوي شهادة التعمير على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء المنصوص عليها في بعض النصوص القانونية الخاصة.

. الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية، و المتعلقة بالقيود التي ترد على البناء المنصوص عليها في بعض النصوص القانونية .

1 . منصور نورة، المرجع السابق، ص62.

. خدمة القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة و المتوقعة .

الفرع الثاني : إجراءات إعداد و تسليم شهادة التعمير

يودع طلب شهادة و الملف المتعلق بما حسب الأشكال المتعلقة في رخصة البناء، حسب ما جاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي 176/91، و عند الانتهاء من دراسة الملف تسلم شهادة التعمير خلال شهرين المواليين لإيداع الطلب بموجب قرار إداري بين فيه كل المعلومات المطلوبة، و تكون مدة صلاحيتها، معدة فيها تسري من تاريخ تبليغ القرار لا تتعدى مدة سنة . و تسلم هذه الشهادة من طرف رئيس البلدية، إما بصفته ممثلاً للبلدية أو بصفته ممثلاً للدولة و ذلك حالات اختصاص الوالي: أولاً . اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية: في هذه الحالة ترسل البلدية الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية(08) أيام من إيداع الملف، و تقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بدراسة الملف باسم هذه الأخيرة، و عند الانتهاء من التحقيق، يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن تسليم شهادة التعمير .

ثانياً . اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة: يكون من اختصاص رئيس البلدية بمهذ الصفة، في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي لدى البلدية، فيرسل رئيس البلدية أربع .

نسخ من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال ثمانية(08) أيام الموالية لإيداعه، ويتبع ذلك برأي خلال أجل شهر بخصوص الانعكاسات المحتملة من العملية المطلوبة.

ثالثاً: اختصاص الوالي و الوزير المكلف بالتعمير: يتم تحضير الملف حسب ما سبق ذكره

فترسل مصلحة التعمير أربع نسخ إلى الوالي في حالة اختصاصه إلى الوزير إذا كان مختص، ويكون أمام الوالي أو الوزير أجل شهرين لإصداره قراره.

و في كل الحالات تسلم شهادة التعمير بموجب قرار إداري، و تبلغ المعني و تعلق نسخة منه على مستوى البلدية(1).

1 - المرسوم التنفيذي 176/91 المصدر السابق، ص 963.

الفرع الثالث: دور شهادة التعمير في حماية البيئة

نظرا لدور الرقابي لشهادة التعمير، تساهم هذه الشهادة أيضا في المحافظة على الجانب العمراني الجمالي و الجانب البيئي، بحيث أنه قبل الشروع في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء تطلب شهادة التعمير، فإذا كانت هذه المشروعات المتعلقة بمشروع البناء تمس بالمناظر الطبيعية و المساحات الخضراء، و كذا إذا كانت هذه المشاريع على حساب هدم مجموعة من الأشجار فإنه يرفض منح هذه الشهادة وذلك من اجل الحفظ على البيئة و حمايته، و إذا كانت هادده البنايات لا تتوافق التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي و مخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير وخاصة في مجال حماية البيئة فإنه يرفض منح هذه الشهادة.

و لكن بالرغم من الدور التي تساهمها شهادة التعمير في حماية البيئة و المحافظ على الجانب الجمالي العمراني، فإن ذلك يظهر من خلال النصوص التي وضعها المشرع أما على أرض الواقع فإن هادده الشهادة لا تشكل إليه رقابة فعالة لحماية البيئة، و هذا راجع إلى عدم كفاءة الجهات المحلية المختصة بإعداد و تسليم شهادة التعمير، و هذا ما أدى إلى عدم فعاليتها في مجال حماية البيئة.

المطلب الثاني: شهادة القسمة

ستناول في هذا المطلب تعريف هذه الشهادة (الفرع الأول)، ونبين إجراء إعداد و تسليم هذه الشهادة(الفرع الثاني)، ميزين دورها في حماية البيئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف شهادة القسمة

هي الوثيقة الإدارية التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام دون تغيير في حقوق البناء أو الارتفاقات المفروضة عليها، و لكنها لا تصلح كشهادة للتعمير.

إذن هي شهادة تخص فقط العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات غير مبنية أرضا فهي ليست برخصة التجزئة، و تختلف شهادة القسمة عن رخصة التجزئة في كون أن الأولى لازمة لكل عملية تقسيم لعقارات مبنية دون القطع الأرضية بينما الثانية لازمة لكل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر لغرض البناء عليها(1).

1 - جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص109.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة القسمة

تحضر شهادة القسمة وتسلم بنفس الأشكال المتبعة بخصوص رخصة البناء، فالطلب يقدم من المالك ويبين هذه الصفة بنسخة من عقد الملكية أو من الوكيل عن المالك الذي يرفق الطلب بنسخة من عقد الوكالة ويرفق الطلب بملف يحتوي على تصاميم، و مخططات تسمح بالتعرف على العقار و تحديد موقعها للتعرف على قواعد التهيئة الخاصة بها.

و بعدها يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية موقع العقار، ويتم تسليم وصل مقابل ذلك يحدد عليه تاريخ إيداع الطلب(1).

و تقوم مصلحة التعمير بدراسة الملف و التأكد من أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول لمخطط شغل الأراضي و كذلك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و يمكن لهذه المصلحة أن تستشير بعض المصالح التي لها أن تقدم رأيها خلال شهر وإلا أعتبر سكوتها ردا بالموافقة.

و يتم تحضير وتسليم شهادة التقسيم بنفس الأشكال و الإجراءات المنصوص عليها بخصوص رخصة التجزئة.

الفرع الثالث: دور شهادة القسمة في حماية البيئة

تساهم شهادة القسمة كذلك في حماية البيئة، فهي الوسيلة القانونية التي تضمن لنا حماية الأراضي المبنية، بحيث أنها يجب أن تكون موافقة لتوجهات الأساسية لمخططات المحلية المتمثلة في مخطط شغل الأراضي و مخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير المتمثلة في ترشيد استعمال المساحات و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة والصناعة ووقاية المحيط و الأوساط الطبيعي، و يرفض المشرع منح هذه الرخصة إذا كانت تمس بالبيئة و تشكل خطرا عليها، وكذلك ضبط المشرع أثناء منح هذه الرخصة وإعدادها العديد من الإجراءات الضرورية والتي يجب على الجهات الإدارية المختصة التقيد بها من أجل ضمان حماية البيئة.

و لكن بالرغم من الدور التي تساهم هذه الرخصة في مجال حماية البيئة، إلا أن هذا الدور لم يتجسد على أرض الواقع وهذا راجع

1 - المرسوم التنفيذي 176/91 المصدر السابق، ص 967.

إلى ضعف الجهات الإدارية المحلية المختصة بإعداد و تسليم منح شهادة القسمة و عدم كفاءتها. ونظرا لإهمال الجهات المحلية للمجال البيئة والصحة والأمن عند إعداد هذه الرخصة هذا ما أدى التقليل من فعاليتها في مجال حماية البيئة ، وبذلك تبقى هذه شهادة غير فعالة في حماية المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء . و بالتالي فإن عدم فعالية هذه الرخصة في مجال حماية البيئة ، ذلك راجع إلى إهمال السلطات المحلية المختصة بمنح هذه الشهادة بالإضافة إلى عدم كفاءتها.

المطلب الثالث: شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة البعدية في يد الإدارة، لذلك يتعين التعريف بها(الفرع الأول)، و بيان إجراءات إعدادها وتسليمها(الفرع الثاني)، و إبراز دورها في حماية البيئة(الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

هذه الشهادة هي وسيلة للرقابة البعدية للتعمير، تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود و أحكام رخصة البناء، و تعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع و تأكيد على احترام صاحب الرخصة لتقواعد التعمير و لمخططات التهيئة والتعمير وترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقا رخصة البناء، والتزام عليها المطابقة(1).

الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم شهادة المطابقة

تمنح هذه الشهادة طبقا لأحكام المادة 56 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير للمالك أو صاحب المشروع وجوبا من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء، وبعد انتهاء الأشغال يقوم المستفيد من رخصة البناء خلال ثلاثون(30) يوم بتقديم تصريح في نسختين، يشهد بمقتضاه على انتهاء الأشغال الموصفة برخصة البناء، ويودع التصريح بمقر البلدية لمكان البناء مقابل وصل و بعدها يرسل رئيس البلدية نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية.

و تشكل لجنة لدراسة مطابقة الأشغال لرخصة البناء و يحظر رئيس البلدية المستفيدين من الرخصة عن تاريخ فحص المطابقة

1 - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص103.

قبل ثمانية(08) أيام من المراقبة و يتم ذلك بموجب إشعار تثبت هذه اللجنة عملها بموجب محضر تبدي فيها رأيها حول المطابقة، هذا الرأي مطابق و ليس إلزامي فعلى أساسه يتخذ رئيس البلدية قراره(1).

أما إذا كان رأي اللجنة هو عدم المطابقة يصدر رئيس البلدية قرار رفض منح الشهادة، و يبين للمعني أنه عليه القيام بإجراء المطابقة حسب الرخصة، و إلا سيتعرض للعقوبات المنصوص عليها في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير. و إذا كانت رخصة البناء مسلمة من قبل الوالي، فإن شهادة المطابقة تسلم من الوالي. و يكون أجل تسليم هذه الشهادة هو ثلاثة(03) أشهر من تقديم الطلب.

الفرع الثالث: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة

باعتبار شهادة المطابقة وسيلة رقابة بعدية لمطابقة البناء المنجزة لرخصة البناء، فبذلك لها دور في حماية الجانب العمراني الجمالي و البيئي، و يظهر ذلك الدور من خلال رفض منح هذه الرخصة إذا كانت المشاريع المنجزة أو البناءات تمس بالبيئة وبصحة و أمن المواطنين و كذلك المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء، و لا تتوافق مع رخصة البناء كما أنه إذا كانت أشغال البناء بعد انتهائها لا تتوافق مع التوجيهات الأساسية لأدوات التهيئة والتعمير وخاصة في مجال حماية البيئة فإنه يرفض كذلك منح هذه الشهادة ، كما وضع المشرع العديد من الإجراءات الضرورية لحماية البيئة أثناء إعداد و تسليم هذه المطابقة، و شدد المشرع في القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها من العقوبات في التقيد باحترام الوسط الطبيعي و البيئة عند إتمام أشغال البناء و عند عدم مطابقة هذه الأشغال لرخصة البناء.

و لكن بالرغم من الدور الذي تساهم به هذه الشهادة في مجال حماية البيئة و الحفاظ على الجانب العمراني الجمالي، إلى أن هذا الدور غير فعال و يكاد يكون منعدم وهذا راجع إلى عدم كفاءة الجهات الإدارية المختصة بمنح و تسليم هذه الرخصة و عد أخذها الإجراءات الضرورية عند منحها، كما أنه بالرغم من عدم مطابقة العديد من المشاريع لرخصة البناء و إضرارها بالبيئة و الموارد الطبيعية إلى أن الجهة المختصة بمنح هذه الشهادة تقوم بمنح للمعني شهادة المطابقة، وهذا ما أدى إلى التقليل من دور هذه الشهادة في مجال حماية البيئة.

خلاصة الفصل

و في ختام هذا الفصل نشير إلى أنه بالرغم من الدور الرقابي التي تساهم التراخيص وشهادات رقابة عملية التهيئة والتعمير في مجال حماية البيئة و المحافظة على الجانب الجمالي العمراني و البيئي و الحفاظ على المناظر الطبيعية و المساحات الخضراء، و التوافق مع التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي و مخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.

إلى أن هذا الدور يظهر من خلال النصوص القانونية ، أما على أرض الواقع فإن هذه الرخص و الشهادات يلاحظ أن ليس لها دور فعال و مؤثر في مجال حماية البيئة وفي مجال المحافظة على الجانب الجمالي العمراني، و هذا راجع إلى إهمال السلطات المحلية، بحيث أنه أثبتت دراسة أن شرطة العمران على المستوى الوطني أكدت وجود 16432 مخالفة متعلقة بالبنائيات غير المرخصة سنة 2011، وهذا ما يثبت على عدم فعالية هذه الرخص و الشهادات على المستوى الرقابي ، في حين تعلق المساس بالمقاييس البيئية أولاً بنقص معايير النظافة والصحة العمومية بإحصاء 8103 مخالفة، وهذه الإحصاءات تؤكد إلى عدم فعالية هذه الرخص والشهادات في المحافظة على البيئة والمناظر الطبيعية، بالرغم من تنظيمها المشرع بشكل تضمن لنا حماية البيئة، و هذا راجع إلى إهمال الجهات الإدارية المحلية المختصة بإعداد و تسليم هذه الرخص و الشهادات و عدم كفاءتها .

الخاتمة

الخاتمة

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

. فيما يخص القواعد العامة للتهيئة والتعمير على أرض الواقع غير كفيلة بحماية البيئة لأن هاته القواعد هي قواعد وطنية، و لكننا نعلم أنه لكل منطقة خصوصياتها .

. أما فيما يخص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي فإنها لم تحقق أهدافها في مجال حماية البيئة ، والواقع هو الذي يبرز ذلك، وهذا راجع إلى ضعف السلطات المحلية المختصة بإعداد و تطبيق هذه المخططات و عدم كفاءتها.

. و فيما يتعلق بمخطط الوطني للتهيئة الإقليم استحدثه المشرع الجزائري لطغية نقائص المخططات المحلية، لكنه يبقى مجرد مشروع مستقبلي لم يجسد عد على أرض الواقع.

. بالرغم من تقييد المشرع الجزائري البنات بالتراخيص و الشهادات الإدارية لرقابتها نظرا لما لها من أهمية في المحافظة على الجانب الجمالي العمراني و حماية البيئة، إلى أن هذه التراخيص و الشهادات لا تقوم بدورها على أرض الواقع ، و هذا راجع كذلك إلى ضعف الجهات الإدارية المحلية المختصة بإعداد و تسليم هذه الشهادات و عدم كفاءتها.

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

وعلى ضوء ما توصلنا إليه في دراستنا من استنتاجات، نضع جملة من الحلول التي ربما تكون مناسبة لحل المشكلات و تذليل العقبات:

. إعادة النظر في القواعد العامة للتهيئة والتعمير من الطرف المشرع الجزائري، وذلك بتحويل هذه القواعد من قواعد وطنية إلى قواعد محلية مع مراعاة خصوصيات كل منطقة.

الخاتمة

. مراعاة الجانب الجمالي العمراني و الجانب البيئي أثناء إعداد المخططات المحلية المتمثلة في المخطط الوطني للتهيئة والإقليم و مخطط شغل الأراضي.

. إعداد المخططات المحلية من طرف أشخاص ذوي كفاءة عالية و مستوى علمي .

. تقليص أجال منح التراخيص و الشهادات الإدارية، لأن الأجل المقررة منحها تعتبر طويلة، وهذا ما يدفع الأشخاص إلى إقامة أشغال و بنايات دون الحصول على هذه التراخيص و الشهادات.

. ضرورة تزويد و تدعيم الإدارة بالوسائل المعلوماتية الحديثة حتي يتسنى لها دراسة ملفات المقدمة من طرف الأشخاص في مدة قانونية معقولة.

. ضرورة تبسيط الإجراءات و تقليص الوثائق المطلوبة هذا الأمر يشع الأفراد على طلب الرخص القانونية قبل مباشرة أي أشغال.

. تدعيم عمل شرطة العمران و حماية البيئة فعملية مراقبة حركة العمران تتطلب عملا جبارا و كما بشريا، و لا يتجلى ذلك إلى من خلال تدعيم عمل شرطة العمران بعناصر أخرى ووسائل و أجهزة حديثة للقيام بعملهم على أحسن وجه، إضافة إلى تكوين هذه الوحدات من خلال دورات التكوينية و الندوات للوصول إلى الهدف المنشود و هو حماية البيئة.

. تشديد العقوبات المقررة في مجال العمران و تطبيقها دون تساهل، في حالة البناء بدون رخصة و على مللك تابع للدولة ، وخاصة في حالة انجاز مشاريع و بنايات تشكل خطرا على البيئة.

. ضرورة وجود قضاء ردعي و صارم في تطبيق القوانين المتعلقة بالتعمير و يتأتى ذلك من خلال توفر قضاة مؤهلين و متخصصين للنظر في القضايا التي تخص المساس بالبيئة العمرانية.

هذه بعض الحلول التي قدمناها و نرجوا أن تكون في صميم، و نشير إلى نقطة أخيرة مهمة جدا تتمثل في توعية الأفراد بضرورة العيش في بيئة نظيفة و منظمة و سليمة، لأن وجود تشريعات منظمة لحركة العمران و إدارة تعمل على تطبيقها و قضاء صارم للحفاظ عليها، غير كافي ، بل يحتاج إلى و عي من قبل الأفراد بالإضافة إلى دعم الجمعيات البيئية.

قائمة المصادر و المراجع

* النصوص التشريعية

أ/ القوانين

- 01 . القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49 .
- 02 . قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52 .
- 03 . قانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، الجريدة الرسمية رقم 77 .
- 04 . قانون 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية رقم 43 .
- 05 . قانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44 .
- 06 . قانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بقانون البلدية، الجريدة الرسمية رقم 15.

ب/ المراسيم

- 01 . مرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد قواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 26 .
- 02 . المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به الجريدة الرسمية رقم 26 .
- 03 . المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 26.
- 04 . المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28 مايو 1991 المعدل والمتمم الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية رقم 26 .
- 05 . المرسوم التنفيذي 05/317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به الجريدة الرسمية رقم 62 .
- 06 . المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية رقم 62.
- 07 . مرسوم تنفيذي رقم 09-159 المؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، الجريدة الرسمية رقم 27 .

* الكتب

أ/ الكتب باللغة العربية

01. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الأولى، دار هومو للطباعة والنشر، الجزائر 2006.
02. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2006.
03. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2006.
04. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
05. طارق محمد، البيئة ومحاور تدهورها، مؤسسة شباب الجامعة، الاسكندرية. مصر، 2000.
06. منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة. الجزائر، 2010.
07. نبيل صقر، العقار الفلاحي (النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي)، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة. الجزائر، 2008.
08. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري. دراسة وصفية تحليلية، دار هومو للطباعة والنشر، الجزائر، 2004.
09. علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيميائية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2008.

ب/ الكتب باللغة الفرنسية

01. barnard drobenko/djillali adja, droit de l'Urbanisme, bertui, editions, alger, 2007.
02. jaqueline morond- deviller , droit de l' Urbanisme , 4 édition ,daloz baris, 1998.
03. pierre soler – couteaux , droit de l' Urbanisme , 3 édition ,daloz baris 2000.

* الرسائل الجامعية

أ/ أطروحات الدكتوراه

01. وناس يحي ، الأليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، تخصص قانون عام، جامعة أبوبكر بلقايد. تلمسان ، جويلية، 2007.

02. عبد الرحمن الزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، 2006.

ب/ مذكرات الماجستير

01. لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر . باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.

* الملثقيات

01. بوسماحة الشيخ ، " البيئة والترقية العقارية "، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع و الأفاق - ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، فيفري، 2007.

02. حجاري محمد ، " المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية و تداعياتها على التهيئة العمرانية " ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر . الواقع و الأفاق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، فيفري 2007.

* المقالات المنشورة

01 . أمال كاري، ((فوضى العمران))، جريدة الجزائر الجديدة، www.eldjazaireldjadida.dz.

02 . لعروسي رويبات أحمد ((قانون مطابقة البناء هل يقف الهدف))، الجمعية الوطنية للإستشارة القانونية و الإعلام . الفضاء الفكري . www.istichara-from7olm.org .

* المجالات

01. كمال رزيق ، " دور الدولة في حماية البيئة " ، مجلة الباحث ، العدد 05 ، الجزائر 2007.

02. مجاجي منصور ، " أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري "، مجلة البحوث و الدراسات العلمية ، المركز الجامعي يحي فارس المدية- الجزائر، العدد الأول ، نوفمبر 2007.

03. مزباني فريدة ، " دور العقار في التنمية المحلية" ، دفاتر السياسة و القانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، العدد السادس، جانفي، 2012.
04. محمد بن محمد ، " دور الجماعات المحلية في حماية البيئة " ، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس ، ماي 2009.
05. منصور مجاحي ، " دراسة مدى التأثير على البيئة كأداة لحمايتها من أخطار التوسع العمراني في التشريع الجزائري " ، مجلة البحوث و الدراسات العلمية، جامعة الدكتور يحي فارس المدية . الجزائر، العدد 03، ديسمبر 2009.
06. عزري الزين، " إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري" ، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، الجزائر، 2008 .
07. عزري الزين، " النظام القانوني رخصة البناء في التشريع الجزائري" ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد الثامن ، جوان 2008.
08. عفاف حبة، " دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران، مجلة المفكر" ، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس (د س ط).
09. رمزي حوحو، " رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري" ، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع ، (د س ط) .

الفهرس

II.....	الإهداء.
III.....	الشكر.
02.....	المقدمة.
الفصل الأول: دور قواعد و مخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير في حماية البيئة	
08.....	المبحث الأول: مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير و دورها في حماية البيئة.
08.....	المطلب الأول: القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي و الصحة.
08.....	الفرع الأول: تعريف القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة.
08.....	الفرع الثاني: مضمون القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي و الصحة.
09.....	الفرع الثالث: دور القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي و الصحة في حماية البيئة.
11.....	المطلب الثاني: القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
11.....	الفرع الأول: تعريف القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
12.....	الفرع الثاني: تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
12.....	أولاً: الرخص التي تشمل تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
12.....	ثانياً: الاعتبارات المتخذة في مجال تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
13.....	ثالثاً: الخطوات المتبعة في معالجة ملفات مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
14.....	الفرع الثالث: دور القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها في حماية البيئة.
15.....	المطلب الثالث: القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الاستعمال السكني.
15.....	الفرع الأول: تعريف القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الاستعمال السكني.
16.....	الفرع الثاني: مضمون القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الاستعمال السكني.
16.....	الفرع الثالث: دور القواعد المتعلقة بالبناءات ذات الاستعمال السكني في حماية البيئة.

- 17.....المبحث الثاني: مفهوم مخططات تنظيم عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة.
- 17.....المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- 17.....الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- 18.....أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- 18.....ثانيا : محتوى المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.
- 19.....ثالثا: أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- 20.....الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتحضير المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.
- 21.....الفرع الثالث: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة.
- 23.....المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي.
- 23.....الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي.
- 23.....أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي.
- 23.....ثانيا: محتوى مخطط شغل الأراضي.
- 24.....الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تحضير مخطط شغل الأراضي.
- 26.....الفرع الثالث: دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة.
- 27.....المطلب الثالث: المخطط الوطني للتهيئة الإقليم.
- 27.....الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني للتهيئة الإقليم.
- 27.....أولا : تعريف المخطط الوطني للتهيئة الإقليم.
- 28.....ثانيا: التوجهات الأساسية للمخطط الوطني للتهيئة الإقليم.
- 28.....الفرع الثاني: إستراتيجية المخطط الوطني للتهيئة الإقليم في مختلف الأقاليم الوطنية.
- 28.....أولا: إستراتيجية المخطط الوطني للتهيئة الإقليم في الإقليم الساحلي.
- 29.....ثانيا: إستراتيجية المخطط الوطني للتهيئة الإقليم في المناطق الجبلية.

29	ثالثا: إستراتيجية المخطط الوطني للتهيئة الإقليمي بإقليم الهضاب العليا و السهوب
30	رابعا: إستراتيجية المخطط الوطني بإقليم الجنوب
30	الفرع الثالث: دور المخطط الوطني للتهيئة الإقليمي في حماية البيئة
الفصل الثاني: التراخيص و الشهادات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير ودورها في حماية البيئة	
35	المبحث الأول: مفهوم التراخيص الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير ودورها في حماية البيئة
35	المطلب الأول: رخصة البناء
35	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
36	الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم رخصة البناء
37	أولا: شروط الحصول على طلب رخصة البناء
38	ثانيا: الشروط المتعلقة بمحتويات الملف و إجراءات الإعداد و التسليم
40	الفرع الثالث: دور رخصة البناء في حماية البيئة
42	المطلب الثاني: رخصة التجزئة
42	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة
43	الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم رخصة التجزئة
43	أولا: شروط الحصول على رخصة التجزئة
44	ثانيا: الشروط المتعلقة بمحتويات الملف و إجراءات الإعداد و التسليم
45	الفرع الثالث: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة
47	المطلب الثالث: رخصة الهدم
47	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم
47	الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم رخصة التجزئة
47	أولا: شروط الحصول على رخصة الهدم

48.....	ثانيا: الشروط المتعلقة بمحتويات الملف و إجراءات الإعداد والتسليم.....
49.....	الفرع الثالث: دور رخصة الهدم في حماية البيئة.....
50.....	المبحث الثاني: مفهوم الشهادات الإدارية لرقابة عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.....
50.....	المطلب الأول: شهادة التعمير.....
50.....	الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير.....
50.....	أولا: تعريف شهادة التعمير.....
50.....	ثانيا: محتوى شهادة التعمير.....
51.....	الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم شهادة التعمير.....
52.....	الفرع الثالث: دور شهادة التعمير في حماية البيئة.....
52.....	المطلب الثاني: شهادة القسمة.....
52.....	الفرع الأول: تعريف شهادة القسمة.....
53.....	الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة القسمة.....
53.....	الفرع الثالث: دور شهادة القسمة في حماية البيئة.....
54.....	المطلب الثالث: شهادة المطابقة.....
54.....	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة.....
54.....	الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة.....
55.....	الفرع الثالث: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة.....
58.....	الخاتمة.....
61.....	قائمة المصادر والمراجع.....
65.....	الفهرس.....

يتناول موضوع البحث " دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة"، و باعتبار أن قواعد التهيئة والتعمير تنظم العمران ونظرا لظهور العديد من المشاكل التي أثرت سلبا على الجانب الجمالي العمراني و على الجانب البيئي، مما أدى بالمشروع الجزائري لتفعيل دور هذه القواعد في مجال حماية البيئة، و استحداثه مجموعة من القواعد لتدعيم هذا الدور، و تتمثل هذه القواعد في كل من قواعد ومخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير و التي أكدت قصورها في مجال حماية البيئة، كما تشمل هذه القواعد على التراخيص و الشهادات الإدارية لرقابة عملية التهيئة والتعمير و التي أكدت كذلك عدم فعاليتها في مجال حماية الجانب الجمالي العمراني و الجانب البيئي ، و هذا كله راجع إلى ضعف السلطات على المستوى المحلي و عدم كفاءتها، بالإضافة إلى نقص الوعي لدى المواطنين.

الكلمات المفتاحية : قواعد التهيئة والتعمير، حماية البيئة.

Résumé

Adresses des recherches thème «Le rôle de l'établissement de règles et de reconstruction dans la protection de l'environnement», Et, comme la configuration et les règles relatives à la construction et à la reconstruction en raison de l'émergence d'un grand nombre des problèmes qui ont influé négativement sur le côté esthétique urbaine et sur le plan environnemental, Ce qui a conduit législateur l'Algérien pour activer le rôle de ces règles dans le domaine de la protection de l'environnement, et a présenté un ensemble de règles visant à renforcer ce rôle, Celles-ci prennent la forme de règles dans chacune des règles et le processus d'initialisation des systèmes de régulation et de reconstruction et a confirmé les lacunes dans le domaine de la protection de l'environnement, Cela inclut également des règles sur les licences administratives et des certificats à la maîtrise du processus d'initialisation et de reconstruction, qui a également confirmé être inefficaces pour protéger l'aspect esthétique de côté urbain et de l'environnement, Et tout cela est dû à la faiblesse des autorités au niveau local et le manque d'efficacité, en plus de l'absence de prise de conscience parmi les citoyens.

Mots clés: l'établissement de règles et de reconstruction . protection de l'environnement.

Summary

Addresses the research topic "The role of setting rules and reconstruction in the protection of the environment", And, as the configuration and rules governing the construction and reconstruction due to the emergence of many of the problems that impacted negatively on the urban aesthetic side and on the environmental side Which led Legislator the Algerian to activate the role of these rules in the field of environmental protection, and introduced a set of rules to strengthen this role, These take the form of rules in each of the rules and regulation schemes initializaton process and reconstruction and confirmed shortcomings in the field of environmental protection, This also includes rules on administrative licenses and certificates

to the control of the initialization process and reconstruction, which also confirmed to be ineffective in protecting the aesthetic aspect of urban and environmental side, And all this is due to the weakness of the authorities at the local level and lack of efficiency, in addition to the lack of awareness among the citizens.

Key words: setting rules and reconstruction . protection of the environment .