

الفصل الثاني

الرقابة الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

الإنسان بطبعه أناني وهذه الصفة تجعله متمردا على كل شيء ولو على حساب الآخرين، لذا لابد لهذا السلوك من ترويض، من خلال إصدار تشريعات منظمة لذلك بغية المحافظة على النظام العام، ولتطبيق هذه التشريعات لا بد من إيجاد أطر تنظيمية لهذه القوانين وتتمثل في ما يعرف بالضبط الإداري الذي يسهر على تحقيق الأمن من خلال تطبيق الإجراءات الوقائية والردعية.

ومن بين الجهات أو الإدارات المنوط بها هذه المهام، الإدارة المكلفة بالبناء والتعمير التي تعمل على تطبيق القوانين وإحترامها سواء على الصعيد الوطني أو المحلي، نظرا لما يشهده هذا القطاع الحساس من تعديات يومية على العقارات وعدم إحترام القوانين واللوائح المنظمة لذلك، إستحدث المشرع ما يسمى بالرقابة البعدية والمتمثلة في الرخص والشهادات. لذا سوف ندرس هذا الفصل من خلال مبحثين :

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

المبحث الأول

الرخص الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

نتيجة للمتغيرات الاجتماعية و الاقتصادية والزيادة الضخمة في عدد السكان وزيادة الحاجة إلى الخدمات الحضرية المتطورة، لا بد من تدخل المشرع بقانون خاص بالعمران، وهو ما حدث فعلا في أغلب دول العالم ومنها الجزائر⁽¹⁾.

أصدر المشرع الجزائري قانون التهيئة والتعمير رقم: 29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وهو المصدر التشريعي الأساسي لقواعد العمران، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 25 جانفي سنة 2015 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽²⁾.

تهدف الإدارة من وراء منح الرخص حماية العمران من التعديات وفرض القانون حماية للمصلحة العامة، في نفس الوقت تهدف من جراء فرض الرقابة الإدارية تحسين الإطار المعيشي للسكان الذي ينعكس على حماية البيئة. نقسم هذا المبحث إلى مطلبين ، في الأول رخصتنا البناء والهدم ودورها في حماية البيئة، وفي الثاني رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة.

(1) . عزري الزين، "دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير". مجلة الإجتهد القضائي، العدد السادس، دون تاريخ، ص.31.

(2) . المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 25 جانفي 2015 ، المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم: 07 لسنة 2015 ، ص.4.

المطلب الأول

رخصتا البناء والهدم ودورها في حماية البيئة

إن هاتان الرخصتان تشتركان في معالجة العقار المبني، أي أن رخصة البناء تعالج العقار سواء من حيث التشييد أو التعديل، ورخصة الهدم تعالج البناء من حيث الهدم سواء كلي أو جزئي، وبالتالي فالعنصر المشترك بين الرخصتان هو البناء.

تنتهي مهمة المشرع عندما ينتهي من وضع النصوص الكفيلة بتنظيم النشاط العمراني، التي تعبر عن إرادته الصريحة في مواجهة كل ما من شأنه المساس بالمصلحة العامة العمرانية. وعليه تنتهي مهمة التشريع لتبدأ مباشرة مهمة التنفيذ الموكلة للإدارة، حيث مكنها القانون من وسائل وإمكانيات السلطة العامة، يكمن الدور الكبير في تنظيم الحركة العمرانية ممثلا في البلدية، التي تؤدي دورها قبل عملية البناء كما حددها القانون كما تلعب دورا في مراقبة مختلف المنشآت والبناءات ومدى مطابقتها واحترامها للقانون⁽¹⁾.

حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض⁽²⁾.

يفهم من هذه المادة أن على كل شخص يريد القيام بعملية البناء يجب أن يكون مالكا للأرض، حتى يستطيع القيام بهذه العملية مع وجود إستثناء سوف نتكلم عليه لاحقا.

أما بالنسبة لرخصة الهدم فإن الضرورات الأمنية والتقنية تلزم المعني بالأمر أن يتحصل على هذه الرخصة قبل القيام بالهدم الكلي أو الجزئي، وهذا ما فرضه المشرع من خلال المادة 60 من القانون رقم: 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

للحصول على هذه الرخصة يتم من خلال التقدم بطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني⁽³⁾.

(1) . عزري الزين، المرجع السابق، ص.33.

(2) . المادة 50 من القانون رقم: 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير ، المعدل والمتمم، المرجع السابق ص.1658.

(3) . المادة 61 المرجع نفسه، ص.1659.

ندرس هذا المطلب من خلال فرعين، في الأول رخصة البناء ودورها في حماية البيئة وفي الثاني رخصة الهدم ودورها في حماية البيئة.

الفرع الأول : رخصة البناء ودورها في حماية البيئة

ندرس في هذا الفرع شروط وإجراءات تسليم رخصة البناء، كذلك إبراز دور هذه الرخصة في حماية البيئة.

أولا : شروط و إجراءات طلب وتسليم رخصة البناء

هي عبارة عن ترخيص مسبق من رئيس البلدية التي سوف تجرى فيها اشغال البناء، وذلك بعد قيام المعني بالأمر بتقديم ملف يتضمن كافة الوثائق التي تثبت إحترام قواعد تنظيم عمران المدن و البناء⁽¹⁾.

كذلك تعد رخصة البناء أنها قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه .

كما تعد رخصة البناء في التشريع العمراني الجزائري، هي قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق إختصاصه⁽²⁾.

كما ربطت المادة 50 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، حق البناء بملكية الأرض، وبالتالي فلا يحق لأي كان أن يقوم بتشييد مبنى بدون ترخيص إداري مكتوب تحت طائلة عدم شرعية البناء.

خرج المشرع عن القاعدة السابقة الذكر، حينما سمح للإدارة بمنح رخصة البناء للمستثمر رغم عدم حصوله على عقد الملكية المطلوب، بل يملك عقد إمتياز فقط أو رخصة لشغل الأراضي، والتي لا تعتبر عقود ملكية تامة وإنما حق إنتفاع فقط⁽³⁾.

كذلك الحال بالنسبة للبناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني إستثنائها المشرع من وجوب إستخراج رخصة بناء، وهذا وفقا للمادة 53 من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أيضا ما أكدته المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المحدد لكيفيات

(1) . إبتسام القرام، المصطلحات القانونية. قصر الكتاب البلدية، الجزائر طبعة 1998 ،ص. 212.

(2) . حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص. 100.

(3) . بوجردة مخلوف، العقار الصناعي. دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة الثالثة ، الجزائر 2009 ، ص. 53.

تحضير عقود التعمير و تسليمها، التي تستثني الأماكن التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني مع إضافة إستثناء جديد، والمتمثل في بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الوزارات أو الهيئات أو المؤسسات، مع العلم أن هذه لم يكن منصوص عليها في المرسوم التنفيذي الملغى رقم: 176/91 .

من الشروط الواجب توافرها في ملف طلب رخصة البناء أن يشتمل على:

. نسخة من عقد الملكية، أو نسخة من شهادة الحياة.

. توكيل طبقا لأحكام القانون المدني.

. نسخة من العقد الإداري، الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

. نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا ⁽¹⁾.

1 : تكوين ملف طلب رخصة البناء⁽²⁾

يتكون ملف طلب رخصة البناء من ملف إداري وملف يتعلق بالهندسة المعمارية وملف تقني .

يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالإشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية، كما تؤثر هذه الوثائق من طرفهما، تطبيقا لنص المادة 55 من القانون رقم : 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، كذلك المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم : 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2 . دراسة طلب رخصة البناء

بعد تكوين الملف طلب رخصة البناء و إثبات علاقة الطالب بالعقار من خلال الصفة القانونية لطالب رخصة البناء، يرسل هذا الملف في ثلاث نسخ بالنسبة للمشاريع الخاصة

(1) . المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 25 جانفي 2015 ، المتضمن كفايات تحضير عقود

التعمير وتسليمها، المرجع السابق ص.13.

(2) . المادة 43 المرجع نفسه، ص.13.

بالسكنات الفردية، وفي ثماني نسخ لباقي المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية وإلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، مع تسجيل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التأكد من مطابقة الوثائق⁽¹⁾.

تستكمل مرحلة دراسة طلب رخصة البناء من خلال التحقيق والقيام بعدة إجراءات وهي :

. التحقيق : يكمن هذا الإجراء بمدى مطابقة و إحترام طلب رخصة البناء للتشريعات المعمول بها من القواعد العامة، والمخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي والتعليمات الخاصة والمنظمة العمران، ومدى مطابقة هاته البنايات لهذه الأدوات مثل موقع البناية وحجمها ومظهرها الخارجي وخدماتها، كما يشمل التحقيق أيضا الأمن والنظافة والفن الجمالي وحماية البيئة والمحافظة على الإقتصاد الفلاحي⁽²⁾.

كما يشمل التحقيق إستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المعنية والجمعيات المعنية بالمشروع، تطبيقا للتشريعات والتنظيمات المعمول بها وأن تبدي رأيها في أجل ثمانية أيام من تاريخ إستلام طلب الرأي، وأما في حالة السكوت عن إبداء الرأي بعد فوات هذه المدة، مع تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور، والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن.

الأشخاص العمومية المعنية بالإستشارة على وجه الخصوص وهي :

. مصالح الحماية المدنية بالنسبة لتشييد البنايات الصناعية والتجارية.

. المصالح المختصة بالأماكن التاريخية والسياحية.

. مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

(1) . المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 25 جانفي 2015 ، المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير

وتسليمها، المرجع السابق ص.15.

(2) . مقلد سعاد، المرجع السابق، ص.38.

. مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية (1).

3. الجهات المؤهلة لمنح رخصة البناء

لقد أخضع المشرع تسليم هذه الرخصة للعديد من الأطراف كل في حدود اختصاصه.

بما أن طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم يودع بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، وبالتالي يكون الرد من قبل رئيس هذا المجلس على هذا الطلب (2) مع بعض الإستثناءات قد تسلم هذه الرخصة من الوالي، أو الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير (3).

أ. رئيس المجلس الشعبي البلدي :

تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وفي هذه حالة تتم دراسة طلب رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد للبلدية.

في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة (4) من خلال ممثليها في الشباك الوحيد خلال 08 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب مع وجوب فصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء خلال 15 يوما التي تلي إيداع الطلب.

ب . الوالي أو الوزير المكلف بالعمران :

في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء الرأي المطابق، وذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

(1) . المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 25 جانفي 2015 ، المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق، ص.15.

(2) . المادة 61 من القانون رقم: 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير ، المرجع السابق ص.1659.

(3) . المادة 65 من المرجع السابق، ص.1659.

(4) . المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 25 جانفي 2015 ، المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق، ص.17.

تتم عملية تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، الذي يتلقى نسخة من الملف للإستشارة من قبل ممثليها في الشباك الوحيد للولاية⁽¹⁾.

مع وجوب فصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في غضون 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

1. تسلم رخصة البناء من قبل الوالي في حالة المشاريع التالية:

. التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.

. مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية، ويقل عن 600 وحدة سكنية.

2 . تسلم رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالعمرائي في حالة المشاريع التالية:

. التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.

. مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

. الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الإمتياز.

. المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة و المخزنة للطاقة.

يكون تسليم باقي الرخص من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

والملاحظ على ما تقدم أنه في المرسوم التنفيذي رقم : 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، أنه قصر مواعيد الأجل عكس المرسوم التنفيذي الملغى رقم : 176/91 ، وهو ما يعتبر نقلة نوعية في صالح المواطن.

4 . مسؤولية الإدارة في منح رخصة البناء

(2). المادة 59 من المرجع نفسه، ص.18.

في حالة القرار الإيجابي يبلغ صاحب الطلب مرفقا بنسخة من ملف الطلب، كذلك الحال في حالة الرفض المسبب (1).

أ. قرار منح رخصة البناء :

عندما يكون طلب رخصة البناء مستوفي لجميع الشروط القانونية والتنظيمية، تصدر الجهة المختصة قرارها بمنح رخصة البناء، وفي هذه الحالة تبلغ الجهة المختصة المعني طالب الرخصة بالقرار مرفق بنسخة من الملف، وفي هذه الحالة يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المنوط قانونيا بتسليم القرار إلى صاحب الطلب في جميع الحالات خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب (2).

في حالة كون الملف موضوع الطلب ناقص لبعض الوثائق أو المعلومات، يتوقف الأجل المحدد ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ إستلام هذه الوثائق أو المعلومات.

يجب أن تشمل رخصة البناء على الإلتزامات و الإرتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو إرتفاقات خاصة.

يلعب صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء، مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف:

. مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

. المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

. المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم من طرف الوزير المكلف بالعمران (3).

(1). طبقا للمادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 25 جانفي 2015 ، المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق ص.16.

(3) - طبقا للمادة 55 من المرسوم التنفيذي (15/19)، المرجع السابق ص.17.

توضع نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء تحت تصرف الجمهور على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي المعني، لغرض تمكين أي شخص من الإطلاع على محتوى الوثائق و البيانات مكون الملف، ويدوم النشر لمدة سنة وشهر⁽¹⁾.

ب . قرار رفض منح رخصة البناء :

يكون قرار رفض منح رخصة البناء مسبب، لعدم مطابقة البناء للشروط المعمول بها منها :

. مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو في طور المصادقة والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة تحل محله

. يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو مخالفا للأحكام المحددة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

. لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضي مجزأة ، إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة، والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.

أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار.

عندما تشتمل رخصة البناء على تحفظات أو تمنع ، يجب على السلطة المختصة أن يكون قرارها مبررا.

ج . قرار تأجيل منح رخصة البناء :

نصت المادة 64 من القانون رقم: 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على أن تأجيل البت في طلب رخصة البناء لا يتجاوز مدة سنة، وهذا في حالة الإعداد للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المنطقة التي تم فيها طلب الرخصة.

(1) . مقلد سعاد، المرجع السابق، ص.43.

كذلك ما أكدته المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم : 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، يكون قرار التأجيل من قبل السلطة التي منحت رخصة البناء وهذا في حالة كون القطعة الأرضية المعنية بالبناء ضمن مجال دراسة مخطط التهيئة والتعمير، يجوز تأجيل البت في طلب منح رخصة البناء خلال سنة واحدة فقط⁽¹⁾.

مما تم التطرق إليه بخصوص رخصة البناء، فإننا نسجل الملاحظات التالية:

. نشر قرار منح رخصة البناء للجمهور للإطلاع عليها في مقر البلدية المعنية مدة السنة وشهر، تعد مدة طويلة لا تخدم الغاية من منح رخصة البناء، وعليه نرى تقليص هذه المدة إلى ثلاثة أشهر.

. مهام المهندس المعماري والمهندس المدني يقتصر على التأشير على الملف التقني والمتابعة، ولا يبين مدى متابعة هذا الأخير لعملية البناء مما ينقص من الغاية المبتغات من تطبيق الشروط القانونية لإحترام شروط البناء.

- كثرة الوثائق المتعلقة برخصة البناء، كذلك الكم الهائل من الممنوعات التي تعيق منح رخصة البناء على سبيل المثال ما نجده في المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير بدءا من المادة الثانية إلى غاية المادة الثامنة، أيضا المادة العاشرة والمواد 18 و19 و20 .

. لا يكفي للإدارة المعنية بتسليم رخصة البناء، بل أهم من ذلك مراقبة ومتابعة مدى إحترام الشروط القانونية والتنظيمية للتهيئة والتعمير⁽²⁾.

(1). طبقا للمادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 25 جانفي 2015 ، المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق ص.16.

(2). المادة 115 من القانون رقم: 10/11، المتضمن قانون البلدية، المرجع السابق ص.18.

ثانيا : دور رخصة البناء في حماية البيئة

تعد رخصة البناء وسيلة إستحدثتها المشرع لبسط رقابة الإدارة على المجال العمراني، لكل شخص يريد تشييد أو تعديل بناء الحصول على رخصة بناء، الهدف من الإجراء إحترام مبادئ وقوانين التعمير التي في النهاية دورها حماية البيئة.

إعتبر المشرع المخالف لهذه التدابير إرتكب مخالفة يعاقب عليها القانون جاء النص على هذه المخالفة ما نصت عليه المادة 77 من القانون رقم: 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، كل مخالف لهذه المادة يعاقب بغرامة من 3000 إلى 300.000 دج.

ويعاقب بهذه الغرامة مستعمل الأرض، أو المستفيد من الأشغال، أو المهندس المعماري أو المقاول، أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال.

وفي حالة العود لنفس المخالفة يعاقب المتسبب فيها بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر.

منح القانون رقابة واسعة لكل من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المفوضين، أو الجمعيات التي تعمل على حماية المحيط، حق الرقابة على البنايات الجاري تشييدها، وفي حالة المخالفة يمكن لجمعيات حماية المحيط أن تتأسس كطرف مدني⁽¹⁾.

. لا يمكن أن تمنح رخصة بناء إذا كانت المنشآت الصناعية التي من شأنها أن تضر بالبيئة، حسب المادة الثامنة والتاسعة من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، كما يقع على الإدارة إجراء تحقيق إداري يسمى " تحقيق الملائمة "

وهذا بالنسبة لجميع المؤسسات الصناعية خاصة إذا كانت تنتج مواد ضارة بالبيئة أو الزراعة أو الإنسان، هذا الشرط يعد ضروري ومن النظام العام عند تهيئة وإنجاز أي عقار صناعي، وعليه يرتبط منح رخصة البناء على نتيجة هذا التحقيق، وهذا ما نصت عليه المادة الرابعة والخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير .

. الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط،⁽¹⁾ ولا يتأتى هذا إلا بإحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والأدوات الأخرى المقررة قانونا بما فيها رخصة البناء.

(1). الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار. دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة الثالثة، الجزائر 2008، ص.101.

. يكمن البعد البيئي للمرسوم التنفيذي رقم : 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، من خلال مشاركة أكبر عدد من الجهات المسؤولة ومنها مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة، من جراء فتح الشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية وبالتالي إعطاء النسيج العمراني تناسق أكبر من جهة وحماية البيئة من جهة ثانية⁽²⁾ ، مع فرض رقابة عليها من قبل أجهزة التنفيذ ممثلة في كل من :

. الوزير المكلف بالعمران.

. الوالي.

. رئيس المجلس الشعبي البلدي.

. تقييد المشرع عملية البناء بالحصول على رخصة البناء من جهة وتطبيق عدة شروط من جهة أخرى، منها مقاييس خاصة بموقع البناية وهو ما كرسته المادة 04 من القانون رقم : 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير، التي حددت شروط البناء على القطع الأرضية، وهناك شروط خاصة بالبناية ذاتها من خلال ربط المشرع منح رخصة البناء بإحترام شروط التعمير والمخططات التابعة لها⁽³⁾.

. تقييد منح رخصة البناء بدراسات بيئية مسبقة، حيث لا يشمل الحفاظ على البيئة سوى على الآثار والمناطق الطبيعية، بل يتعداه إلى الحفاظ على الإطار المعيشي للسكان.

تخضع لهاته الدراسة كل الأشغال وأعمال التهيئة التي يمكن أن تتسبب في ضرر مباشر أو غير مباشر على البيئة خصوصا الصحة العامة والفلاحة، كذلك المساحات الخضراء والمواقع الأثرية وحسن الجوار تقدم هاته الدراسة من قبل صاحب المشروع⁽⁴⁾.

. دراسة المخاطر المقصود منها تقليص الأضرار المباشرة وغير مباشرة الناتجة عن المؤسسة التي تعرض الأشخاص والممتلكات والبيئة للخطر، تتجزأ هذه الدراسة على نفقة صاحب المشروع من قبل مكاتب دراسات وخبرة مختصة في هذا المجال.

(1) . المادة الأولى من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق ص.1653.

(2) . مهري أميرة، المرجع السابق، ص.12.

(3) . أفلولي أولاد رابح صافية، " رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو (الجزائر).

(4) . عفاف حبة، "دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران"، مجلة الفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة

(الجزائر)، دون تاريخ.

. أما فيما يخص المؤسسات المصنفة فهي الورشات الصناعية أو التجارية التي تشكل مصدر للخطر والإزعاج والمساس بكل من الصحة العامة والأمن، وتخضع من حيث إنشائها وتسييرها للرقابة الإدارية و للضبط الإداري تطبيقا لما جاء به القانون رقم : 10/03 المتعلق بالبيئة في إطار التنمية المستدامة (1).

والملاحظ من جميع الإجراءات السالفة الذكر إلى كون المشرع عمد في كل مرة إلى إيجاد حلول وآليات الغرض منها حماية البيئة على جميع الصعد المحيطة بالإنسان، كونه هو المستهدف من هاته الحماية عندما ربط منح رخصة البناء باحترام عدة معايير منها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، كذلك الحال بالنسبة للمخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي وإجراء الدراسات المسبقة من دراسة تأثير وأخطار وتصنيف.

الفرع الثاني : رخصة الهدم ودورها في حماية البيئة

رخصة الهدم هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني والمحمي بصفة خاصة، حيث لا يمكن القيام بعملية هدم كلي أو جزئي دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وهذا عندما تكون البناية في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، أو عندما تكون البناية آيلة للهدم سند لبناية مجاورة (2).

تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم: 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم، وذلك لضمان إنجازها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة.

وهذا ما أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(1) . بن أحمد عبد المنعم، "الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر"، أطروحة دكتوراه في القانون العام، منشورة،

كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، (الجزائر)، 2008/2009، 97.

(2) . لعوامر عفاف، مرجع سابق، ص ص 60.59.

أولا : شروط وإجراءات طلب وتسليم رخصة الهدم

أحاط المشرع الجزائري عملية الهدم والإزالة بعدة إجراءات لما تحتويه هذه العملية من أخطار على المواطنين أثناء عملية الهدم، أو حماية للسكنات المجاورة للبناء محل الهدم.

حدد المشرع الجزائري شروط في صفة طالب رخصة الهدم وأخرى في البناء محل الهدم، وهي وثائق تقنية تؤكد ما مطابقة الطلب لقواعد العمران⁽¹⁾.

1. صفة طالب رخصة الهدم⁽²⁾:

يجب على طالب رخصة الهدم التوقيع على الطلب من قبل المالك للبناء الآيلة للهدم، أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الإقتضاء الوثائق التالية :

. نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة.

. يجوز للوكيل القيام بذلك بموجب توكيل طبقا لأحكام القانون المدني، أما الهيئة العمومية عليها تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناء المعنية.

. نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

2. صفة البناء محل الهدم :

زيادة على ما تقدم أن يتضمن ملف طلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية الوثائق المؤشر عليها والمعدة من طرف مهندس معماري ومهندس مدني للذان ينشطان حسب القوانين المعمول بها، والوثائق هي:

. تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.

. مخطط للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناء الآيلة للهدم.

(1) . العربي باي يزيد، مرجع سابق، ص. 204.

(2) . مقلد سعاد، المرجع السابق، ص. 60.

. تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين إستعمالها بصفة لا تعكر إستقرار المنطقة.

. عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشراً عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين إستعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب إستخدامها قصد ضمان إستقرار المباني المجاورة.

. مخطط مراحل الهدم وآجالها.

. مخطط على سلم 100/1 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الإحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.

. التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره⁽¹⁾.

2. دراسة طلب رخصة الهدم :

أ. التحقيق :

بعد تكوين الملف الخاص بطلب رخصة الهدم في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل موقع البناية، والذي يسلمه بدوره وصل إستلام يثبت تاريخ إيداع الملف في نفس اليوم.

يحضر الشباك الوحيد المفتوح على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء.

يحدد أجل التحضير بشهر واحد، إبتداء من تاريخ إيداع الطلب، وتسلم رخصة الهدم في شكل قرار.

(1). المادة 72 ، المرسوم التنفيذي رقم : 19/15 المؤرخ في : 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق ص.21.

ب . ميعاد التحقيق :

يجب على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت إستشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد، إبداء رأيها خلال 15 يوم من تاريخ إستلام طلب إبداء الرأي، مع وجوب التعليل في حالة الرفض، أو متجانسا مع توجيهات خاصة ⁽¹⁾.

مع وجوب إرجاع الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه

كذلك المشرع لم يحدد في حالة سكوت هذه المصالح في إبداء الرأي، هل يعد

سكوتها قبولا ضمنيا أم رفضا مما يثير العديد من التساؤلات خلافا لما عليه رخصة البناء ورخصة التجزئة.

مهما كان رأيها يجب إعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه، أي خلال شهر واحد وقد حدد المشرع أجل ثلاثة اشهر (03) للتحقيق في ملف الطلب يبدأ من تاريخ إيداعه ⁽²⁾.

3. الجهات المؤهلة لمنح رخصة الهدم :

نص المشرع في المادة 68 من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على أن الجهة المسؤولة في منح رخصة الهدم تتمثل في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني محل البناية.

كذلك ما أكدته المادة 78 من المرسوم التنفيذي المذكور سابقا، على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المخول بتسليم رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية.

4 . مسؤولية الإدارة في منح رخصة الهدم :

نتيجة التحقيق في طلب رخصة الهدم هي الوسيلة القانونية التي فرضها المشرع، سواء بالقبول أو الرفض بمنح رخصة الهدم.

(1) . العربي باي يزيد، مرجع سابق، ص. 206.

(2) . مقلید سعاد، المرجع السابق، ص. 61.

. قبول منح رخصة الهدم :

في حالة مطابقة ملف طلب رخصة الهدم للشروط القانونية والتنظيمية لشروط التهيئة والتعمير، يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة الهدم.

. رفض منحة رخصة الهدم أو إبداء تحفظات :

في حال رفض منح رخصة الهدم أو إبداء موافقة مع تحفظات، يجب تبليغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب⁽¹⁾.

يجوز لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل القانونية المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إستلام لدى الولاية وفي هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر 15 يوما.

وفي حالة عدم تلقي أي رد يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران التي بدورها تأمر المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها الرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن⁽²⁾ أو اللجوء إلى القضاء.

لا يمكن رفض تسليم رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيار البناية⁽³⁾.

إذا توافرت الشروط القانونية في طلب رخصة الهدم، على رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم الرخصة إلى المعني، إلا أن المستفيد لا يستطيع مباشرة عملية الهدم إلا بعد عشرون (20) يوما من تاريخ الحصول على الرخصة وهذا ما كان قد نص عليه المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 الذي يحدد تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة الملغى عكس المرسوم التنفيذي رقم : 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الذي ألغى المدة وأبقى

(2). المادة 79 المرسوم التنفيذي رقم : 19/15 المؤرخ في: 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق ص.22.

(2) . المادة 82 المرجع نفسه، ص.22.

(3) . المادة 76 من نفس المرجع، ص.21.

على إعتراض المواطنين على عملية الهدم بشرط تقديم إعتراض كتابي ومبرر بوثائق قانونية لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً⁽¹⁾.

هذا ما ذهب إليه المشرع الفرنسي عندما مكن الجيران من منازعة هذه الرخصة أمام القضاء، إذا كان الهدم المقرر يمس بالجانب البيئي والجمالي للحي.

نجد أن المشرع الجزائري ترك الباب مفتوح عندما منح المواطنين حق الإعتراض على منح رخصة الهدم عند توفر الشروط القانونية ولم يحدد هذه المبررات عكس المشرع الفرنسي الذي ذكر المبررات على سبيل الحصر.

بموجب نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات التالية :

. إذا لم يتم الهدم خلال خمسة (05) سنوات الموالية.

. إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.

. إذا ألغيت الرخصة صراحة بقرار من العدالة⁽²⁾.

المشرع الجزائري لم يترك رخصة الهدم على إطلاقها، بل قيدها بمدة محددة حتى تسهل عملية الرقابة التي سطرها قانون التهيئة والتعمير على أشغال الهدم من جهة، وتقادي أضرار محتملة وبالتالي حماية البيئة من جهة أخرى.

ألزمت المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، على أن يتم تبليغ المحافظ العقاري ضمن الأشكال المنصوص عليها في القانون، خاصة التعديلات الناتجة عن البناء والتهديم⁽³⁾.

من خلال ما تقدم نجد أن المشرع بتنظيمه لرخصة الهدم جاء ليوافق بين مصالح الأفراد والمصلحة العامة من خلال الحفاظ على المواقع الأثرية والتاريخية والسياحية، كذلك الحال

(¹) المادة 81 من المرسوم التنفيذي (19/15)، المرجع السابق ص.22.

(²) . مقلد سعاد، مرجع سابق، ص.62.

(³) . العربي باي يزيد، مرجع سابق، ص.208.

بالنسبة للمباني الآيلة للإنهيار وما تسببه من ضرر للمباني المجاورة كل هذا الهدف منه حماية البيئة.

زيادة على المصالح المذكورة آنفا، لو أن المشرع الجزائري منح منحى المشرع الفرنسي حين ضيق في منح رخص الهدم في المناطق المكتظة بالسكان نتيجة للحاجة الماسة لهذه المباني، وبالتالي الحفاظ على المصلحة الاجتماعية طبقا لنص المادة 430.1 L من قانون التعمير، حيث فرضتها فقط في بلديات مدينة باريس التي تقع على محور 50 كلم منها، أو التي يزيد عدد سكانها على 10.000 ساكن نظرا لتزايد عدد السكان، فتكون الحاجة للبناء أكثر إلحاحا ومن ثم التضيق على عمليات الهدم في هذه المدن دون سواها⁽¹⁾.

ثانيا : دور رخصة الهدم في الحفاظ على البيئة

من خلال المادة 60 من القانون رقم : 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، ربط تسليم رخصة الهدم سواء كلي أم جزئي بإحترام الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، وهذا ما هو إلا رغبة من المشرع في الحفاظ على المصلحة العامة من هيمنة وطغيان المصلحة الخاصة لهاته المواقع من الإعتداء⁽²⁾.

كذلك ما نص عليه المشرع في المرسوم التنفيذي رقم : 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والمادة 72 منه على وجوب تقديم تقرير وتعهدها على القيام بعملية الهدم في مراحل، والوسائل التي يتعين إستعمالها بصفة لا تعكر إستقرار المنطقة.

ونلاحظ على الفقرة السالفة الذكر أن المشرع عندما ألزم بتقديم تقرير وتعهده بعدم تعكير إستقرار المنطقة، وبالتالي الحفاظ على الأمن والسكينة العامة التي هي جزء لا يتجزأ من حماية البيئة والتي بدورها الحفاظ على المصلحة العامة.

" عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق ... المباني المجاورة".

(1) . لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص.140.

(2) . المادة 46 ، القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، المرجع السابق ص.1657.

الملاحظ على هذه الفقرة كونها تهدف إلى حماية البيئة من خلال تقديم محضر خبرة الهدف منه تحديد الطريقة أو الوسيلة المناسبة، تفاديا بالإضرار للبنىات المجاورة حماية للمصلحة العامة.

كما جاء التأكيد أيضا في المادة 76 من المرسوم السالف الذكر على حماية البيئة بمنح رخصة الهدم عندما تكون الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيار البناية، ما هو إلا مبرر واقعي لحماية البنىات وبالتالي الحفاظ على السكينة العامة التي هي إنعكاس لحماية البيئة.

عندما تم إشراك العديد من المصالح لإبداء رأيها في عملية منح رخصة الهدم، والممثلة في إنشاء الشباك الوحيد على مستوى البلدية ما هو إلا خطوة إلى الأمام بإشراك العديد من المصالح لتفادي الوقوع في الخطأ مما يتسبب في حرق مما يهدف المشرع في تحقيقه.

وعليه تساهم رخصة الهدم في الحفاظ على البيئة بإتباع إجراءات قانونية تهدف للحفاظ على المجال الجمالي للعرمان، بعدم السماح بالهدم إلا من خلال قرار إداري يتمثل في رخصة الهدم سواء أكان الهدم جزئي أم كلي، وهو ما نصت عليه المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 السالف الذكر.

كون رئيس المجلس الشعبي البلدي الأقرب لشؤون بلديته خوله المشرع منح رخصة الهدم في الظروف العادية والطارئة حسب المادة 68 من القانون رقم : 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فرئيس البلدية يمكنه التدخل بصفة مستعجلة لإصدار رخصة الهدم قصد الحفاظ على الأمن العام (1).

كما له أن يتدخل في الظروف الطارئة للحفاظ على الأمن العام وفقا للقانون رقم : 10/11 المتضمن قانون البلدية والمادة 89 منه على أن "...يأمر بهدم الجدران والعمارات والبنىات الآيلة للسقوط".

ما يدل على أهمية رخصة الهدم وما لها من أثر على النظام العام والسكينة وبالتالي على البيئة بشكل عام عندما كرسها وأكد عليها المشرع في قانون البلدية المذكور آنفا.

(1). صليح سعد، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العرمان"، مجلة دراسات قانونية، دون تاريخ، ص. 299.

المطلب الثاني

رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة

تعود فكرة التجزئة إلى المهندس المعماري الإنجليزي (ريموند) . التجزئة تتطلب تقسيم حقيقي للوحدة العقارية، نصت على هذا المادة 57 من القانون رقم: 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، على أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم إلى إثنين، أو إلى عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها، وبالتالي إشتطت هذه المادة إستخراج رخصة التجزئة على سبيل الوجوب ⁽¹⁾.

كما حددت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، وعليه فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك أو ممثله القانوني تجزئة الأراضي إلى عدة قطع لهدف تشييد بناية، ولا تطلب هذه الرخصة في العقارات الفلاحية ⁽²⁾.

لم يحدد المشرع نوع البنايات المقصودة بمنح رخصة التجزئة أو الغرض من إستعمالها، سكني أو تجاري أو صناعي.

إلا أن المادة الثانية من القانون رقم: 15/08 المؤرخ في: 20 يوليو سنة 2008 المتضمن قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، أزالته هذا اللبس عندما نصت " القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل إستعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير ".

(1) . العربي باي يزيد، مرجع سابق، ص ص، 177.178.

(2) . المرسوم تنفيذي رقم: 490/97 ، المؤرخ في: 1997/12/20 ، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، رقم: 84 ، لسنة 1997 ص.18.

المادة الثانية سألقة الذكر وسعت من مفهوم رخصة التجزئة من حيث الغرض، ليس فقط تقسيم الوحدة العقارية إلى أجزاء لغرض البناء، وإنما حددت أهداف أخرى للتجزئة وهي البيع أو الإيجار⁽¹⁾.

صار جدل حول الفرق بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم، يوجد من ميز بينهما بعدد القطع، أي لو كان عدد القطع أكثر من ثلاثة تعد في هذه الحالة رخصة تجزئة، وإذا كان عدد القطع إثنين نكون بصدد شهادة تقسيم.

إنما العبرة هنا ليست بعدد القطع بل بطبيعة العقار، إذا كان العقار شاغر أي يتمثل في أرض هنا تسلم رخصة تجزئة، وإذا كان العقار بناء تسلم في هذه الحالة شهادة تقسيم وهذا ما يفهم من خلال نص المادة 59 من القانون رقم: 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير بالنص " تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام".

وعليه نرى وبمفهوم المخالفة إذا كان العقار غير مبني تسلم رخصة تجزئة.

بالإضافة إلى ما تقدم فإن المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، في المادة السابعة من المرسوم المذكور "...إذا كان يجب إستعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية". وبالتالي أبقى على المحتوى الموجود في المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المتضمن تسليم شهادة التعمير ورخصة البناء والهدم الملغى.

الفرع الأول : نطاق تطبيق رخصة التجزئة

على خلاف النطاق المكاني والزمني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة

البناء، فإن رخصة التجزئة ضرورية لكل عملية تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كان الغرض هو تشييد بناء.

(1). العربي باي يزيد، المرجع السابق ، ص 179.

حرصا من المشرع على حماية النظام العام والمصلحة العامة، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة تتطابق مع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو وثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، الإمتناع عن منح رخصة التجزئة يعد من النظام العام، أي لا يجوز للإدارة مخالفته لأنه ليست لها السلطة التقديرية، ويعد قرارها بالموافقة بمنح الرخصة معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفته القانون.

إلا أنه يمكنها أن تقدر عدم منح رخصة التجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو للقواعد العامة للتهيئة والتعمير⁽¹⁾.

في حالة عدم الموافقة من الإدارة بمنح رخصة التجزئة يعد قرارها مشروعا كونها تتمتع بالسلطة التقديرية.

البناء على أرض غير مجزأة يقصد به تشييد مشاريع بناء على أراضي غير مخصصة للبناء والتعمير، والتي صنفها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كونها أراضي فلاحية، أو مناطق أثرية أو سياحية أو مساحات عمومية أو مساحات خضراء أو مواقع مخصصة للمنشآت العمومية، ومنشآت ذات المصلحة العامة كما يمكن أن تكون ضمن تخطيطات شبكات الطرق العمومية أو مشغولة بمخطط حقوق الإرتفاق ما يعني عدم البناء عليها.

أولا : إجراءات إصدار قرار رخصة التجزئة

عملية التجزئة لا تتم إلا بقرار إداري يصدر عن السلطة المختصة، بموجب طلب من المالك أو ممثله القانوني، بالإضافة إلى ملف كامل يتضمن الوثائق الثبوتية والتوضيحية المتعلقة بالقطعة محل التجزئة حتى تتمكن الجهة المختصة من الدراسة والتحقيق لتصدر بعدها قرارا بمنح رخصة التجزئة أو الرفض⁽²⁾.

(1). لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص. 126.

(2). المادة 58 من القانون رقم: 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير، المرجع السابق ص. 1659.

نظرا لخطورة عملية تجزئة الملكية العقارية من أجل عملية البناء، لأنها تؤدي إلى إنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة، حدد المشرع عدة إجراءات لمنح هاته الرخصة بدءا بتقديم الطلب ثم الدراسة تليها عملية البت في الطلب ⁽¹⁾.

1. صفة طالب رخصة التجزئة

وهو ما أوضحتها المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الوثائق اللازمة في طلب رخصة التجزئة بتقديم طلب من صاحب الملكية أو موكله وفق نموذج حدده المرسوم السابق الذكر موقع عليه.

على المعني أن يدعم طلبه إما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 ، وهنا المشرع لم يحدد نوعية الوكالة، عامة أم خاصة لأن النص جاء عام، بالتالي تجوز أن تكون عامة أو خاصة حسب المادة 571 وما يليها من القانون المدني.

أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا، وهذه الأخيرة التي جاء بها المرسوم رقم: 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ولم تكن موجودة في المرسوم التنفيذي الملغى رقم: 176/91 .

2. الملف المتعلق برخصة التجزئة

يرفق الملف المتعلق بطلب رخصة التجزئة وفقا لما أقرته المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 الآنف الذكر على الوثائق التالية :

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

ب . التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 ، التي تشتمل على البيانات التالية:

(1) . العربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 184.

. حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

. منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية، ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.

. تحديد القطع الأرضية المبرمجة، رسم شبكة الطرق والقنوات التموين بالياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه القذرة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.

. تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة، ومساحات الارتفاقات الخاصة.

. موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

ج . مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي :

. طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه المترسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.

. طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وإنتشار الغازات من جميع المواد

المضرة بالصحة العمومية.

. تحديد مستوى الضجيج وإنبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة للإستعمال الصناعي.

د . مذكرة تشتمل على البيانات التالية :

. قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.

. نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.

. الإحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل، وكيفيات تلبيتها⁽¹⁾.

(1). جبري محمد، المرجع السابق، ص.84.

. دراسة مدى التأثير على البيئة عند الإقتضاء.

. دراسة الإرتفاقات والأضرار المحتملة.

. دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

هـ . برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها، وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك عند الإقتضاء.

و . دفتر شروط يحدد الإلتزامات و الإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي على الأراضي المجزأة. وكذا الشروط التي تتجز بموجبها البنائيات.

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

يمكن لطالب رخصة التجزأة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة لكل جزء على حدة.

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

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

هذا الإجراء لم يكن موجود ضمن المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 الملغى، و بالتالي فهو إضافة، إلا أن السؤال المطروح هل تتوقف مهمة المهندس المعماري على مجرد التأشير على الوثائق والبيانات، أم تندرج على المتابعة؟.

3 . التحقيق في طلب رخصة التجزئة

حدد المشرع الغرض من التجزئة وبين مقتضيات مشروع البناء المزمع القيام به بعد عملية التقسيم وهو ما جعله يشدد على الوثائق المذكورة، وجعلها ملزمة للحصول على رخصة التجزئة⁽¹⁾.

(1) . العربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 189.

بعد إتمام الملف يودع بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني ⁽¹⁾ يتضمن خمسة نسخ، يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية مع مطابقتها لمحتوى الملف وفق القوانين، مع توضيح مفصل للوثائق على الوصل ⁽²⁾.

في إطار دراسة وإعداد رخصة التجزئة من قبل المصلحة المختصة حسب كل حالة فإن المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة، وهذا ما يؤكد أن مشروع التجزئة مشروع هام وخطير يمس بالمصلحة العامة ⁽³⁾.

بموجب القانون رقم: 11/91 المؤرخ في: 1991/04/27 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم: 08/13 المؤرخ في: 2013/12/30 المتضمن لقانون المالية لسنة 2014 ⁽⁴⁾.

تقوم المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 التأكد من مطابقة الأشغال لطلب رخصة التجزئة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة إنعدام مخطط شغل الأراضي، أيضا الأحكام العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير في حالة غياب أدوات التعمير.

تستشير المصلحة المختصة وجوبا الشخصيات العمومية والمصالح التي يجب أن تبدي رأيها خلال 15 يوما من تاريخ إستلام طلب إبداء الرأي، ويعد سكوتها قبولا ضمنيا بعد فوات الأجل، مع إعادة الملف إلى المصلحة في كل الحالات حسب المادة 12 من المرسوم المذكور سابقا.

(1) . المادة 61 ، القانون رقم: 29/90 التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، المرجع السابق ص.1659.

(2) . المادة 10 المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق ص.8.

(3) . لعويجي عبدالله، مرجع سابق، ص.131.

(4) . العربي باي يزيد، المرجع السابق، ص. 190.

4 . الجهات المختصة في منح رخصة التجزئة

هناك عدة أطراف مسؤولة عن منح رخصة التجزئة، إلا أن الأصل يكمن في رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وهذا ما أكدته المادة 65 من القانون رقم: 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير بالنص "...تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

كذلك ما أكدته المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، حيث نصت على " تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي..."

أ . رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للبلدية والدولة :

يكون إصدار رخصة التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف بإعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، في حالة شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، حسب الأشكال المقررة لرخصة البناء⁽¹⁾.

نصت المادة 15 من الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي السالف الذكر على " يعد تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي".

ب . الوالي أو الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير :

في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية، حسب نفس الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء.

(1) . المادة 14 المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق ص.8.

وفي هذه الحالة، يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربع (04) نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد (01)، ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية.

- يعد من إختصاص الوالي في تسليم رخصة التجزئة في حالة المشاريع ذات الأهمية المحلية، والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه.

- يعد من إختصاص الوزير المكلف بالعمران في تسليم رخصة التجزئة في حالة المشاريع ذات الأهمية الوطنية⁽¹⁾.

يبلغ قرار رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين (02) المواليين لتاريخ إيداع الطلب في حالة :

. تسليم رخصة التجزئة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف بإعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة.

. وفي غضون ثلاثة (03) أشهر بالنسبة للحالات الأخرى.

غير أن المواعيد السابقة الذكر يمكن أن تتوقف في حالة إستكمال وثائق أو معلومات التي على صاحب الطلب ان يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي، ويسري مفعولها من تاريخ إستلام هذه الوثائق أو المعلومات أو إنتهاء التحقيق العمومي⁽²⁾.

5 . إصدار قرار رخصة التجزئة

يمكن أن يكون مضمون رخصة التجزئة بالقبول أو الرفض أو التأجيل حسب الحالات والشروط القانونية المتوجبة.

أ . مضمون الموافقة على رخصة التجزئة:

(1) . المادة 15 المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق ص.8.

(2) . المادة 16 المرجع نفسه، ص.9.

إذا كان موضوع الطلب موافق للشروط القانونية والتنظيمية التي أقرها المشرع من مخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي فإنه تمنح لطالب رخصة التجزئة الموافقة على طلبه.

وفي حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير يشترط إحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير ممثلة في المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، خصوصا ما تعلق بالأمن العمومي والسلامة والصحة⁽¹⁾ في هذه الحالة سوف تتم الموافقة وبالتالي تسليم رخصة التجزئة.

ب . تأجيل ورفض رخصة التجزئة :

توجد عدة أسباب موجبة لتأجيل أو رفض رخصة التجزئة، منها موضوعية ومنطقية.

عندما تكون أدوات التهيئة والتعمير في حال الإعداد، يمكن تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة، وهذا بنص المادة 64 من القانون رقم: 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير، أيضا ما أكدته المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، على أن لا تتجاوز مدة التأجيل في طلب رخصة التجزئة سنة واحدة من قبل السلطة المعنية.

كما يمكن رفض طلب رخصة التجزئة إذا لم تراعى شروط وأحكام التهيئة والتعمير، بالنسبة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه ويكون الرفض وجوبيا.

أما إذا كانت التجزئة غير مطابقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي حال غياب مخطط شغل الأراضي فإن للإدارة سلطة تقديرية في الرفض بصيغة جوازية.

على الإدارة في حالتي التأجيل والرفض تبليغ المعني طالب رخصة التجزئة بالقرار حتى يتسنى له الطعن في القرار أمام الجهات القضائية، مع وجوب تسبيب القرار.²

(1) . العربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 194.

(2) . المادة 61 ، القانون رقم: 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير ، المرجع السابق ص.1659.

تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً أو الوزير المكلف بالعمران⁽¹⁾.

يحدد قرار تسليم رخصة التجزئة التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وإرتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما تحدد أجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة، هذا ما نصت عليه المادة 22 في فقرتها الثانية من المرسوم رقم: 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

ج . تقييد تسليم رخصة التجزئة :

تكون الإدارة في بعض الأحيان ملزمة بوضع شروط لتسليم رخصة التجزئة، وهذا ضمان لإنجاز التجزئة مع مشاركة الطالب في ذلك، تكمن هذه الشروط في :

. تخصيص بعض المناطق المهيئة لإنجاز التجهيزات العمومية ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي، وبالتالي خلق مناخ ملائم لهذه المناطق يمنع عنها تحويلها إلى مرافق جماعية⁽²⁾.

. مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف التنفيذ لبعض التجهيزات الجماعية، التي تصبح ضرورة بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة⁽³⁾.

وقد يكون طالب التجزئة من المواطنين ملاك العقارات، وقد يكون مشروع التجزئة متبنى من قبل البلدية وفقاً لاحتياجاتها العقارية قصد تلبية حاجات المواطنين للسكن من خلال توزيع هذه التجزئات على المواطنين عن طريق البيع أو الإيجار⁽⁴⁾.

. تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة⁽⁵⁾.

(1). المادة 22 ، المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المرجع السابق ص.10.

(2). جبري محمد، مرجع سابق، ص.91.

(3). المادة 02/20 ، المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المرجع السابق ص.9.

(4). المادة 20 ، من نفس المرسوم التنفيذي ، المرجع نفسه ص.9.

(5). لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص.136.

. يمكن تعديل دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة حصل على ترخيص لها قبل المصادقة على مخطط شغل الأراضي بقرار من الوالي بعد إستشارة المجلس الشعبي البلدي، وإجراء تحقيق عمومي وذلك قصد التمكن من إنجاز عمليات البناء طبقا لأحكام المخطط المذكور. يخطر كل مالك أرض مجزأة بفتح التحقيق العمومي.

. لا يسري مفعول المدرجة في دفتر الشروط التي تتطلب أشغالا، إلا إذا وافقت البلدية على ذلك، مع تحمل أصحاب هذه التعديلات مصاريف تلك الأشغال.

. ينشر هذا القرار المتضمن تعديل دفتر الشروط ونتائج دخوله حيز التطبيق، عند الإقتضاء في مكتب الحفظ العقاري بالولاية، تطبيقا لمقتضيات الشهر العقاري⁽¹⁾.

نلاحظ أن المشرع إستعمل كلمة نشر في الفقرة السابقة، وكان الأصح إستعمال كلمة شهر.

. يبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية مرفقا بنسخة من الملف يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة، مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها من قبل :

- مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم رخصة التجزئة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.
 - المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم رخصة التجزئة من قبل الوالي.
 - مصالح التعمير على مستوى الوزارة في حالة تسليم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالعمران.
- وضع نسخة من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض المجزأة.
- نتساءل على مدى نجاعة هذا النشر إذا كان بدون رفع طعن عند إنتهاء الأجل.
- . حفظ نسخة رابعة من الملف بأرشيف الولاية، مع حفظ نسخة أخير لدى السلطة التي سلمت رخصة التجزئة.

(5). المادة 21، المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المرجع السابق ص.9.

. تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على نفقت صاحب الطلب القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه طبقاً للشهر العقاري⁽¹⁾.

من خلال ما تم ذكره حول رخصة التجزئة نلاحظ أن المشرع فرض آجال قصيرة لدراسة ملف طالبي رخصة التجزئة ما يسمح بمراقبة الأشغال والسرعة في إتخاذ القرار الإداري، إلا أن الواقع العملي أثبت عكس ذلك، مما جعل الورش مفتوحة بشكل دائم دون تدخل من الجهات المعنية⁽²⁾. الأمر الذي يجعل منازعات قرار رخصة التجزئة قليلاً بالمقارنة مع رخصة لبناء⁽³⁾.

الفرع الثاني : دور رخصة التجزئة في حماية البيئة

لا شك في أن لرخصة التجزئة دور بارز في حماية البيئة، تبرز هذه الأهمية من خلال جملة من الأهداف التي نظمها المشرع خدمة للمصلحة العامة من جراء الحفاظ على البيئة.

أولاً : طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المتضمن القواعد العامة

. رفض إعطاء رخصة التجزئة إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو إستعمالها⁽⁴⁾.

بالتالي ربط المشرع منح هذه الرخصة باحترام هذه القواعد لما لها من أثر على البيئة لإرتباطها الوثيق بالسكان.

. يمكن رفض منح رخصة التجزئة إذا كانت التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وإنخفاض التربة وإنزلاقها والزلازل والجرف⁽⁵⁾.

. إذا كانت التهيئات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها، من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة في هذه الحالة يمكن رفض منح هذه الرخصة شريطة تطبيق التدابير التي

(1). المادة 22 ، المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المرجع السابق ص.10.

(1) . العربي باي يزيد، المرجع السابق، ص .203.

(2) . لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص.136.

(4) . المادة 02 ، المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المرجع السابق ص.954.

(5) . المادة 03 ، المرجع نفسه ص.954.

أصبحت ضرورية لحماية البيئة، خاصة تطبيق أحكام المرسوم رقم: 78/90 المؤرخ في: 27 فيفري سنة 1990 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة المعدل والمتمم⁽¹⁾.
نصت المادة 17 في الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي المذكور سابقا، على " يمكن أن تتوقف رخصة التجزئة الصناعية...على وجود شبكة للبالوعات تتلقى المياه الراسبة الصناعية المعالجة...في الوسط الطبيعي.
. يجب على صاحب طلب الرخصة إنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال خاصة من حيث إنشاء شبكات الخدمة، الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف، وإحترام مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.

ثانيا : طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

جاء هذا المرسوم ليلغي المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 ، من خلال المرسوم الجديد سوف نبرز دوره في حماية البيئة.
. يخضع طلب رخصة التجزئة للموافقة من خلال إحترام المبادئ والقواعد المنظمة للتهيئة والتعمير من مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كذلك القواعد العامة، بما فيها النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها والمناظر الطبيعية⁽²⁾.

. نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها على " ...الماء والتطهير والإنارة العمومية والهاتف ومساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء.

كل هذه الشروط الهدف منها حماية البيئة في إطار تنمية مستدامة.

. ثالثا : طبقا للقانون رقم: 15/08 المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

كرس المشرع إحترام البيئة من خلال هذا القانون بالنص في العديد من المواد كما يلي :

(¹) . المادة 05 ، المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المرجع السابق ص.954.

(1) . المادة 11 المرجع نفسه، ص.955.

. شدد المشرع على عدم إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة تجزئة⁽¹⁾.

كل هذه القوانين التشريعية والمراسيم التنظيمية السابقة الذكر الهدف الأساسي منها ضبط قوانين العمران وجعلها تتماشى والتطور الحضاري، وبالتالي الموازنة بين وظيفة السكن والصناعة والفلاحة والحفاظ على البيئة في إطار التنمية المستدامة، مع المحافظة على المصلحة العامة والنظام العام.

(1). المادة 03 ، القانون رقم: 15/08 المؤرخ في: 20 يوليو 2008 ،المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق ص. 21.

المبحث الثاني

الشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.

بعد دراسة الرخص الإدارية في المبحث الأول سوف نتطرق في هذا المبحث إلى دراسة الشهادات الإدارية كونها أدوات رقابة بعدية تصدر في معظم الأحوال في شكل قرار إداري، لذا قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين في الأول شهادتا المطابقة والتقسيم ودورهما في حماية البيئة، وفي الثاني شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة.

المطلب الأول

شهادتا المطابقة والتقسيم ودورهما في حماية البيئة

ترتبط شهادة المطابقة إرتباط وثيق برخصة البناء وبالتالي على كل من يريد إستغلال بناء أن يطلب شهادة مطابقة، أما شهادة التقسيم ينصب دورها بتقسيم عقار مبني

الفرع الأول : إجراءات طلب شهادة المطابقة

نصت المادة 56 من القانون رقم: 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن إقتضى الأمر ذلك، إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي ⁽¹⁾.

وإذا حدث وأن رفضت الإدارة منح شهادة مطابقة بعد الإنتهاء من عملية البناء فلها أن تأمر المخالف بالقيام بعملية المطابقة عن طريق شرطة العمران، أو ترفع دعوى أمام الجهات

(1) . المادة 63 المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق ص.19.

القضائية الإدارية لإلزام المخالف للقيام بعملية المطابقة أو طلب الهدم إذا كانت قواعد العمران قد خرقت بشكل لا يمكن معه الإصلاح⁽¹⁾.

أولاً : كيفية إجراء المطابقة

من خلال إستقراء النصوص التنظيمية لشهادة المطابقة نستخلص حالتين، الأولى التصريح بإنهاء الأشغال من طرف صاحب رخصة البناء، والثانية عدم التصريح بإنهاء الأشغال.

1 . حالة التصريح بإنهاء الأشغال :

بعد إنتهاء الأشغال يودع المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوم من تاريخ الإنتهاء الأشغال تصريحاً من نسختين يشهد من خلاله على إنتهاء هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال معد من قبل الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الإستعمال السكني الجماعي أو المستقبل للجمهور.

وهذا بمقر المجلس الشعبي البلدي مكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم كما ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة⁽²⁾.

حيث تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على إستدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وذلك بعد 15 يوما من إيداع التصريح بإنهاء الأشغال، بعدها يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة قبل 08 أيام على الأقل⁽³⁾.

2 . حالة عدم التصريح بإنهاء الأشغال :

تجرى عملية مطابقة الأشغال في هذه الحالة وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

(1) . حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص.103.

(2) . المادة 66 المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق ص.19.

(3) المادة 2/67 المرجع نفسه، ص.20.

3 . تسليم شهادة المطابقة أو الإمتناع عن تسليمها

بعد تحضير محضر الجرد والذي يعد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر جميع الملاحظات يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها مع توقيع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم.

وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط. وإرساله إلى الجهة المعنية بتسليم شهادة المطابقة

تسلم هذه الأخيرة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

أما إذا أظهر محضر الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها طبقاً لأحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة لعدم التطابق.

وتمهله ثلاثة (03) أشهر للقيام بإجراء المطابقة وبعد انتهاء الأجل القانونية المقررة تسلم له شهادة المطابقة في حالة قيامه بالمطابقة، وإذا لم يقوم بالمطابقة ترفع الجهة المعنية دعوى قضائية.

يمكن أن تسلم شهادة مطابقة على مراحل حسب الأشكال المذكورة بالنسبة لقرار رخصة البناء، إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الإنتهاء من أشغاله.¹

4 . إمكانية رفع تظلم من طالب شهادة مطابقة

في حالة لم يرضى طالب الشهادة بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المعنية في الأجل المطلوبة أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية، في هذه الحالة تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشرة يوماً.

مع إمكانية إيداع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة عن الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

(¹). المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع السابق ص.20.

وعليه تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن أو اللجوء إلى القضاء⁽¹⁾.

ثانيا : شهادة المطابقة ودورها في حماية البيئة

بما أن شهادة المطابقة لها دور الرقابة البعدية هدف المشرع من خلال هذه الآلية إلى تطبيق شروط البناء والتعمير وفقا لما خطط له، كما ربط المشرع تسليم شهادة المطابقة إلا بعد تنفيذ محتوى رخصة البناء⁽²⁾.

كما تبرز أهمية شهادة المطابقة وبالتالي دورها في حماية البيئة من خلال إحترام القوانين الخاصة برخصة البناء والمتمثلة في :

1 . في ظل القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

. فرض المشرع من خلال هذا القانون وضع المشاريع الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد، مع وجوب ضمان المشروع المعماري التصاميم والمستندات المكتوبة التي من خلالها موقع البنايات وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهاتها، بالإضافة إلى إختيار المواد والألوان مع التشجيع على إعتقاد الهندسة التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع⁽³⁾.

وعليه إذا لم يحترم طالب شهادة المطابقة ما أوجبه رخصة البناء، فإنه لا يستطيع إستعمال البناء. وما هذا إلا دليلا على سعي المشرع من وراء هذه التدابير إلا حماية للبيئة.

(1) . المادة 69 ، من المرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع السابق ص.20.

(2) . المادة 75 القانون رقم: 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير، المرجع السابق ص.1660.

(3) . المادة 55 ، المرجع نفسه ص.1658.

2. في ظل المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء

. إذا كانت البنايات أو التهيئات بسبب موضعها ومآلها وحجمها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة يمكن رفض رخصة البناء، ربط المشرع من خلال هذه التدابير مع إحترامها منح رخصة البناء وبالتالي الحصول على شهادة المطابقة⁽¹⁾.

. إنجاز صاحب العمارة سكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والإنارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات، ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحريق⁽²⁾.

3. في ظل القانون رقم: 15/08 المؤرخ في 20 / 07 المحدد لمطابقة البنايات وإتمام إنجازها

شدد المشرع من خلال هذا القانون بالتقيد بإحترام الوسط الطبيعي، والبيئة عند إتمام الإنجاز.

. يثبت تحقيق مطابقة البنايات عن طريق الحصول على شهادة مطابقة، مما يعني أن المشرع أكد على إحترام القواعد المتعلقة بالعمران وجعلها مرتبطة به عندما ركز على إحترام قانون التعمير رقم: 29/90 .

. وما أكد تشدد المشرع في هذا القانون عندما إستثنى العديد من البنايات من تحقيق المطابقة، البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات والبنايات المتواجدة بالمواقع المحمية والتاريخية وبحماية البيئة، البنايات التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام⁽³⁾.

وما يبين تشدد المشرع في المادة 17 من القانون المذكور بعدم مطابقة البنايات المذكورة سابقا الجزاء الذي فرضه على المخالف وهو الهدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم: 29/90 المعدل والمتمم.

(¹). المادة 05 المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المرجع السابق ص.954.

(²). المادة 09 المرجع نفسه، ص.955.

(³). المادة 16 القانون رقم: 15/08 المحدد لمطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المرجع السابق ص.22.

4 . في ظل المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها

. ما جاء في المادة 65 من نفس المرسوم التي تتحدث على إحترام التشريع المعمول به في الأماكن الخطرة والغير صحية.
. مراعاة البناية من خلال مقاساتها وواجهاتها بالتنسيق ما بين المصالح البلدية والحماية المدنية.

بالرغم من وجود كل هاته القوانين والتي عمل المشرع على إصدارها خدمة للمواطن وحرصا منه على إيجاد بيئة نظيفة وملائمة في إطار تنمية مستدامة، وعليه ما فائدة شهادة المطابقة التي ربطها المشرع بالحصول أولا على رخصة البناء، إذا كان المواطن لا يأبه بها وإذا تحصل عليها لا تقوم الإدارة في كثير من الأحيان بدور الرقابة.
وتأكيدا لما قلناه سوف نقدم عينة بسيطة لعاصمة البلاد الجزائر العاصمة وبالرغم

من الكثافة السكانية إلا أن طلبات شهادة المطابقة لسنوات 1991 و1992 هي لا شيء، أما سنة 1994 كان 11 طلب، أما سنة 2002 كان عدد الطلبات 150 المقبولة منها 35 طلب فقط (1).

الفرع الثاني : شروط وإجراءات طلب شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو إلى عدة أقسام (2).

وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 59 من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، وعليه فإن العمارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة، فإن المطلوب فيها هو إعداد جدول وصفي للتقسيم فقط دون الحاجة إلى شهادة التقسيم (3).

(1) . جبري محمد، مرجع سابق، ص.110.

(2) . حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص.102.

(3) . جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2006 ، ص.109.

أولا : مضمون ملف شهادة التقسيم

- 1 . عقد الملكية أو التوكيل وفقا لأحكام القانون المدني.
- 2 . نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.
- 3 . تصميم للموقع على سلم مناسب.
- 4 . التصاميم الترشيحية على سلم 200/1 أو 500/1 التي تحتوي على حدود القطعة الأرضية ومساحتها، مخطط كتلة الموجودة على المساحة الأرضية الإجمالية والمساحة المبنية من الأرض.
- 5 . بيان شبكات التهيئة الموصولة بالأرض، إقتراح تقسيم المساحة الأرضية.¹

ثانيا : الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم

بعد تحضير ملف طلب شهادة التقسيم يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض في خمسة (05) نسخ ، وهذا ما نصت عليه المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 . للإشارة هنا أن المشرع وقع في خلط في هذه المادة عندما تكلم عن وجود قطعة أرض، والصواب هو وجود بناء لأن شهادة التقسيم تتعلق بالعقار المبنى، أما الأراضي الشاغرة تختص بها رخصة تجزئة.

يتم تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد على مستوى البلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها لرخصة البناء.²

تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لإيداع الطلب، حسب نص المادة 38 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر.

ثالثا : صلاحية شهادة التقسيم

تستمر صلاحية شهادة التقسيم مدة ثلاثة سنوات ، ابتداء من تاريخ تبليغها.

(¹) . المادة 35 المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق ص.12.

(²) . المادة 37 المرجع نفسه، ص.12.

وقد كانت في المرسوم التنفيذي الملغى رقم: 176/91 بسنة واحدة، مما يخفف العبء على المواطنين.

مع العلم أن إجراءات الإعداد هي نفسها المطبقة على الشهادات الأخرى، الجدير بالذكر أن المشرع الجزائري لم ينص على إمكانية إثارة طعون ضد القرارات المختصة بتسليم شهادة التقسيم هذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي الملغى رقم: 176/91⁽¹⁾. أما الجديد الذي أتى به المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها. وهو النص على إمكانية إيداع طعن بنفس الإجراءات المطبقة على شهادة المطابقة.

خامسا : دور شهادة التقسيم في حماية البيئة

يكن دور شهادة التقسيم في حماية البيئة بالنظر إلى الدور الذي تلعبه هذه الشهادة من خلال حماية الأراضي المبنية كونها يجب أن تكون مطابقة للتوجهات المحلية الأساسية للتهيئة والتعمير، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، خاصة في ترشيد إستعمال الساحات والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة والمحافظة على الوسط الطبيعي⁽²⁾.

نصت المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 يحدد تحضير عقود التعمير وتسليمها على بيان شبكات التهيئة الموصولة بالأرض، إقتراح تقسيم المساحة الأرضية التي من شأنها كونها إجراء يساهم في حماية البيئة.

(3) . مقلبد سعاد، مرجع سابق، ص.70.

(1) . حللمي بالخير، مرجع سابق، ص.53.

المطلب الثاني

شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة

تختلف شهادة التعمير عن باقي الرخص والشهادات كونها وثيقة معلومات خاصة بالـعقار⁽¹⁾.

تسلم بناء على إلتماس أي شخص يودع طلب يرفقه بملف تقني يحدد العنوان والمساحة إن وجدت، ومخطط الأرض إلى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع⁽²⁾.

الفرع الأول : شروط وإجراءات طلب شهادة التعمير

تتمثل شروط وإجراءات طلب شهادة التعمير في الآتي :

أولا : مضمون طلب شهادة التعمير

يتمثل مضمون طلب شهادة التعمير في هوية الشخص صاحب الطلب سواء المالك أو موكله، مرفوقا بالبيانات التالية:

- 1 . طلبا خطيا ممضي من صاحب الطلب
 - 2 . إسم مالك الأرض
 - 3 . العنوان والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت
 - 4 . تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية
 - 5 . تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني
 - 6 . يتضمن طلب بطاقة المعلومات نفس البيانات ما عدا هوية المالك⁽³⁾.
- يودع طلب ملف شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني مقابل وصل إيداع في نفس اليوم.

(1) . لعويجي عبدالله، مرجع سابق، ص.156.

(2) . حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص.99.

(3) . المادة 03 المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق ص.6.

ثانيا : تسليم شهادة التعمير

تسلم شهادة التعمير و بطاقة المعلومات من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.
وتبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات خلال 15 يوما من إيداع ملف الطلب.

ثالثا : مضمون شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات

يجب أن توضح شهادة التعمير على التالي :

- 1 . أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على الأرضية.
- 2 . الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية و الأحكام التقنية الأخرى.
- 3 . إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.
- 4 . الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني، أيضا الأخطار التي تم التعرف عليها أ والموضوعة على خرائط، والتي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية ولا سيما :
- . حركة التربة ، (انزلاقات ، إنهيار ، إنسياب الطين، إرتصاص، سقوط الحجارة).
- . الأراضي المعرضة للفيضانات.
- 5 . الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة وقنوات نقل المواد البترولية والغاز و خطوط نقل الطاقة.

رابعا : صلاحية شهادة التعمير و بطاقة المعلومات

ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، أما بطاقة المعلومات فصلاحيته ثلاثة أشهر⁽¹⁾.

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

الفرع الثاني : دور شهادة التعمير في حماية البيئة

(1) . المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع السابق ص.6.

بإستقراء المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 السالف الذكر نجدها تؤكد على مدى أهمية وحرص المشرع على وضع أسس وضوابط لحماية البيئة، مع النص عليها من خلال بعض النصوص الخاصة من خلال القانون رقم: 20/04 المؤرخ في: 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة خاصة ما نصت عليه المادة 10. معالجة الزلازل والفيضانات والأخطار الصناعية و الطاقوية. إذا طبقت الشروط السابقة الذكر هنا نستطيع أن نقول أن المشرع وفق ما بين شروط العمران وحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، أيضا وفق من خلال التوفيق ما بين المصلحة العامة والخاصة من خلال الضبط الإداري المنوط للإدارات المعنية.