



جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الضبط الإداري العمراني ودوره
في حماية البيئة

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر
في الحقوق - تخصص: قانون البيئة

المشرف:
عبد الله كنتاوي

الطالب:
عبد العزيز بوزيد

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د/آمنة سلطاني	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
عبد الله كنتاوي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
صالح جابر	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2016/2015

قال تعالى : ﴿ وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلَائِكَةِ إِنِّي جَاعِلٌ فِي الْأَرْضِ خَلِيفَةً قَالُوا أَتَجْعَلُ فِيهَا مَنْ يُفْسِدُ فِيهَا وَيَسْفِكُ الدِّمَاءَ وَنَحْنُ نُسَبِّحُ بِحَمْدِكَ وَنُقَدِّسُ لَكَ قَالَ إِنِّي أَعْلَمُ مَا لَا تَعْلَمُونَ ﴾ سورة البقرة الآية 30.

الإهداء

أهدي هذا الجهد المتواضع المبذول إلى روعي أمي وأبي الغاليين خاصة إلى من تحملت كل شيء من أجلي، وكذلك كل من له فضل علي عرفته أم جهلته، وإلى أساتذتي الأفاضل الذين لولاهم لما تمكنت من كتابة هذه المذكرة، وإلى زوجتي وكل أفراد عائلتي أصولاً وفروعاً وحواشي، وأصدقائي وزملائي في الدراسة أو العمل بدون استثناء، وإلى

شكر وعرفان

شكرا للأستاذ المؤطر كنتاوي عبد الله ليس فقط على تأطيره وتوجيهه في المذكرة وتدريبه لنا، بل كذلك على حسن معاملته ودمائة أخلاقه، والشكر أيضا للجنة المناقشة رئيسا ومناقشا على تفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة وكذلك لتدريسهم لنا، والشكر موصول أيضا للأستاذ لعبيدي الأزهر على ما بذله معنا نحن كدفعة ماستر قانون البيئة من توجيهات ونصائح، بارك الله فيهم ووفقهم لكل خير.

المقدمة

مقدمة

يمثل العمران الواجهة الأساسية للدول، التي تظهر مستوى تطورها الحضاري ورفيها، لذلك تسعى هذه الدول من قديم الزمان إلى سن القوانين والتشريعات المتعلقة بالتهيئة والتعمير لمحاربة السكن الفوضوي والعشوائي الذي يشوه المدن، كما قامت بإدراج البعد البيئي في مجال التعمير.

والجزائر لم تكن نشازاً، فقد سنت هي الأخرى منذ فجر الاستقلال عدة نصوص قانونية، بهدف تنظيم العمران ووضع إجراءات وقيود على تشييد البنايات وهدمها، لكي تتم هذه العمليات وفق مخططات وضعت لتضبطها وتنظمها حتى يتم تجنب الفوضى والعشوائية والبناء في غير الأماكن المخصصة له، كالأماكن الفلاحية والتاريخية والبيئية والإضرار بها وتلفها والتقليل من التمتع بها، حيث بلغت مخالفات التعمير سنة 2015 وحدها 15834 مخالفة، وسجل خلال شهري فيفري ومارس 2016، 3249 حالة، حسب جريدة الشروق اليومي ليوم 2016/03/29، وكثير من هذه المخالفات المرصودة من قبل شرطة العمران تمس الجانب البيئي.

يعتقد الكثيرون أنه لا توجد علاقة بين العمران والبيئة، ذلك أنه يبدو للوهلة الأولى أن كلاهما يخص مجالاً يختلف عن الآخر تماماً، ولكن بقليل من التمعن وتوسيع الأفق يُلاحظ الترابط الوثيق بينهما بل لا يكادان يفصلان عن بعضهما البعض، ذلك أن البيئة تمثل كل المكونات الطبيعية من ماء أو هواء أو أرض وكذلك وُسع مفهومها حتى إلى الأمور الحسية والجمالية والرفاهية وهو ما يطلق عليه بالبيئة المعنوية.

أما العمران فهو في معظمه يتمثل إما في بناء أرض أو تجزئتها بغرض البناء عليها أو تقسيم بناية أو هدمها أو مطابقتها وكل هذه الأشغال تتم على أحد العناصر الطبيعية المكونة للبيئة، وأثناء ممارسة هذه الأشغال وهي بالطبع حقوق للأشخاص، يمكن المساس بأحد مكونات البيئة وإلحاق الضرر بإتلافه أو التقليل من قيمته، من هنا كان واجباً على الإدارة المختصة الحفاظ على البيئة، وذلك بسن آليات وضوابط تحكم عملية التعمير وتضبطها، لتجعلها تؤدي دورها على أحسن وأكمل وجه من تسيير وتخطيط للمدن والبنايات، بما لا يضر بالبيئة في نفس الوقت.

ومن هذا المنطلق تكمن أهمية الموضوع المتطرق له - الضبط الإداري العمراني ودوره في حماية البيئة - في كيفية مساهمة آليات الضبط التي تملكها الإدارة في مجال التهيئة والتعمير في المحافظة على البيئة، والمحافظة على المنظر الجمالي للمباني وتناسقها والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية.

إن اختيار الموضوع ناتج عن عدة معايير منها ما هو ذاتي وما هو موضوعي، تكمن في كوني عضو في لجنة الشباك الوحيد على مستوى البلدية المكلف بتحضير عقود التعمير، وهذا بحكم وظيفتي، وكذا رغبتني في معرفة علاقة قواعد التهيئة والتعمير وكذا آليات الضبط الإداري العمراني مع البيئة وكيفية الحفاظ عليها، إضافة إلى محاولة معرفة دور الإدارة وصلاحيتها في الحفاظ على البيئة، عن طريق أدوات التعمير وآلياته، وأيضاً كون الموضوع من المواضيع المطروقة حديثاً، خاصة من جانب علاقة العمران بحماية البيئة وقلة إن لم يكن انعدام المراجع التي تناولت الموضوع من هذه الناحية، وكذلك كون الدراسات السابقة اعتمدت كلها على المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك الذي الملغى، ولا توجد دراسات حسب ما وقع بين يدي التي تناولت الموضوع حسب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها الساري المفعول حالياً، وأيضاً معظم الدراسات السابقة تناولت بعض أدوات الضبط الإداري العمراني كرخصتي البناء والهدم أو شهادة المطابقة فقط، ولم تتناول الآليات كلها في بحث واحد، كما في موضوع المذكرة، إضافة إلى تناوله من ناحية علاقته بمخططات التهيئة والتعمير سواء مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فقط ولم تتطرق إلى علاقته بالبيئة وكيفية الحفاظ عليها.

لذلك يتم السعي من خلال هذه المذكرة إلى الوصول لمجموعة من الأهداف نوردتها في:

- التعرف على آليات الضبط التي منحها المشرع للإدارة في مجال العمران، والمتمثلة في القرارات التي تتخذها.

- الوقوف على الشروط والأشكال والكفاءات التي سنها المشرع والواجب إتباعها لكي

يتمكن الشخص المعني (طبيعي أو اعتباري) من ممارسة حقه على ملكيته وإجراء التغييرات التي يريدها من بناء أو هدم أو تجزئة أو، دون المساس بالبيئة التي يعيش فيها والإضرار بها.

- معرفة الجهات المختصة والإجراءات الواجب إتباعها لإصدار القرارات المتعلقة بعملية العمران.

- معرفة كيف يمكن أن تحافظ آليات الضبط التي سنها المشرع والموضوعة في يد الإدارة في مجال العمران على البيئة.

لهذه المعايير المذكورة ولكي يتم التوصل إلى العلاقة بين الضبط الإداري العمراني وكيف يتم عن طريقه حماية البيئة نرى طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى تساهم آليات الضبط الإداري في مجال العمران في الحفاظ على البيئة وحمايتها؟.

وَبُغية الإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي حيث نهدف من خلالهما، إلى معرفة الآليات والوسائل التي تتخذها الإدارة في مجال العمران، وتصدرها من خلال ممارسة مهامها المخولة لها، وهذا من خلال الدراسات السابقة التي تكلمت عن نفس الموضوع، وكذلك سرد وتحليل المواد والنصوص القانونية المعتمد عليها في هذه المذكرة، السارية المفعول والملغاة أيضا للوصول إلى معرفة كيف حافظ المشرع من خلالها على البيئة.

ولإلمام بالبحث من جوانبه المتعددة، تم طرحه وعرض تفاصيله في فصلين، وتقسيمه على أساس آليات ضبط إداري تسبق عملية البناء التي هي جوهر العمران وآليات ضبط لاحقة عليها على نحو:

الفصل الأول تحت عنوان: آليات الضبط السابقة على عملية البناء ودورها في حماية البيئة، والمتمثلة في كل من شهادة التعمير وكذا رخصتي التجزئة والبناء مع تبيان دور كل منهم في حماية البيئة، وكيف يحافظ المشرع عن طريق سن هذه الآليات عليها من الأضرار التي قد تلحقها.

والفصل الثاني تحت عنوان: آليات الضبط اللاحقة على عملية البناء ودورها في حماية البيئة، والتي تشمل كل من شهادتي التقسيم والمطابقة وكذا رخصة الهدم مع التطرق لدور كل منهم في حماية البيئة.

وصولاً إلى خاتمة للموضوع تضمنت حوصلة النتائج المتوصل إليها من خلال هذه المذكرة، وإعطاء بعض التوصيات التي رأيناها كفيلة بأن تفعل دور هذه الآليات في الحفاظ على البيئة وحمايتها في مجال العمران.

الفصل الأول: آليات الضبط العمراني السابقة على عملية البناء ودورها في حماية البيئة.

الفصل الأول: آليات الضبط العمراني السابقة على عملية البناء ودورها في حماية البيئة.

أقر المشرع الجزائري آليات ضبط تسبق عمليات البناء التي هي أساس التعمير، وهذه الآليات تتمثل في شهادة التعمير (مبحث أول) ورخصتي التجزئة والبناء (مبحث ثان).

المبحث الأول: شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة.

تعتبر شهادة التعمير من الوثائق المهمة في مجال العمران، لذلك سيتم التطرق إلى مفهوم شهادة التعمير (مطلب أول)، ثم إلى دورها في حماية البيئة (مطلب ثان).

المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير.

يشمل هذا المطلب على: تعريف شهادة التعمير (فرع أول)، إجراءات إعداد وتسليمها

(فرع ثان).

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير.

جاء في نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن: " شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية"،⁽¹⁾ حيث تحاشى المشرع كعادته في كثير الأحيان أن يعطي تعريفات ويترك ذلك للفقهاء والقضاء.

فشهادة التعمير وثيقة إدارية، تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه، تعين حقوق الفرد في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية ويكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف في الأرض.⁽²⁾

كما تعرف على أنها " قرار إداري يهدف إلى إعلام صاحب الطلب حول قابلية قطعة الأرض للبناء من عدمه والارتفاقات القانونية أو الاتفاقية التي يمكن أن تخضع لها الأرض أو الوعاء العقاري. أو هي القرار الإداري الكاشف لحقوق البناء التي يمكن أن تكون فوق الوعاء العقاري، باعتبار أن صاحب قطعة الأرض لا يمكن أن يعرف الارتفاقات التي

(1) المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الصادر بتاريخ 25-01-2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المادة 2، ج ر عدد 07، بتاريخ 12-02-2015.

(2) إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 127.

يمكن أن تكون على هذه الأرض ومدى استقبال الأرض للتجهيزات العمومية الموجودة أو المتوقعة". (1)

أي أنها الوثيقة التي يمكن للمعني من خلالها معرفة جميع المعلومات، التي تخص قطعة أرض بعينها، ليتمكن من وضع التصورات والدراسات اللازمة، التي تتماشى مع قواعد العمران إن أراد مباشرة عملية البناء على قطعة الأرض المعنية في المستقبل. وهي أي شهادة التعمير وثيقة اختيارية أي أن المعني غير ملزم باستخراجها.

أولاً: خصائص شهادة التعمير.

من خلال نص المادة الثانية من المرسوم المذكور أعلاه تتبين بعض خصائص شهادة التعمير وهي:

- وثيقة إدارية صادرة عن البلدية.

- أنها اختيارية تصدر بناء على طلب المعني.

- تكون قبل الشروع في عملية البناء (سابقة عليه).

ثانياً: محتوى شهادة التعمير.

يجب أن تتضمن شهادة التعمير ما يأتي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على قطعة الأرضية.

- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.

- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة

التي يمكن أن تنقص من قابلية الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لاسيما:

- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.

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

- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل

المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة. (2)

إن المعلومات التي تدون على شهادة التعمير الخاصة بالقطعة الأرضية تستمد من أحكام

(1) حمادو دحمان، الوسائل غير القضائية للرقابة على أعمال الإدارة المحلية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2010-2011، ص 127.

(2) المادة 4، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

مخطط شغل الأراضي في حالة وجوده، أما في حالة عدم وجوده فمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أما في حالة غيابهما معا فمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما هو منصوص عليه في التنظيم المعمول به، وفي حالة إيداع طلب شهادة التعمير، عند مراجعة مخطط شغل الأراضي فإنه يعمل بالتنظيم القديم، إلا إذا تجاوزت حالة تقدم أشغال المراجعة الجديدة مرحلة التحقيق العمومي فإنها تصدر وفق مخطط شغل الأراضي الجديد، وهذا ما تضمنته المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،⁽¹⁾ المذكور سابقا.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التعمير.

تستلزم عملية إصدار شهادة التعمير، إتباع عدة خطوات، بداية من طلب الحصول على شهادة التعمير (أولا)، تتبعها دراسة الملف (ثانيا)، ثم إلى إصدارها (ثالثا)، إلى تأجيل تسليمها (رابعا)، وأخيرا إلى انتهاء صلاحيتها (خامسا).
أولا: طلب الحصول على شهادة التعمير.

تشتت التشريعات المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير، جملة من الشروط للحصول على شهادة التعمير وهو ما نصت عليه المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، حيث يمكن مالك قطعة الأرض أو موكله، أو أي شخص معني أن يودع طلبا مرفقا بملف في نسختين لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته، حيث يشمل الملف على ما يلي:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب. - اسم مالك الأرض.
 - تصميميا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
 - تصميميا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- " يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على ' بطاقة معلومات ' لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير"،⁽²⁾ حيث أنه من الأمور المستحسنة التي استحدثها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الساري المفعول، أنه أصبح بإمكان كل

(1) المادة 4، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) المادة 2، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية، أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة. حيث نص المشرع " يتضمن طلب ' بطاقة معلومات ' نفس البيانات ما عدا هوية المالك "، (1) أي أن كل شخص معني بنفس حقوق البناء كالجوار أو الارتفاقات أو غيرها الخاصة بالقطعة الأرضية يمكنه الحصول على بطاقة معلومات التي تعد وتسلم حسب نفس الآليات المتعلقة بشهادة التعمير، إلا أنها لا تتضمن هوية المالك، ولا يمكنها أن تحل محلها بأي حال من الأحوال وهي تستعمل على سبيل الإشارة.

ثانيا: دراسة ملف الحصول على شهادة التعمير.

يتم إيداع الملف المتضمن طلب شهادة التعمير، شاملا كافة الوثائق المطلوبة لاستخراجها، التي نصت عليها المادة الثالثة (03) من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، " في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته ". (2) يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير بالبلدية المختصة إقليميا، وهذا بالاعتماد على مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو الذي وصل إلى مرحلة التحقيق في حالة إجراء مراجعة له، كما " يمكن مصالح البلدية الاستعانة عند الحاجة، بالمصالح التقنية للقسم الفرعي لل عمران بالدائرة، أو أي مصلحة تقنية أخرى تراها ضرورية ". (3)

ثالثا: إصدار شهادة التعمير.

بعد دراسة الملف المتعلق بطلب شهادة التعمير، تسلم الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، (4) تجدر الإشارة إلى أنه في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم ثم الملغى بعد ذلك بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19، أن تسليم شهادة التعمير يتم تسليمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة والأشكال المتعلقة برخصة البناء،

(1) المادة 03، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) المادة 03، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(3) المادة 03، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(4) المادة 03، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

حيث نص على: " يدرس هذا الطلب ويسلم حسب الأشكال نفسها المنصوص عليها في هذا المرسوم والمتعلقة برخصة البناء ". (1)

وحسنا فعل المشرع في المرسوم التنفيذي الساري المفعول رقم 15-19 حيث ذيل المرسوم بملاحق تتضمن كيفية صب قرارات التعمير كلها بما فيها شهادة التعمير وحتى الطلبات المتعلقة بها، في نموذج موحد على مستوى جميع البلديات، يتضمن نفس المعلومات المتعلقة بقطعة الأرض المعنية.

رابعا: تأجيل تسليم شهادة التعمير.

يتم تأجيل تسليم شهادة التعمير، إذا كان الملف المودع من طرف صاحب الطلب لدى مصالح التعمير البلدية ناقصا لبعض الوثائق المطلوبة التي يجب عليه استكمالها، أو في حالة غياب كل من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي الجديد لم يبلغ بعد مرحلة التحقيق العمومي.

يستطيع صاحب طلب شهادة التعمير، في حالة سكوت السلطة المختصة (المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا) في الآجال المطلوبة، أو أن ردها لم يكن مرضيا له، أن يودع طعنا لدى الولاية حيث يسلم له وصل إيداع في اليوم ذاته، وفي هذه الحالة يحدد أجل 15 يوما لتسليمه الشهادة أو الرفض المسبب، (2) إذا لم يتم الرد على الطعن في المدة المحددة التي تلي تاريخ الإيداع، يمكن لصاحب الطلب أن يتقدم بطعن ثان للوزارة المكلفة بالعمران، التي تسلمه بدورها هي الأخرى وصل إيداع، وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، (3) يبقى هنا غموض يكتنف الجهة المخولة بإصدار شهادة التعمير في حالة الرد بالإيجاب على صاحب الطلب، هل هي مصالح التعمير الولائية أم المجلس الشعبي البلدي المختص.

(1) المرسوم التنفيذي 91-176، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، المعدل ثم الملغى، الصادر بتاريخ 18-05-1991، المادة 3، ج ر عدد 26، بتاريخ 01-06-1991.

(2) المادة 06، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات عقود التعمير وتسليمها.

(3) المادة 06، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات عقود التعمير وتسليمها.

إذا استنفد طالب شهادة التعمير كل هذه الإجراءات السابق ذكرها، فإن المشرع مكنه من اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة وهي القضاء الإداري، كون شهادة التعمير تصب في شكل قرار إداري.

خامسا: انتهاء صلاحية شهادة التعمير.

ينص المشرع على " ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي "، (1) أي أن صلاحية شهادة التعمير تنتهي بانتهاء مدة مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة غياب الأول، أي أن المشرع ربط مدة صلاحية شهادة التعمير بمدة صلاحية كل من مخطط شغل الأراضي في حالة وجوده، أو بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة غيابه، وحسنا فعل المشرع حيث ألغى مدة صلاحيتها بسنة واحدة التي كانت مقررة في المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى في مادته الخامسة (05) ". (2)

المطلب الثاني: دور شهادة التعمير في حماية البيئة.

نظرا للدور الرقابي لشهادة التعمير، تساهم هذه الشهادة أيضا في المحافظة على الجانب العمراني الجمالي البيئي، (3) ذلك أن شهادة التعمير، تعتمد إما على مخطط شغل الأراضي في حالة وجوده، أما في حالة غيابه فإنها تعتمد على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولأنه يهدف فيما يهدف إليه هو:

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية والواجب وقايتها وحمايتها. (4)

كما نص المشرع في القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة في مادته 60 على أن " يتم تخصيص وتهيئة الأراضي لأغراض زراعية أو صناعية أو عمرانية أو غيرها طبقا لمستندات العمران والتهيئة ومقتضيات الحماية البيئية ". (5)

وبتفحص مضمون شهادة التعمير، فإنها يجب أن تتضمن الأخطار الطبيعية التي يمكن

(1) المادة 05 ، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) تنص المادة 05 : " تحدد مدة صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة من تاريخ التبليغ ".

(3) بلخير حلبي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2013/2012، ص 52.

(4) القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بتاريخ 01-12-1990، المادة 31، ج ر عدد 52، بتاريخ 02-12-1990.

(5) القانون رقم 03-10، الصادر بتاريخ 19-07-2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المادة 60، الفقرة 2، ج ر عدد 43، بتاريخ 20-07-2003.

أن تؤثر على الموقع المعني كالزلازل، الفيضانات، ... الخ، وكذا الأخطار التكنولوجية كقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة، ... الخ، فإننا نستنتج أن شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات في حالة تم طلبها وكانت قطعة الأرض فلاحية أو في منطقة سياحية، أو في مكان محمي بموجب قوانين خاصة،⁽¹⁾ فإنه يتم الإشارة إلى ذلك حتى يتجنب المساس بها، وبالتالي تتم حماية هذه الأرض من تغيير وجهتها التي خصصت لها، وأنه أيضا إذا تم طلب شهادة التعمير وكانت القطعة المخصصة للبناء فإنها تبين قنوات نقل الطاقة والغاز وغيرها وبالتالي عند مباشرة مشروع البناء، يجب عدم المساس بالمناظر الطبيعية والمساحات الخضراء، ... الخ وكذا عدم المساس بقنوات نقل المحروقات والطاقة ... الخ، ومنه تتم المحافظة على البيئة.

وعلى هذا الأساس تعتبر شهادة التعمير آلية رقابة ومحافظة على البيئة وخاصة المنظر العمراني الجمالي إلا أنه على أرض الواقع فإن هذه الشهادة لا تعد آلية رقابة فعالة لحماية البيئة، وهذا راجع إلى عدم كفاءة الجهات المحلية المختصة بإعداد وتسليم شهادة التعمير، وهذا ما أدى إلى عدم فعاليتها في مجال حماية البيئة.⁽²⁾

(1) تنص مواد الفرع الثاني من الفصل الخامس (من المادة 29 إلى المادة 34) من القانون رقم 10-03، على المجالات المحمية وتصنيفها وحمايتها، وكذا حظر كل نشاط من شأنه أن يضر بالبيئة أو حتى يقلل من الاستفادة منها.
(2) بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، المرجع السابق، ص 52.

المبحث الثاني: رخصتي التجزئة والبناء ودورها في حماية البيئة.

إضافة إلى شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة، أقر المشرع الجزائري آليتي ضبط إداري عمراني تسبقان عملية البناء هما: رخصة التجزئة (مطلب أول) وكذا رخصة البناء (مطلب ثان).

المطلب الأول: رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة.

نظرا للدور الكبير الذي تلعبه رخصة التجزئة في عملية التعمير، فسيتم التطرق إلى تعريفها (فرع أول)، ثم إجراءات إعدادها وتسليمها (فرع ثان)، وأخيرا إلى دورها في حماية البيئة (فرع ثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة.

عرفت رخصة التجزئة على أنها " ذلك القرار الإداري الذي يشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان نوعها التي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة، تنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة. هذه الرخصة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مفرز من ملكيته غير المبنية تمنح لطالباها سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا من السلطة المختصة بذلك " (1).

حيث نص المشرع " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بنايات " (2).

أولا: خصائص رخصة التجزئة.

- وثيقة صادرة عن الإدارة المختصة (البلدية، الولاية، الوزارة المكلفة بالعمران حسب الحالة).
- الحصول عليها إجباري قبل مباشرة أشغال البناء على الأرض المراد تجزئتها.
- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، فلا يجوز للإدارة مخالفته. (3)
- تصدر في شكل قرار إداري.
- تخضع المنازعات المتعلقة بها للقضاء الإداري.

(1) غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2011-2012، ص 95.

(2) المادة 07، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(3) إقولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 158.

- يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة. (1)
ثانياً: نطاق رخصة التجزئة.

تتعلق رخصة التجزئة بعملية تقسيم عقار أو عدة عقارات إلى قطعتين أو أكثر، حيث يشترط أن يكون هذا العقار قطعة أرض صالحة للبناء، وليس عقاراً مبنياً، وهذا بغرض بناء جزء منه أو كل أجزائه المفردة بعد عملية التجزئة، وهي عملية ضرورية قبل مباشرة عملية البناء.
الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة.

تمر عملية إجراء وإعداد وتسليم رخصة التجزئة بعدة مراحل بداية من طلب الحصول عليها (أولاً)، إلى دراسة الملف (ثانياً)، ثم صدور قرارها (ثالثاً)، بعد ذلك تأجيل أو رفض تسليمها (رابعاً)، وأخيراً إلى انتهائها والغائها (خامساً).
أولاً: طلب الحصول على رخصة التجزئة.

لكي تصدر الجهة المختصة قرارها المتعلق برخصة التجزئة، يجب أن يتقدم أمامها المالك أو موكله بطلب مرفق بملف يحتوي كل الوثائق المطلوبة، (2) لذلك نص المشرع " يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه. يجب أن يدعم المعني طلبه إما : - نسخة من عقد الملكية، - أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمذكور أعلاه، - أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً "، (3) إضافة إلى ذلك ملف يتكون من الوثائق التالية:

- تصميم للموقع، على سلم مناسب.
- تصاميم ترشيديّة على سلم، 1/200 أو 1/500 (تبين شبكة الطرق، قنوات المياه،...).
- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بتتقية وتصفية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة، تصفية الدخان والغازات، مستوى الضجيج بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي الخ.

(1) القانون رقم 15-08، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الصادر بتاريخ 20-07-2008، المادة 3، ج ر عدد 44، بتاريخ 03-08-2008.
(2) عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الصادق بتاريخ 20-07-2008، قسنطينة، 2003/2004، ص 49.
(3) المادة 08، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

- مذكرة تشمل على بيانات مساحة كل قطعة مجزأة، عدد المساكن، طبيعة الارتفاقات، دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء.
- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة وشروط تنفيذها.
- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة، وحفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة. (1)
- ثانياً: دراسة ملف الحصول على رخصة التجزئة.
- وجه المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في مادته العاشرة إلى، " يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها.
- يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم ". (2)
- تتم دراسة طلب رخصة التجزئة، مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي، من طرف اللجنة المكلفة بتحضير رخصة التجزئة، وكذلك الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة، فيما يخص النظافة والملاءمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية. (3)
- حيث يتم جمع آراء الأشخاص العموميين الذين تمت استشارتهم، في جميع الحالات في الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الآجال نفسها، حيث حدد الأجل في نص المادة " يعد الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت استشارتها ولم يصدروا رداً في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من يوم استلام طلب إبداء الرأي، كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة ". (4)
- ونظراً لأهمية رخصة التجزئة في مجال العمران والبيئة، فإنه يمكن للمصلحة المكلفة

(1) المادة 09، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
 (2) المادة 10، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
 (3) المادة 10، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
 (4) المادة 12، الفقرة 2، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة، إجراء تحقيق عمومي وهذا ما يبين أن مشروع التجزئة من الأهمية بمكان على المصلحة العامة، كما يمكنها أيضاً أن تقترح كيفية المساهمة في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب، وهذا ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة الثانية عشر (12) وكذلك المادة الثالثة عشر (13)، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

ثالثاً: إصدار قرار رخصة التجزئة.

يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين (02) المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، وفي غضون ثلاثة (03) أشهر في جميع الحالات الأخرى. (1)

1- الوزير المكلف بالعمران: تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير، (2) كما أقر المرسوم التنفيذي ذلك بنصه " يعد تسليم رخصة التجزئة، من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية "، (3) حيث يتم في هذه الحالة دراسة طلب رخصة التجزئة من قبل الشباك الوحيد على مستوى الولاية (سيتم التطرق له وللشباك الوحيد للبلدية لاحقاً)، وتسلم للمعني في غضون ثلاثة (03) أشهر من تاريخ إيداع الطلب.

2- الوالي: يختص الوالي بتسليم رخصة التجزئة في الحالتين اللتين تضمنتهما المادة " - المشاريع ذات الأهمية المحلية.

- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه ". (4)

وفي هذه الحالة تتم دراسة طلب الرخصة على مستوى الشباك الوحيد للولاية المكلف بالتعمير، وتسلم للمعني في غضون ثلاثة (03) أشهر من تاريخ إيداع الطلب.

3- رئيس المجلس الشعبي البلدي: ينص قانون البلدية على " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما "، (5) ونص المشرع أيضاً على: " يعد تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع

(1) المادة 16، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) المادة 67، القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير.

(3) المادة 15، الفقرة 4، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(4) المادة 15، الفقرة 3، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(5) القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، الصادر بتاريخ 22-06-2011، المادة 95، ج ر عدد 37، بتاريخ 03-07-2011.

من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي "، (1) أي أن المشاريع التي تخرج عن اختصاص كل من الوزير المكلف بالعمران أو الوالي المختص إقليمياً، يعود اختصاصها لرئيس المجلس الشعبي البلدي، هذا الأخير الذي يسلمها بصفتين:

أ- بصفته ممثلاً للبلدية: وهذا في حال وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، حيث تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد بالبلدية. (2)
ب- بصفته ممثلاً للدولة: وهذا في حال غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، حيث الملف تتم دراسته على مستوى الشباك الوحيد للولاية. (3)

في جميع الحالات يبلغ قرار رخصة التجزئة، إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية مرفقا بنسخة من الملف، كما توضع نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، ونسخة رابعة من الملف بأرشفيف الولاية، ونسخة أخيرة لدى السلطة التي سلمت الرخصة.

رابعاً: تأجيل أو رفض تسليم رخصة التجزئة.

1- تأجيل تسليم رخصة التجزئة.

في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو أي وثيقة تعمير تحل محله، أو عندما يكون في مرحلة إعداد، فإنه يتم تأجيل إصدار قرار رخصة التجزئة، الذي لا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة. يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتحضير، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة. يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتحضير، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة، (4) يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد. (5)

(1) المادة 15، الفقرة 5، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) المادة 14، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(3) المادة 15، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(4) المادة 18، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(5) المادة 64، القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير.

2- رفض تسليم رخصة التجزئة.

يتم رفض تسليم رخصة التجزئة، إذا كانت الأرض المجزأة مخالفة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو المخطط الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو لوثيقة التعمير التي تحل محله في حالة غيابه. حيث نص المشرع " لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك ". (1)

تجدر الإشارة إلى أنه يمكن للمرفوض طلبه المتعلق برخصة التجزئة، أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الآجال المحددة، أن يتقدم بطعن لدى الولاية مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليمها أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما، وفي حال عدم تلقيه إجابة على طعنه يمكنه التصعيد برفع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران، هذه الأخيرة تأمر بدورها مصالح التعمير الولائية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المسبب، فإذا لم يرضه الرفض أتاح له المشرع اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة ليرفع تظلمه أمامها بنصه على: " يمكن صاحب طلب رخصة التجزئة.. أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما.. يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول.. في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية.. بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المسبب.. يمكن رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة ". (2)

خامسا: انتهاء صلاحية رخصة التجزئة.

تعتبر رخصة التجزئة منتهية الصلاحية أو ملغاة في حالتين، اللذين جاءت بهما المادة الثلاثون (30) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات إعداد عقود التعمير وتسليمها الساري المفعول والمذكور سابقا.

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة خلال ثلاث (3) سنوات من تاريخ التبليغ.
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار.

(1) المادة 17، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) المادة 31، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الفرع الثالث: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة.

بما أن رخصة التجزئة لا تصدر إلا وفقاً لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو لوثيقة التعمير التي تحل محله (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير)، وبما أنه من بين ما يهدف إليه مخطط شغل الأراضي، حسب ما نص عليه المشرع " - يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذا تخطيطات ومميزات طرق المرور.

- يحدد الارتفاعات.

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها " (1).

أي أن رخصة التجزئة يرفض إصدارها إذا كانت تهدد مواقع الأراضي الفلاحية أو المساحات الخضراء أو النصب التذكارية أو المناطق الواجب حمايتها، أو المظهر الخارجي للبنىات ... الخ.

كما نجد أن المشرع قد نص على: " تخضع، مسبقاً وحسب الحالة، لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة، (2) مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الفنية الأخرى، وكل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فوراً أو لاحقاً على البيئة، لاسيما على الأنواع والموارد والأوساط والفضاءات الطبيعية، والتوازنات الإيكولوجية وكذلك على إطار ونوعية المعيشة " (3) أي أن المشاريع التي ستقام على أرض يراد تجزئتها، يشترط لاستصدار رخصة التجزئة إحضار دراسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة، فإن كانت هذه المشاريع تضر بالبيئة بجميع مكوناتها حالاً أو مستقبلاً

(1) المادة 31، القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2) توجد عدة تعريفات لدراسة التأثير، وقد وقع الاختيار على التعريف التالي لـ: خالد مصطفى قاسم في كتابه، إدارة البيئة والتنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة، طباعة الدار الجامعية، مصر، سنة 2007، ص 185.

" دراسة التأثير: عملية دراسة التأثير المتبادل بين مشروعات برامج التنمية والبيئة بهدف تقليص أو منع التأثيرات السلبية وتعظيم التأثيرات الإيجابية بشكل يحقق أهداف التنمية ولا يضر بالبيئة وصحة الإنسان. وتعتبر عملية التقييم بمثابة دراسة للتأثيرات المستقبلية "

(3) المادة 15، القانون رقم 03-10، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

بدرجة غير مقبولة فإنه يرفض منح هذه الرخصة، كما تساهم رخصة التجزئة في حماية الطابع العمراني الجمالي والبيئي كما هو الحال بالنسبة لرخصة البناء ويتجلى ذلك من خلال تقييد إجراءات الحصول على هذه الرخصة بدراسة بيئية مسبقة. (1)

ويمنع المشرع منح رخصة التجزئة في حالة ما إذا كانت تمس بالمناظر الطبيعية والجمالية والمواقع الأثرية والتاريخية ولا تطلب هذه الرخصة في المناطق الفلاحية، ولا تمنح رخصة التجزئة إذا كانت الأراضي المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو الوثيقة التي تحل محله، (2) بل أوجب المشرع على صاحب الطلب إضافات جديدة للبيئة وذلك بنصه: " تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب، - المساحات الخضراء وميادين الترفيه"، (3) وعند الاقتضاء تستلزم رخصة التجزئة تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية ونشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة، عندما لا ينزعج منها السكان، (4) أي أن رخصة التجزئة تحافظ حتى على البيئة المعنوية والحسية المتمثلة في منع الضجيج الذي يؤذي السكان ويزعجهم.

وحرصا من المشرع على تفعيل دور رخصة التجزئة في حماية البيئة، فقد سن مجموعة من العقوبات المالية وتصل حتى إلى الحبس، على كل من يقوم بتشديد مجموعة سكنية دون الحصول مسبقا على رخصة التجزئة حيث نص: " يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون (1.000.000 دج)، كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة. وفي حالة العود، تضاعف العقوبة ". (5) كما ثبت نفس العقوبة المذكورة أعلاه في المادة التي تليها من نفس القانون، على كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخص تجزئة، مع مضاعفة العقوبة في حالة العود.

وحسنا فعل المشرع حيث لم يستثنى من العقوبات المنصوص عليها في المادتين المذكورتين أعلاه حتى المقاول الذي ينجز الأشغال والمهندس المعماري وكل ينجز الدراسات، حيث نص في نفس القانون على: " تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و75 أعلاه، على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والطوبوغرافي

- (1) بلخير حلبي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، المرجع السابق، ص 45.
- (2) بلخير حلبي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، المرجع السابق، ص 45.
- (3) المادة 19، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- (4) المادة 20، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- (5) المادة 74، القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

أوكل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة ". (1)

(1) المادة 76، القانون رقم 15-08، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

المطلب الثاني: رخصة البناء ودورها في حماية البيئة

عطفا على شهادة التعمير ورخصة التجزئة ودورهما في حماية البيئة، تحتل رخصة البناء هرم الرخص والشهادات العمرانية من حيث أهميتها، لذلك سيتم التعرّيج على تعريفها (فرع أول)، ثم إلى إعدادها وتسليمها (فرع ثان)، وأخيرا إلى دورها في حماية البيئة (فرع ثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء .

جرت العادة على أن لا يجهد المشرع نفسه في إعطاء تعريفات جامعة مانعة لبعض المسائل والموضوعات القانونية كما في قضية الحال رخصة البناء، بل يترك أمرها لاجتهاد كل من الفقه والقضاء الإداريين، (1) لذلك نص المشرع على: " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ... "، (2) كما نص أيضا على: " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير : مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة ... "، (3) فمن خلال هاتين المادتين نلاحظ أن المشرع تفادى إعطاء تعريف لها، وقد عرفها الدكتور الزين عزري بأنها: " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة يمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيًا أو معنويًا) بإقامة بناء جديدًا أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران "، (4) كما عرفت أيضا على أنها: " يمكن تعريف رخصة البناء بأنها قرار إداري من خلاله ترخص السلطة الإدارية المختصة الأشغال والبناءات، على أن يحترم المشروع القواعد والارتفاقات المطبقة على المكان الذي تقع فيه وبهذه الصيغة، هي إجراء حتمي للمراقبة السابقة من قبل السلطة العامة على احترام القواعد العامة المتعلقة باستعمال الأرض من قبل المترشح للبناء، وهي الرخصة الفريدة التي تراقب بموجبها عدد قطاعات (النظافة، الصحة، الأمن، المحيط، الفلاحة، البيئة، ... الخ) ". (5)

كما عرفت على أنها: " عبارة عن القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق

(1) لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2011-2012، ص 77.
(2) المادة 52، القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير.
(3) المادة 41، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
(4) عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، جامعة بسكرة، عدد 09، 2005، ص 135.
(5) حمادو دحمان، الوسائل غير القضائية للرقابة على أعمال الإدارة المحلية في الجزائر، المرجع السابق، ص 133.

للشخص بالبناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم المكان المراد البناء فيه... لأن رخصة البناء أصبحت من الوسائل الرئيسية لاحترام قواعد تنظيم والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن لمنع البناء العشوائي الذي يؤثر في النواحي الصحية والجمالية والاجتماعية للمناطق السكنية والمناطق الصناعية والتجارية". (1)

أولاً: خصائص رخصة البناء.

- رخصة البناء قرار إداري مسبق، بمعنى أنها إجراء ضروري وتسلم لتشييد بناء، فبدونه لا يمكن البناء. (2)
 - تخول لصاحبها الحق في مباشرة البناء ولا تلزمه به .
 - تصدر رخصة البناء بالإدارة المنفردة ولا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت تتم بطلب من المعني وسعي منه. (3)
 - رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار المراد مباشرة عملية البناء عليه.
 - تعتبر شرط لازم وضروري وسابق على عملية البناء.
 - مربوطة بوقت معين أي بمدة صلاحيتها.
- ثانياً: نطاق رخصة البناء.

إذا كان نطاق رخصة التجزئة قاصراً على العقارات غير المبنية فقط، فإن نطاق رخصة البناء يمتد إلى العقارات غير المبنية (أرض)، بغرض تشييد بنايات جديدة عليها، كما يمتد إلى العقارات المبنية بغرض إزالتها وبناء غيرها مكانها، أو ترميمها أو إضافة عليها،... الخ، وهي ضرورية قبل مباشرة عملية البناء في الأماكن المخصصة له.

الفرع الثاني : إجراءات إعداد وتسليم رخصة البناء.

نظراً للأهمية التي تكتسبها رخصة البناء ولدورها الخطير الذي تلعبه، فسيتم التعرض لطلب الحصول عليها (أولاً)، ولدراسة الملف (ثانياً)، ثم صدور قرارها (ثالثاً)، ولتأجيل أو رفض تسليمها (رابعاً)، وأخيراً لانتهاؤها وإلغائها (خامساً).

(1) مدين أمال، المنشآت المصنفة لحماية البيئة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2012-2013، ص 87.

(2) إقولي أولد رابح صافية، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية - الواقع والآفاق - ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 43.

(3) عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون الدولية الإلكترونية، العدد الثالث، يناير 2013، ص 29 . / www.majalah.new.ma، 2016-03-15، 17:00.

أولاً: طلب الحصول على رخصة البناء.

قبل التوصل إلى منح رخصة البناء لابد من توفر مجموعة من الشروط منها ما هو خاص بطالباها ومنها ما هو متعلق بالعقار محل البناء المراد إنجازها. (1)

حيث نص المشرع على الشروط المتعلقة بصاحب الطلب بقوله " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق بنموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه "، (2) وأردف بالنص على الشروط التي تخص العقار بقوله: " يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه : - إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة، أو توكيلاً، - أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية - أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً "، (3) كما يجب على المتقدم بطلب رخصة البناء أن يُضمّن مع طلبه الملفات التالية :

1- الملف الإداري: و يحتوي على:

- مراجع رخصة التجزئة للبنىات المقامة على أرض مجزأة.
 - قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
 - شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنىات المبنية على أرض مجزأة.
- 2- ملف الهندسة المعمارية: ويجب أن يشتمل الملف المتعلق بالهندسة المعمارية على الوثائق التالية:

- مخطط الموقع يرشد للقطعة الأرضية المعنية بالبناء.
- مخطط الكتلة (مخطط يبين تفاصيل البناية المراد تشييدها) على سلم مناسب (200/1) للقطع الأرضية التي تقل مساحتها أو تساوي 500 م²، أو على سلم 500/1 للتي مساحتها أكبر من 500 م² وأقل من 5000 م²، أو على سلم 1000/1 لباقي المساحات)، يبين كل ما يتعلق بالقطعة الأرضية من المساحة، الأسيجة إن وجدت،

(1) رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الرابع، جامعة بسكرة، أفريل 2009، ص 218.

(2) المادة 42، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(3) المادة 42، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

منحنيات المستوى، نوع طوابق البناء وارتفاعها، المساحة الإجمالية لكل من الأرضية والبنائية، بيان شبكات التهيئة الموصولة ... الخ.

- بالنسبة للواجهات والمقاطع الترشيدية ... الخ التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، فيجب أن تعد التصاميم على سلم 1/50، 1/100، أو 1/200 للبنىات التي مساحة مشتملاتها تقل على 300 م²، بين 300 م² - 600 م² تزيد على 600 م² بالترتيب.

- مذكرة تبين الكشف الوصفي والتقديري للأشغال.

- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بخصص، عند الاقتضاء.

3- **الملف التقني** : إضافة إلى الملف الإداري وملف الهندسة المعمارية، أوجب المشرع على طالب رخصة البناء في غير السكنات الفردية إرفاق الملف بمذكرة الرسوم البيانية الضرورية التي تتضمن : - عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.

- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء، الغاز، الماء، التطهير والتهوية.

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية، وتحويلها، وتخزينها.

- نوع المواد (صلبة، سائلة وغازية) وكمياتها المضررة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط.

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري ... الخ.

- تحديد وصف الهيكل الحامل للبنائية. (1)

مع الإشارة إلى أن التصاميم المعمارية وكذا الدراسات الهندسية المدنية يجب أن تتم بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين في وثائق مشتركة تؤثر منهما كل فيما يخصه، لذلك نص المشرع على " يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية ". (2)

(1) المادة 43، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) المادة 44، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ثانياً: دراسة ملف الحصول على رخصة البناء.

في جميع الحالات يرسل ملف طلب رخصة البناء إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، في ثلاث (3) نسخ بالنسبة للسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة للمشاريع الأخرى، حيث يتم تسليم المعني وصل إيداع الملف الذي يسجل في سجل إيداع خاص في اليوم نفسه.

يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع.⁽¹⁾ من الحسنات التي تحسب للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ساري المفعول، أنه استحدث شباكين أحدهما على مستوى البلدية والآخر على مستوى الولاية سماهما، الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد للولاية هذا الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير، حيث يتكون الأول من أعضاء دائمين هم:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيساً، - رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله، - رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله، - المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله، - مفتش التعمير، - رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله، - رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله، وأعضاء يمكن دعوتهم عند الاقتضاء هم:

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله، - ممثل الحماية المدنية، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الصحة والسكان، ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز 'سونلغاز'، أو أي شخص أو أي سلطة أو هيئة قصد الإستفادة منه، حيث تتولى مصلحة التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية للشباك الوحيد، وذلك باستقبال الملفات وتسجيلها وتحضير الاجتماعات وإرسال الاستدعاءات وتحرير محاضر الاجتماعات وتبليغ القرارات ... الخ.

كما أنه أي الشباك الوحيد للبلدية يجتمع مرة كل ثمانية (08) أيام في مقر البلدية وكلما اقتضت الضرورة ذلك، هذا الأخير الذي يتم إنشاؤه بموجب قرار ممضى من طرف رئيس

(1) المادة 45، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الدائرة المختص إقليمياً، كما يمكن أن يضم الشباك الوحيد عدة بلديات نائية بموجب قرار من صادر من رئيس الدائرة أو الوالي.

أما الشباك الوحيد للولاية فيتكون من: - ممثل الوالي، - المدير المكلف بالعمران أو ممثله رئيساً، - رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وكل المديرين الولائيين للمذكورين في الشباك الوحيد للبلدية سواء كانوا أعضاء أو مدعويين، حيث يجتمع الشباك الوحيد للولاية مرة كل خمسة عشر (15) يوماً على الأقل وكلما اقتضت الضرورة ذلك.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى الأعضاء قبل خمسة (05) أيام من تاريخ الاجتماع من قبل رئيس اللجنة، كما يتم تزويد الشباك الوحيد للولاية بأمانة تقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير، تكلف بنفس المهام التي تقوم بها مصالح التعمير على مستوى البلدية بالنسبة للشباك الوحيد. (1)

تتم دراسة الملفات المتعلقة بطلب رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث نص المشرع على: " عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يدرس الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات الرخص في أجل خمسة عشر (15) يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب "، (2) حيث يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي الأشخاص العموميين (مصالح الدولة المكلفة بالعمران، مصالح الحماية المدنية، المصالح المختصة بالأماكن والآثار والسياحة، مصالح الفلاحة ..) الذين يصدرهم رداً خلال ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الاستشارة، فإذا لم يردوا خلال هذه الفترة عد سكوتهم موافقة بعد تنكير لهم مدته ثمان وأربعون (48) ساعة. أما عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقاً برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع (07) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب. يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد

(1) المادتين 58 و59، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) المادة 48، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوماً الموائية لتاريخ إيداع الطلب. (1)
ثالثاً: إصدار قرار رخصة البناء.

كأصل عام يعود الاختصاص بمنح رخصة البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي، (2) إلا أن المشرع قد منح كلاً من الوالي والوزير المكلف بالتعمير اختصاص منح وتسليم رخصة البناء في بعض الحالات.

1- الوزير المكلف بالعمران: ... - يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية:

- 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 الامتياز.
- المنشآت المنتجة والموزعة والمخزنة للطاقة (3).

2- الوالي: ... يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية. (4)

3- رئيس المجلس الشعبي البلدي: ... يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، (5) أي أن جميع رخص البناء التي تخرج عن نطاق اختصاص كل من الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يعود اختصاص تسليمها ومنحها لرئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي بدوره يسلمها بصفتين:

أ- بصفته ممثلاً للبلدية: في حالة وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه، يسلم رئيس

(1) المادة 49، الفقرة 4، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
(2) عمار بوضياف، منازل التعمير في القانون الجزائري - رخصة البناء والهدم، المرجع السابق، ص 29.
(3) المادة 49، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
(4) المادة 49، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
(5) المادة 49، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

المجلس الشعبي البلدي رخص البناء بصفته ممثلاً للبلدية وهذا ما نصت عليه المادة 65 من القانون رقم 90-29 " تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة ". (1)

ب- بصفته ممثلاً للدولة: وهذا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وهو ما نصت عليه المادة السالفة " تسلم... رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي ". (2)

رابعاً: تأجيل أو رفض تسليم رخصة البناء .

يمكن أن يكون قرار رخصة البناء محل تأجيل أو رفض، وذلك في الحالات التالية:

1- تأجيل تسليم رخصة البناء: يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه خلال الأجل المحدد للتحضير، شريطة ألا يتجاوز التأجيل سنة واحدة، إذا كانت القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، وهذا هو الذي تضمنته المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2- رفض تسليم رخصة البناء: يرفض تسليم رخصة البناء بقرار مبرر في:

- إذا كان المشروع غير موافق (مخالف) لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط في طور المراجعة تعدى مرحلة التحقيق العمومي.

- إذا كان البناء يشيد على أرض مجزأة مخالفاً لتوجيهات رخصة التجزئة.

جدير بالذكر أن المشرع قد منح للشخص الذي لم يقنعه الرد الذي بلغ به من السلطة المانحة لرخصة البناء، أو عدم الرد على طلبه في الأجل الذي حدده المشرع، أن يودع طعنا لدى الولاية مقابل وصل إيداع يسلم له في نفس اليوم، فإذا لم تسلم له الرخصة أو الرفض المبرر خلال خمسة عشر (15) يوماً من يوم تقديم طعنه، أن يقدم طعنا ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران، هذه الأخيرة تأمر بدورها مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد على صاحب الطلب بالإيجاب أو بإخطاره بالرفض المبرر في خلال نفس أجل الطعن الأول، بعد استفادته

(1) المادة 65، القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2) المادة 65، القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير.

للطعون المقررة يمكنه اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لحصوله على الرخصة أو تأييد الإدارة في قرارها.

خامساً: انتهاء رخصة البناء وإغائها.

تنتهي رخصة البناء باستيفائها للأجل المحدد لها، حتى وإن لم يُستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، حيث يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجبارياً لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد انتهاء أجل الصلاحية المحدد، ويتوج طلب الحصول الجديد بالحصول على الرخصة دون إجراء دراسة جديدة شرط أن تكون الأشغال المراد إنجازها مطابقة لرخصة البناء الأولى، كما أنه إذا تضمنت أي رخصة البناء تشييد بناية أو عدة بنايات على عدة مراحل، تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد، وهذا ما تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في مادته 57 السالف الذكر، كما تعتبر رخصة البناء منتهية الصلاحية وفي حكم الملغاة أيضاً إذا لم يبدأ في أشغال البناء خلال سنة، حيث نص المشرع على " تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها ". (1)

الفرع الثالث: دور رخصة البناء في حماية البيئة.

تعتبر رخصة البناء الوسيلة القانونية التي وجدت من أجل احترام التنظيم والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن وللمنع البناء العشوائي، والتي تعد رقابة سابقة تسمح بتجنب الأخطار التي يمكن أن تسببها المباني غير المشروعة على المجتمع والبيئة والممتلكات الثقافية والعقارية، (2) كما فرض المشرع على اللجنة التي تقوم بتحضير رخصة البناء في دراستها لطلب الرخصة " مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي"، (3) كما حثها المشرع على استشارة بصفة خاصة كأشخاص عموميون: " - المصالح المختصة بالأمكان والآثار التاريخية والسياحية، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به، - مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية،

(1) المادة 6 الفقرة 2، القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

(2) إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 133.

(3) المادة 46، الفقرة 3، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

-مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية "، (1) أي أنه إذا كان مشروع البناء قد يمس بالجانب الجمالي أو الفلاحي أو بالآثار أو السياحة أو البيئة بجميع مكوناتها، فإنه يتم رفض تسليم رخصة البناء رفضاً مسبباً لإخلالها بأحد مكونات البيئة.

كما أن المشرع الجزائري قد فرض في الباب الثاني المعنون بصلاحيات البلدية من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية " يسهر المجلس الشعبي البلدي على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء ولاسيما عند إقامة مختلف المشاريع على إقليم البلدية "، (2) كما نجده قد نص في نفس القانون على " تخضع إقامة أي مشروع استثمار و/أو تجهيز على إقليم البلدية أو أي مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية، إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي ولاسيما في مجال حماية الأراضي الفلاحية والتأثير في البيئة "، (3) ونص أيضا " يقتضى إنشاء أي مشروع يحتمل الإضرار بالبيئة والصحة العمومية على إقليم البلدية موافقة المجلس الشعبي البلدي، باستثناء المشاريع ذات المنفعة الوطنية التي تخضع للأحكام المتعلقة بحماية البيئة "، (4) فمن خلال هذه المواد نلاحظ حرص المشرع الشديد على حماية البيئة ليس من الأضرار المحققة فقط بل تعداه إلى تلك المحتملة، فأخضع قبل إقامة هذه المشاريع التي بالتأكيد تحتاج إلى رخصة البناء إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي الذي ألزمه بالمحافظة على البيئة بمختلف مكوناتها، وذلك بعدم إصدار رخصة البناء إذا كان المشروع مخالفاً لتوجيه مخطط شغل الأراضي الذي يهدف إلى حماية الأراضي الفلاحية، والمساحات الخضراء والآثار ... الخ.

والملاحظ لمحتويات الملف التقني أن المشرع حرص حتى على حماية البيئة المعنوية بنصه على " مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنى ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستعمال الجمهور "، (5) وأيضا " نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية "، (6) فإذا كان مستوى

(1) المادة 47، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) المادة 110، القانون رقم 10-11، يتعلق بالبلدية.

(3) المادة 109، القانون رقم 10-11، يتعلق بالبلدية.

(4) المادة 114، القانون رقم 10-11، يتعلق بالبلدية.

(5) المادة 43، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(6) المادة 43، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الضجيج المنبعث أو نوع المواد السائلة والصلبة والغازية زادت إلى الحد الذي يضر بالصحة العمومية والزراعة والمحيط... الخ، يرفض تسليم رخصة البناء حفاظاً على البيئة الحسية والمعنوية.

وبما أن المشرع قد نص على: " تخضع، مسبقاً وحسب الحالة لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة، مشاريع التنمية والهيكل والمنشآت الثابتة والمصانع، وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فوراً أو لاحقاً على البيئة "، (1) ونص أيضاً " لا يمكن لصاحب المشروع الشروع في أشغال البناء المتعلقة بالمشاريع الخاضعة لدراسة أو موجز التأثير قبل الموافقة على دراسة أو موجز التأثير"، (2) أي أن السلطة المختصة لا يمكنها أن تمنح رخصة البناء لمباشرة المشروع، قبل موافقتها على دراسة أو موجز التأثير على البيئة وبالتالي فهي تحمي البيئة من خلال اشتراطها إحضار دراسة أو موجز التأثير على البيئة.

كما نجد أن المشرع قد خص بعض الأماكن لخصوصيتها الحيوية البيئية، بحماية خاصة وذلك بمنع البناء فيها وهذا إنما يتم برفض الترخيص بالبناء، حيث نص " تصنف المواقع ذات الطابع الإيكولوجي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي، في وثائق تهيئة الساحل، كمساحات مصنفة خاضعة لارتفاقات منع البناء عليها ". (3)

من خلال هذا التجوال الممتع في بعض المواد التي أقرها المشرع، نستنتج أن رخصة البناء تعتبر من الوسائل الهامة بل هي الأهم على الإطلاق لحماية البيئة عن طريق الضبط الإداري العمراني، حيث تساهم رخص البناء بشكل إيجابي في حماية البيئة من انعكاسات التوسع العمراني، (4) كما تعتبر رخصة البناء أداة قانونية هامة لرقابة أشغال البناء والتوسع العمراني، لا تمنحها الإدارة إلا إذا توفرت الشروط والإجراءات القانونية المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير، كما تعتبر من أهم الآليات الوقائية لحماية البيئة من انعكاسات العمران العشوائي، (5) بل يجب أن يتعدى دورها كما يرى بعض الفقه، إلى إشاعة جمال الرونق والرواء

(1) المادة 150، القانون رقم 10-03، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 145-07، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفية المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الصادر بتاريخ 19-05-2007، المادة 21، ج ر عدد 34، بتاريخ 22-05-2007.

(3) القانون رقم 02-02، يتعلق بحماية الساحل وتنميته، الصادر بتاريخ 05-02-2002، المادة 4، ج ر عدد 10.

(4) بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، المرجع السابق، ص 40.

(5) بن سالم خيرة، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة، مجلة الفقه والقانون الدولية الإلكترونية، العدد 27، يناير 2015، ص 69.

www.majalah.new.ma/، 2016-03-15، 18:00.

في الشارع يؤدي إلى السكنية النفسية للأفراد نظرا لحاجة الإنسان إلى حماية إحساسه بالجمال بقدر حاجته إلى حماية لوازمه المادية، وشيوع الفوضى في جماليات المكان يؤدي إلى الضيق والاضطراب وتوتر الأعصاب وبدلا من أن تكون الأماكن العامة مصدرا للبهجة والتمتع بجمال الطبيعة وبهاء المعمار، تتحول إلى سيات عذاب لأحاسيس الأفراد، ومن ثم لم يتردد جانب من فقه القانون العام في وضع جماليات الأماكن العامة في نطاق مفهوم النظام العام الذي يجب على سلطات الضبط الإداري صيانته " (1).

(1) محمد الأمين كمال، الترخيص الإداري ودوره في المحافظة على النظام البيئي، مجلة الفقه والقانون الدولية الإلكترونية، العدد 2، ديسمبر 2012، ص 73. www.majalah.new.ma/ ، 2016-03-15 ، 20:00.

الفصل الثاني: آليات الضبط العمراني اللاحقة على عملية البناء ودورها في حماية البيئة.

الفصل الثاني: آليات الضبط العمراني اللاحقة على عملية البناء ودورها في حماية البيئة.

تم تناول في الفصل الأول آليات الضبط الإداري العمراني التي تسبق عملية البناء، وكذا دورها في حماية البيئة، والآن جاء دور الآليات اللاحقة لعملية البناء، لذلك سيتم تناولها في بحثين، الأول (شهادتي التقسيم والمطابقة) والثاني (رخصة الهدم)، مع تسليط الضوء على دور كل منهم في حماية البيئة.

المبحث الأول: شهادتي التقسيم والمطابقة ودورها في حماية البيئة.

من آليات الضبط الإداري العمراني التي تلي عملية البناء، وتسمح بالرقابة الإدارية البعدية، شهادتان هما شهادة التقسيم (مطلب أول)، وشهادة المطابقة (مطلب ثان) مع التعرّيج لدورهما في حماية البيئة.

المطلب الأول: شهادة التقسيم ودورها في حماية البيئة.

نص المشرع على " تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام"،⁽¹⁾ حيث سيتم تعريفها (فرع أول)، نطاقها (فرع ثان)، ثم إلى إجراءات إعدادها وتسليمها (فرع ثالث)، وأخيراً إلى دورها في حماية البيئة (فرع رابع).
الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم.

نص المشرع على شهادة التقسيم بنصه: " تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام"،⁽²⁾ من خلال تفحص هذا النص التشريعي، يمكننا أن نعرف شهادة القسمة (التقسيم) بأنها وثيقة إدارية تصدرها السلطة المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً)، بناءً على طلب من المعني سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً وبسعي منه، بغرض تقسيم مبنى (عقار مبني) إلى قسمين أو أكثر مع مراعاة قواعد التعمير سارية المفعول.

(1) المادة 59، القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2) المادة 33، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

أولاً: خصائص شهادة التقسيم.

تتميز شهادة التقسيم بخصائص هي:

- آلية ضبط إداري لاحقة في مجال العمران.
- قرار إداري يصدر بالإرادة المنفردة.
- يطعن عليه لدى الجهات القضائية المختصة.
- إلزامية لكل عملية تقسيم عقار مبني.

ثانياً: نطاق شهادة التقسيم.

إذا كانت رخصة التجزئة تتعلق بتقسيم عقار غير مبني إلى جزأين أو عدة أجزاء فإن نطاق شهادة التقسيم يقتصر على تقسيم عقار مبني إلى قسمين أو عدة أقسام، وهذا بغرض تقسيم ملكية العقار المبني إلى ملكيتين أو أكثر سواء كانت لغرض البناء أو لغيره، كما في حال استقلال الورثة بكل بملكيته للعقار المبني الآيل لهم عن مورثهم.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم.

نظراً لمرور شهادة التقسيم بعدة مراحل ابتداءً من طلب الحصول عليها (أولاً)، إلى دراسة ملفها (ثانياً)، وإلى إصدارها (ثالثاً)، ثم إلى تأجيلها أو رفضها (رابعاً)، وأخيراً إلى انتهائها (خامساً).

أولاً: طلب الحصول على شهادة التقسيم.

يتضمن طلب الحصول على شهادة التقسيم وثائق تتعلق بطلبها، وأخرى تخص العقار المبني، فأما المتعلقة بصاحب الطلب فهي:

ما نص عليه المشرع " ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم ". (1)

أما ما يتعلق بالوثائق الخاصة بالعقار المبني فتشمل :

ما جاءت به نفس المادة السابقة:

" - إما بنسخة من عقد الملكية، - وإما بالتوكيل،

- وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً "، (2)

(1) المادة 34، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) المادة 34، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وكذلك ملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، يتضمن:

- 1- تصميم للموقع يُعدُّ على سلم مناسب،
 - 2- تصاميم ترشيديّة على سلم 200/1 أو 500/1 تبين:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - مخطط الكتلة للبنىات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية، والمساحة المبنية من الأرض.
 - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية،
 - اقتراح تقسيم القطعة الأرضية،
 - تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم. (1)
- ثانياً: دراسة ملف الحصول على شهادة التقسيم.

تنص المادة السابعة والثلاثون (37) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على: " يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، حسب نفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء"، حيث يتم إيداع ملف شهادة التقسيم في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، ويتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلم للمعني في نفس اليوم، تسجل فيه الوثائق المقدمة بالتفصيل، وهذا ما تضمنته المادة السادسة والثلاثون (36) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ثالثاً: إصدار شهادة التقسيم.

بما أن تحضير طلب شهادة التقسيم يتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، فإن تسليمها يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يوجد في نطاق اختصاصه الإقليمي العقار المبنى المراد تقسيمه، حيث نص المشرع " تبلغ شهادة التقسيم المرفق نموذجها بهذا المرسوم، خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب". (2) يتم تسليم شهادة التقسيم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بصفته:

(1) المادة 35، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) المادة 38، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

1- ممثلاً للبلدية: وهذا في حالة ما إذا كان المبنى المراد تقسيمه يقع في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي في حالة مراجعته.

2- ممثلاً للدولة: وهذا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه حيث جاء في قانون التهيئة والتعمير السابق ذكره " تسلم - بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي "، (1) ونفس الشيء إذا كان المخطط الجديد في مرحلة مراجعة لم تصل إلى مرحلة التحقيق العمومي.

رابعاً: تأجيل أو رفض تسليم شهادة التقسيم.

يمكن أن يكون طلب شهادة التقسيم محل تأجيل أو رفض في:

1- تأجيل تسليم شهادة التقسيم.

يتم تأجيل تسليم شهادة التقسيم، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي أو الذي في حالة مراجعة ولم يصل إلى مرحلة التحقيق العمومي، شريطة ألا يتجاوز ذلك التأجيل سنة واحدة.

2- رفض تسليم شهادة التقسيم.

يتم رفض تسليم شهادة التقسيم، إذا كانت مخالفة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو كانت مخالفة لقواعد التعمير. من الضمانات التي منحها المشرع لصاحب الطلب المرفوض أو المسكوت عن الرد على طلبه، أو الذي لم يعجبه الرد الذي تم تبليغه به، أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وهنا يصبح أجل تسليم الشهادة أو الرفض المسبب خمسة عشر (15) يوماً.

كما يمكنه التقدم بطعن ثانٍ لدى الوزارة المكلفة بالعمران إذا لم يتلق إجابة على الطعن الأول في الأجل المحدد، وفي هذه الحالة تأمر الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير بالولاية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوماً.

كما يمكن لصاحب الطلب الذي استنفد كل طرق الطعن، ولم يتم الرد عليه أو رفض طلبه، اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة. (2)

(1) المادة 65، القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2) المادة 40، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

خامساً: انتهاء صلاحية شهادة التقسيم وإغائها.

نص المشرع على " تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها "، (1) أي أن شهادة التقسيم تبقى صلاحيتها مدة ثلاث (3) سنوات، تنتهي صلاحيتها بانتهاء هذه المدة أي تصبح هي والعدم سواء، تجدر الإشارة أنها كانت في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى بسنة واحدة. (2)

الفرع الرابع: دور شهادة التقسيم في حماية البيئة.

بما أن شهادة التقسيم تسلم وفقاً لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهما يهدفان إلى الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية، فهي بالضرورة تساهم في الحفاظ على البيئة بناء على أهداف هذه المخططات، كذلك كونها تخص تقسيم العقارات المبنية فهي تساهم مثل مساهمة رخصة البناء في حماية البيئة، لذلك فرض المشرع على اللجنة التي تقوم بتحضير عقود التعمير وشهادة التقسيم من ضمنها مراعاة " مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة "، (3) ومن بين ما تحافظ عليه شهادة التقسيم المنظر الجمالي للبنىات التي تعتبر النواة للمدن.

وبما أن لجنة تحضير شهادة التقسيم تقوم بجمع الآراء والموافقات من الأشخاص العموميون والهيئات كمصالح الفلاحة ومصالح التعمير، فهذه لا تصدر رأيها بالموافقة إلا إذا كان موضوع تقسيم العقار المبنى لا يمس بالبيئة أو بأحد من مكوناتها.

(1) المادة 39، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
 (2) تنص المادة 32، " تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداءً من تاريخ تبليغها ".
 (3) المادة 46، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

المطلب الثاني: شهادة المطابقة ودورها في حماية البيئة.

من آليات الضبط الإداري التي تسمح بالرقابة البعدية في مجال التعمير، شهادة المطابقة، لذلك سيتم التطرق إلى تعريفها (فرع أول)، ثم إجراءات إعدادها وتسليمها (فرع ثانٍ)، وأخيراً إلى دورها في حماية البيئة (فرع ثالث).

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة.

تعرف شهادة المطابقة على أنها: " هي ذلك القرار الإداري الذي يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء أي أن البناء قد تم فعلاً حسب المواصفات والأحكام القانونية المتضمنة في رخصة البناء وفي ذات الوقت إنذاراً وترخيصاً باستعمال البناء فيما شيد له، ذلك أنه لا يمكن استغلال أي مبنى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة فهي بمثابة ترخيص استغلال المبنى للغرض الذي شيد من أجله سواء كان المبنى مشيد لغرض السكن الشخصي أو لغرض استغلال الجمهور كقاعات الرياضة مثلاً أو لغرض ممارسة أي نشاط مهني أو حرفي "، ⁽¹⁾ لذلك نجد أن المشرع قد نص على: " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي "، ⁽²⁾ ونص المشرع أيضاً " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء ". ⁽³⁾

أي أنها (شهادة المطابقة) وثيقة إدارية تصدها السلطة المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً)، بناءً على طلب من الشخص طبيعياً كان أو معنوياً عند الانتهاء من أشغال البناء التي قام بها حسب المواصفات المعمارية والتقنية المدرجة ضمن ملف طلب رخصة البناء التي تحصل عليها وهي إلزامية، بها يمكن لصاحب المبنى استعمال مبناه الذي شيده، وهي بمثابة رخصة سكن أو ترخيص بالاستغلال.

أولاً: خصائص شهادة المطابقة.

تتميز شهادة المطابقة للبناء بخصائص هي:

- (1) دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2013-2014، ص 9.
- (2) المادة 75، القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير.
- (3) المادة 63، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

- وسيلة ضبط إداري عمراني لاحقة.
- قرار إداري يمكن الطعن عليه لدى القضاء المختص.
- قرار يصدر بالإدارة المنفردة.
- شهادة المطابقة ملزمة لكل شخص متحصل على رخصة البناء عند انتهاء الأشغال المقررة.

ثانياً: نطاق شهادة المطابقة.

بما أن شهادة المطابقة وثيقة تالية لرخصة البناء، فإن نطاقها يشمل البناءات (العقارات المبنية) فقط دون الأراضي (العقارات غير المبنية)، لأنها تمثل عملية رقابة بعدية (لاحقة) تبحث مدى مطابقة أشغال البناء المنجزة لما هو مخطط له ضمن ملف رخصة البناء المتحصل عليها من الناحية المعمارية والتقنية.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة.

تمر شهادة المطابقة كغيرها من وسائل الضبط الأخرى في مجال التعمير بمراحل، بدء بطلب الحصول عليها (أولاً)، ودراسة الملف (ثانياً)، إلى إصدارها (ثالثاً)، ثم تأجيلها أو رفضها (رابعاً)، وصولاً إلى انتهاء صلاحيتها (خامساً)، وأخيراً كحالة خاصة لأحكام شهادة المطابقة وفقاً لأحكام القانون رقم 15-08 (سادساً).

أولاً: طلب الحصول على شهادة المطابقة.

يختلف طلب شهادة المطابقة عن غيره من الطلبات الأخرى (شهادتي التعمير، أو القسمة، رخصتي البناء أو التجزئة)، كونه يقدم في حالتين:

1- أن يبادر المستفيد من رخصة البناء من تلقاء نفسه، عند انتهائه من الأشغال المبرمجة فيها، بإيداع تصريح خلال الثلاثين (30) يوماً التي تلي نهاية الأشغال في نسختين إذا كانت البناءات ذات استعمال سكني، أو محضر تسليم الأشغال مُعدّ من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات والبناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو تلك التي خصصت لاستقبال الجمهور.

2- في حالة عدم إيداع المستفيد من رخصة البناء تصريحاً، هنا يصبح وجوباً إجراء المطابقة بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، حيث يستند في حساب

الأجل إلى ذلك الممنوح في رخصة البناء. (1)

ثانياً: دراسة ملف الحصول على شهادة المطابقة.

عند إيداع التصريح بانتهاء الأشغال في نسختين من المعني لدى مقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، " ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة "، (2) حيث تشمل مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهتها، " يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة ". (3)

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناءً على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، خلال خمسة عشر (15) يوماً من إيداع التصريح، كما يرسل أيضاً إشعار بالمرور يخطر فيه صاحب التصريح بيوم إجراء المراقبة قبل ثمانية (8) أيام على الأقل، تنتج عملية مراقبة المطابقة بإعداد محضر جرد فوري تذكر فيه جميع الملاحظات، وكذا رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معابنتها، ويتم كذلك التوقيع عليه من قبل أعضائها جميعهم، كما أنه في حالة غياب إحدى المصالح المعنية بمراقبة المطابقة أو كلهم، فإنه يتم التوقيع عليه (محضر الجرد) من قبل ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير. (4)

هذا في حالة قيام المعني بالتصريح، أما في حالة عدم قيامه فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يقوم بنفس إجراءات المطابقة وجوباً من تلقاء نفسه. ثالثاً: إصدار شهادة المطابقة.

نص المشرع على: " تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليمياً أو من طرف الوزير المكلف بالعمران "، (5) أي أن الاختصاص الحصري لتسليم شهادة المطابقة يعود لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مهما تكن الجهة المصدرة لرخصة البناء، حيث يسلمها في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ المعاينة بناءً على

(1) المادة 66، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) المادة 66، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(3) المادة 66، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(4) المادة 67، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(5) المادة 64، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

محضر الجرد، " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، على أساس محضر اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام ". (1)

رابعاً: تأجيل أو رفض تسليم شهادة المطابقة.

يمكن أن تكون شهادة المطابقة محل تأجيل أو رفض حسب الحالة:

1- تأجيل تسليم شهادة المطابقة.

تكون شهادة المطابقة محل تأجيل، إذا سجلت لجنة مطابقة البناء، أن الأشغال لم تتجز طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء الممنوحة للشخص في محضر جرد المطابقة، هنا يتم تأجيل تسليم شهادة المطابقة لمدة لا تتعدى ثلاثة (3) أشهر، قصد منح المعني فرصة لمطابقة الأشغال التي قام بها مع التصاميم المقدمة من طرفه وكذا لأحكام رخصة البناء الممنوحة له، مع تذكيره من طرف السلطة المختصة بالعقوبات التي يمكن أن تسلط عليه في حالة إبقائه على المخالفات المسجلة من قبل لجنة مراقبة مطابقة البناء. (2)

2- رفض تسليم شهادة المطابقة.

بعد انقضاء أجل ثلاثة (3) أشهر الممنوحة للمخالف قصد مطابقة أشغاله مع الوثائق التي منحت له على أساسها رخصة البناء، ولم يتم بما هو مطلوب منه، في هذه الحالة يرفض رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم شهادة المطابقة للشخص المعني مع الشروع في مباشرة الملاحقات القضائية، " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي، إن اقتضى الأمر، شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء، ويشرع في الملاحقات القضائية، طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29 ". (3)

خامساً: انتهاء شهادة المطابقة وإلغائها.

عكس شهادتي التعمير والتقسيم وكذا رخصتي التجزئة والبناء، الذين تم التطرق إليهم في هذا البحث حيث ربطهم المشرع بمدة صلاحية معينة، فإنه لم يحدد لشهادة المطابقة مدة صلاحية معينة طالت أو قصرت، ذلك كونها تعتبر بمثابة مصادقة على أشغال بناء تمت فقط، لذلك نص المشرع على أن: " تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص

(1) المادة 68، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) المادة 68، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(3) المادة 68، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو للصناعة أو للتجارة". (1)

سادساً: أحكام شهادة المطابقة وفقاً للقانون 08-15.

في الظروف العادية تتوج عملية البناء في آخر المطاف بشهادة مطابقة، تثبت أن الأشغال تمت حسب التصاميم المقدمة ووفقاً لأحكام رخصة البناء الممنوحة، هذه الأخيرة تتم بناءً على أن للشخص المعني بها سند ملكية الأرض التي يقيم عليها الأشغال، لكن " ونظراً للظرف التاريخي والقانوني الذي تم فيه تشييد هذه البنايات"، (2) فإنه قد تم تشييد بنايات في ظروف غير عادية، أقر المشرع من أجل تسويتها وبصفة استثنائية ولمدة محددة القانون رقم 08-15.

1- البنايات غير المعنية بتحقيق مطابقة البنايات: تستثنى من عملية تحقيق المطابقة في إطار أحكام القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، بعض البنايات وذلك لخصوصية المواقع الأرضية التي شيدت عليها، وكذا لحماية المشرع لها بالنظر لأهميتها الحيوية والبيئية، وهي:

- البنايات المشيدة على أرض مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.
- البنايات المتواجدة بمناطق الحماية البيئية، أو التوسع السياحي أو الآثار، أو المعالم التاريخية ... الخ.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو الغابية.
- البنايات المشيدة التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام.
- البنايات التي تعيق تشييد بنايات ذات منفعة عامة. (3)

هذه البنايات المستثناة من عملية تحقيق المطابقة يتم هدمها، مصداقاً لنص المشرع " يجب أن تكون البنايات، موضوع هدم، تقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف"، (4) حيث يقوم العون المؤهل قانوناً بتحرير محضر المخالفة، وهذا الأخير يرسل إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل اثنين وسبعين (72) ساعة، على إثر هذا المحضر يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية

(1) المادة 65، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) مراسلة رقم 1000، ب/خ تطبيق أحكام القانون رقم 08-15، صادرة بتاريخ 10-09-2013، وزارة السكن والعمران.

(3) المادة 16، القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

(4) المادة 17، القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

(8) أيام، فإذا لم يصدر قرار الهدم عند انقضاء هذا الأجل، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوماً.

تنفذ البلدية أشغال الهدم، وفي حالة عدم وجودها يتم التنفيذ بواسطة الوسائل التي يسخرها الوالي، حيث يُحْمَلُ المخالف تكاليف الهدم التي تُحَصَلُ منه بكل الطرق القانونية، كما أن معارضة المخالف لقرار الهدم أمام القضاء المختص لا يمكن أن يعلق أعمال الهدم. (1)

2-البنائات المعنية بتحقيق مطابقة البنائات.

يشمل تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام هذا القانون:

- البنائات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،
- البنائات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة،
- البنائات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء،
- البنائات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء. (2)

أي أن عملية تحقيق المطابقة تشمل البنائات المتممة (مكتملة الأشغال) وخالف صاحبها أحكام رخصة البناء الممنوحة له أو لم يتحصل على رخصة البناء أصلاً، كما تشمل البنائات غير المتممة (لم تكتمل أشغالها بعد) التي تحصل أو لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء أو قام بمخالفة أحكامها.

تسري أحكام هذا القانون على: " يمكن تحقيق مطابقة البنائات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، (3) أي أن البنائات المعنية هي المبنية أو في طور البناء قبل 03 أوت 2008 ولمدة خمس (5) سنوات، " ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنائات، في أجل خمس (5) سنوات ابتداءً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية "، (4) أي إلى غاية 03 أوت 2013 ثم مُدِد الأجل بثلاث سنوات أخرى " ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنائات، في أجل ثلاث (3) سنوات ابتداءً من تاريخ 03 غشت 2013، " (5)

(1) أنظر المادة 76 مكرر 4، القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير.
 (2) المادة 15، القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها.
 (4) المادة 14، القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها.
 (5) المادة 94، القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها.

(6) القانون رقم 08-13، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، الصادر بتاريخ 30-12-2013، المادة 79، ج ر عدد 68، بتاريخ 2013-12-31.

أ- تحقيق مطابقة البناءات.

تتحقق مطابقة البناءات في مفهوم القانون رقم 08-15 بأحد الطرق التالية:

- أن يسلم لصاحب البناءة غير المتممة والمتحصل على رخصة بناء انتهت صلاحيتها، رخصة إتمام الإنجاز، وبعد انتهائه من الأشغال تسلم له شهادة مطابقة.
- أن يسلم لصاحب البناءة غير المتممة وغير المتحصل على رخصة بناء، رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية وبعد انتهائه من الأشغال تسلم له شهادة مطابقة.
- أن يسلم لصاحب البناءة المتممة والمتحصل على رخصة بناء، لكنه خالف أحكامها، شهادة مطابقة.
- أن يسلم لصاحب البناءة المتممة وغير المتحصل على رخصة بناء، رخصة بناء على سبيل التسوية، وبعدها تسلم له شهادة المطابقة. (1)

ب- كيفية تحقيق مطابقة البناءات.

البناءات المذكورة في الفقرة السابقة هي المعنية بتحقيق المطابقة على سبيل الحصر، حيث يجب على أصحاب هذه البناءات التقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بتصريح في خمس (5) نسخ استناداً للمادة " تخضع البناءات المذكورة في المواد 19 و 20 و 21 و 22 أعلاه لتصريح ". (2)

يجب أن يذكر في التصريح، - طلب تحقيق مطابقة البناءة، - اسم ولقب المالك، - عنوان البناءة وحالة تقدم الأشغال، - مراجع رخصة البناء المسلمة. (3)

ويضاف وجوباً إلى هذه الوثائق وحسب حالة البناءة ما تضمنته المادة من خلال نصها على : " زيادة على عناصر المعلومات، - الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة، - بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها، - مناظر فوتوغرافية للواجهات، - مخططات الهندسة المدنية، - مخطط الكتلة للبناءة بسلم 500/1 ". (4)

يتم تسجيل التصريح بالمطابقة في سجل خاص لدى مصالح التعمير للبلدية المعنية، يؤشر عليه ويرقمه رئيس المحكمة المختص إقليمياً، كما إذا كانت البناءة غير متممة، فيجب على

(1) المواد 19، 20، 21، 22، القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

(2) المادة 24، القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

(3) المادة 25، القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 154-09، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، الصادر بتاريخ 2009-05-02، المادة 40، ج ر عدد 27.

صاحبها إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ويتسلم مقابلها شهادة توقيف الأشغال، بعدها يقوم أعوان التعمير بالبلدية بمعاينة البناية خلال ثمانية (8) أيام ويحررون محضر عدم مطابقة البناية بصفة دقيقة.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع (4) نسخ من التصريح مع محضر عدم المطابقة، إلى مديرية التعمير والبناء بالولاية في خلال خمسة عشر (15) يوماً بعد تاريخ إيداع التصريح من أجل دراسته (تشمل الدراسة مراعاة مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وهذا في حالة سريان أي أحد منهم)، ترسل هذه الأخيرة قصد جمع الموافقات والآراء كل من مديرية أملاك الدولة ومصالح الحماية المدنية ومصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحية، ومصالح الفلاحة، حيث يجب على هذه المصالح المستشارة أن ترسل رأيها وموافقها في أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إخطارها، فإذا لم ترد عُدَّ سكوتها موافقة.

تُعَدُّ مديرية التعمير ملفاً يحتوي على: - التصريح كما تقدم به المصرح، - محضر المعاينة مع الرأي لمصالح التعمير بالبلدية، - الرأي المعطى للمصالح المستشارة، - رأي مديرية التعمير والبناء، حيث يدون كل ملف في سجل خاص على مستوى هذه الأخيرة، ثم يتم إرساله إلى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة في أجل لا يتعدى شهر واحد (1). (1)

" يجب أن تبت لجنة الدائرة في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداءً من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعطاة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها ". (2)

بعد إحالة الملف إلى اللجنة التقنية للدائرة " تفصل لجنة الدائرة، في نهاية أعمالها، بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض "، (3) حيث ترسل هذه الأخيرة

(1) المواد من 6 إلى 13، المرسوم التنفيذي رقم 154-09، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء.
(2) المادة 33، القانون رقم 15-08، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، يلاحظ هناك عدم تطابق بين الجهة التي تخطر لجنة الدائرة التي تبت في مطابقة البناء هل هو رئيس المجلس الشعبي حسب المادة 33 من القانون رقم 15-08، أم هي

مديرية التعمير والبناء حسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، وأيضاً هل أجل البت هو شهر واحد(1) أو ثلاثة (3) أشهر ابتداءً من تاريخ إخطارها.
(3) المادة 41، القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

قراراتها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، وهو بدوره يسلم لصاحب التصريح، إما رخصة البناء على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية أو شهادة المطابقة حسب الحالة، كما أنه في حالة الموافقة المقيدة بشروط يبلغ المعني في الأسبوع الذي يلي إخطاره بالشروط المسبقة ويطلب منه رفع التحفظات ليسلم له عقد تحقيق المطابقة، أما في حالة الرفض فيجب عليه تبليغ المعني به في أجل خمسة عشر (15) يوماً.⁽¹⁾

يمكن صاحب التصريح المرفوض أن يودع طعناً مكتوباً لدى لجنة الطعن الولائية التي يرأسها الوالي، حيث تبت هذه الأخيرة في الطعن في أجل ثلاثين (30) يوماً، كما يمكنه اللجوء إلى المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً بالفصل في الطعون على قرارات اللجنة الولائية.⁽²⁾

يتم تسوية الوضعية القانونية للوعاء العقاري للبناء المشيدة المتممة أو غير المتممة على أرض تابعة للأمولاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، وذلك عن طريق التنازل بالتراضي بسعر القيمة التجارية، حيث تعد إدارة أملاك الدولة عقد التنازل.⁽³⁾

الفرع الثالث: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة.

بما أن شهادة المطابقة وثيقة تثبت أن البناء قد تم وفق قواعد التعمير والأحكام المنصوص عليها ضمن رخصة البناء الممنوحة، فإن دورها في حماية البيئة لا يقل عن دور رخصة البناء، بل هي تعتبر مصادقة على أن البناء لم ينتهك أي من مكونات البيئة حتى المعنوية منها، لذلك نجد أن المشرع نص على: " يسهر المجلس الشعبي البلدي على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء، ولاسيما عند إقامة مختلف المشاريع على إقليم البلدية،⁽⁴⁾ أي أنه حتى وإن تم البناء في هذه الأماكن فإن رئيس المجلس الشعبي يتمتع عن تسليم شهادة المطابقة لأن قانون البلدية ينص " تتولى البلدية، -السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء، ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن"،⁽⁵⁾ حيث لا يتوقف عند هذا الحد بل يصدر قرار هدم لهذه البناءات التي تمس بمكونات البيئة وتضر بها وهذا على نفقة صاحب البناء المخالف، حيث يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداءً

(1) المواد من 42 إلى 45، القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

(2) المواد من 46 إلى 52، القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

(3) المادة 40، القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

(4) المادة 110، القانون رقم 10-11، يتعلق بالبلدية.

(5) المادة 115، الفقرة 3، القانون رقم 10-11، يتعلق بالبلدية.

من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة،⁽¹⁾ فإذا قصر رئيس المجلس الشعبي البلدي في هدم البناية ألزم المشرع الوالي بهدمها " يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوماً، تنفذ أشغال الهدم من طرف مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي "،⁽²⁾ ونظراً لأهمية شهادة المطابقة في حماية البيئة، فإن المشرع لم يمكن صاحب المخالفة من توقيف عملية الهدم حتى لو لجأ إلى الجهات القضائية المختصة " إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل سلطة البلدية، أمام الجهات القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية ".⁽³⁾

كما تساهم أيضاً شهادة المطابقة في حماية البيئة المعنوية والحسية حيث نص المشرع على: " تراعي دراسة التصريح مدى مطابقة مشروع البناية، ويؤخذ الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبناية أو للبنائيات المبرمجة وانسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار، كما تراعي الدراسة احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية، وكذلك فيما يخص حماية المحيط والمحافظ على الاقتصاد الفلاحي"،⁽⁴⁾ أي المطابقة تشمل حتى على المظهر الجمالي والخارجي للبناية وانسجامها مع البنائيات المجاورة حتى لا تكون نشازاً مع غيرها ولا تؤذي الجانب الحسي للسكان والمارة وهم أساس البيئة (أي الإنسان).

وفي الجانب الفلاحي، نجد أن شهادة المطابقة تحافظ على المستثمرات الفلاحية، من زحف البناء عليها والمساس بها سواءً كانت عمومية أو خاصة، حيث نص المشرع على " لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة"،⁽⁵⁾ بل أمر المشرع في نفس هذه المادة لجنة الدائرة أن تقدم إنذاراً لصاحب البناء غير الشرعي، لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل تحدده هي، وفي حالة عدم امتثاله يتم إصدار قرار هدم ويتحمل المخالف تكاليف تنفيذ الأشغال.

(1) المادة 76 مكرر 4، الفقرة 2، القانون رقم 29-90، يتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2) المادة 76 مكرر 4، الفقرة 3، القانون رقم 29-90، يتعلق بالتهيئة والتعمير.

(3) المادة 76 مكرر 4، الفقرة 6، القانون رقم 29-90، يتعلق بالتهيئة والتعمير.

(4) المادة 10، المرسوم التنفيذي رقم 154-09، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات.

(5) المادة 39، القانون رقم 15-08، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

وتعدى دور شهادة المطابقة في حماية البيئة، إلى المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي، حيث نصت المادة 30 من القانون رقم 03-03 على " محاربة الشغل اللامشروع للأراضي والبناءات غير المرخصة قانوناً، وتتخذ في هذا الإطار، إجراءات توقيف الأشغال، أو تهديم البناءات وإعادة المواقع إلى حالتها الأصلية "،⁽¹⁾ أي أن البناء في هذه المناطق لا يمكن بحال من الأحوال إصدار شهادة المطابقة لها وتسويتها، بل يتم هدمها وعلى نفقة المخالف وتحصل منه تكاليف الهدم بكل الوسائل.

وعلى الرغم من أن القانون رقم 15-08 قد جاء لمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حتى وإن تمت بدون رخصة بناء أو تمت مخالفة أحكامها، إلا أنه وفي المادة 16 منه استثنى من إجراءات المطابقة وتسوية وضعيتها بعض البناءات لأنها تمس بالمناطق المحمية المتعلقة بمناطق التوسع السياحي، والمعالم الأثرية والتاريخية، وحماية البيئة والساحل، أو الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي وكذا الغابية أو ذات الطابع الغابي، وكذلك البناءات المشيدة خرقاً لقواعد الأمن أو تلك التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

وحسناً فعل المشرع إذ لم يكتف بعدم منح شهادة المطابقة لهذه البناءات، بل أمر بهدمها وتحميل أعباء عملية الهدم على المخالف وهذا حفاظاً منه على البيئة بكل مكوناتها حيث نص على " يجب أن تكون البناءات المذكورة في المادة 16 أعلاه، بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين، موضوع هدم، تقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف " .⁽²⁾

كما سن المشرع في القسم الثاني من القانون رقم 15-08 المذكور سابقاً، مجموعة من المواد تتمثل في عقوبات مالية وكذلك الحبس، لكل شخص لا يقوم بمطابقة البناية التي شيدها والتي تخضع لنفس القانون ومضاعفة العقوبة في حالة العود، حيث نص: " يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000دج) إلى عشرين ألف دينار (20000دج)، كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد "،⁽³⁾ ونص على: " يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10000دج) إلى خمسين ألف دينار (50000دج)، كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة

(1) القانون رقم 03-03، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الصادر بتاريخ 17-02-2003، المادة 30، ج ر عدد 11، بتاريخ 30-04-2003.

(2) المادة 17، القانون رقم 15-08، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

(3) المادة 81، القانون رقم 15-08، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
بعد إتمام الأشغال، في الأجل الذي يحدده هذا القانون. وفي حالة العود
تضاعف الغرامة". (1)

وتعميقاً وتشبيهاً لدور شهادة المطابقة في حماية البيئة خاصة في الجانب الحسي والجمالي للبناءات، صدرت تعليمة وزارية مشتركة تلزم أصحاب البناءات بإتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة، حيث نصت هذه التعليمة على " وضع حد لحالة عدم إتمام البناءات الواقعة على المحاور الرئيسية، مداخل المدن، والتجمعات والمساحات العمومية المعن عنها كمواقع ذات الأولوية، تحديد شروط معالجتها لإتمام أشغال الغلاف الخارجي للبناءة قصد ترقية المنظر الجمالي للإطار المبني وتهيئته بانسجام". (2)

(1) المادة 92، القانون رقم 15-08، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
(2) تعليمة وزارية مشتركة رقم 02، تحدد كفاءات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام، صادرة بتاريخ 21-02-2016، وزارة السكن والعمران والمدينة، وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة التجارة.

المبحث الثاني: رخصة الهدم ودورها في حماية البيئة.

على غرار غيرها من الرخص والشهادات العمرانية، تأتي رخصة الهدم كألية ضبط إداري في مجال العمران، وتعتبر وسيلة رقابة بعدية، لذلك سيتم تناولها على النحو التالي: مفهومها (مطلب أول)، ودورها في حماية البيئة (مطلب ثانٍ).

المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم.

يتم التطرق في هذا المطلب إلى تعرف رخصة الهدم (فرع أول)، ثم إلى إجراءات إعدادها وتسليمها (فرع ثانٍ).
الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم.

نص المشرع على: " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم "،⁽¹⁾ كما نص أيضاً على: " لا يمكن القيام بأي عملية هدم، جزئية أو كلية، لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم "،⁽²⁾ من خلال هذين النصين نجد أن المشرع لم يعط تعريفاً لرخصة الهدم، بل اكتفى بأنها تشترط لعملية كل هدم للبناء سواء كان كلياً أو جزئياً، لذلك عرفت بأنها " قرار إداري يجيز للمالك أو الحائز القانوني القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي للبنائية، وذلك عندما تكون هذه البناية تقع في مكان مصنف أو في طريق التصنيف، أو واقع في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، أو كلما اقتضت الشروط التقنية والأمنية "،⁽³⁾ أي أن رخصة الهدم هي قرار إداري يصدر من السلطة المختصة بغرض هدم عقار مبني كلياً أو جزئياً، سواء كان هذا المبنى واقعاً في منطقة مصنفة أو في طريقها للتصنيف.

أولاً: خصائص رخصة الهدم.

تتميز رخصة الهدم بعدة خصائص هي:

- أنها قرار إداري يصدر بالإرادة المنفردة.
- أنها إلزامية قبل مباشرة أي عملية هدم للبنائية.
- تتميز بالطابع العام حيث أنها واجبة وملزمة لكل شخص (طبيعي أو معنوي).

(1) المادة 60، القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2) المادة 70، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(3) حمادو دحمان، الوسائل غير القضائية للرقابة على أعمال الإدارة المحلية في الجزائر، المرجع السابق، ص 139.

ثانياً: نطاق رخصة الهدم.

يقتصر نطاق رخصة الهدم على العقارات المبنية المراد هدمها كلياً أو جزء منها، أو تلك الآيلة للسقوط، لأن عملية الهدم تخص مبنى ولا يمكن أن تشمل بحال من الأحوال العقارات غير المبنية (الأرض).

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم.

تمر عملية إعداد وتسليم رخصة الهدم بمراحل، بدءاً من طلب الحصول عليها (أولاً)، إلى دراسة الملف (ثانياً)، ثم إلى إصدارها وتسليمها (ثالثاً)، وصولاً إلى تأجيلها أو رفضها (رابعاً)، وأخيراً إلى انتهاء صلاحيتها وإغائها (خامساً).
أولاً: طلب الحصول على رخصة الهدم.

كغيرها من الرخص والشهادات تمر رخصة الهدم أولاً بتقديم طلب إلى السلطة المختصة، وهذا الطلب يتضمن وثائق منها ما هو متعلق بصاحب الطلب حيث نص المشرع على " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية ".⁽¹⁾

أي أن المتقدم يجب أن يكون مالك البناية أو موكله أو أي هيئة عمومية خصصت لها البناية المراد هدمها. ومنها ما هو متعلق بالبناية ذاتها، وهو ما نصت عليه نفس المادة " - نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة - توكيل، - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية، - نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً "،⁽²⁾ كما يجب أن يضمن مع طلب رخصة الهدم ملف يعده مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية يؤشر على جميع وثائقه وهي : - تصميم الموقع على سلم مناسب، - مخطط للكتلة على سلم 500/1 أو عن 200/1 من البناية الآيلة للهدم، - تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم. وعندما تكون البناية على بعد أقل من ثلاثة (3) أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني يبين طريقة وكيفية الهدم قصد ضمان استقرار المباني المجاورة يشمل : - مخطط مراحل الهدم وآجالها، - مخطط على سلم 100/1 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه في حالة الهدم الجزئي، - التخصيص للمكان بعد شغوره.

(1) المادة 72، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) المادة 72، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

كما مكن المشرع صاحب طلب رخصة الهدم للمساكن الفردية، أن يودع معها طلب رخصة البناء بنصه " يمكن إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء، بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي "، (1) بل أوجب إيداعه معه إذا كانت البناية المراد هدمها موجودة تحت الأرض.

ثانياً: دراسة ملف الحصول على رخصة الهدم.

بالنسبة لدراسة الملف فقد رسم المشرع خط سيره بنصه " يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع الإقامة. يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في نفس اليوم "، (2) بعد إيداع الطلب تقوم مصالح التعمير على مستوى البلدية، بمراسلة الأشخاص العمومية والمصالح والهيئات بغرض استشارتها في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ استلام طلب إيداع الرأي، فإذا لم ترد خلال هذا الأجل عد سكوتها موافقة، ثم يحضر الشباك الوحيد للبلدية طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الطلب وهذا ما نصت عليه المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور سلفاً.

وبما أن عملية الهدم يمكن أن تمس بنايات ذات قيمة تاريخية أو أثرية أو غيرها من القيم، فإن المشرع نص على " ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم "، (3) وهذا بغرض تمكين من يهمله الأمر من تقديم اعتراضه حيث نص " يمكن المواطنين الاعتراض كتابياً على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً. لا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبرراً أو مدعماً بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض "، (4) أي خلال كامل هذه الفترة يمكن للمواطنين الاعتراض كتابياً على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مدعمين بوثائق شرعية هذا من أجل حماية السكن الاجتماعي. (5)

(1) المادة 71، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) المادة 73، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(3) المادة 80، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(4) المادة 81، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(5) شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، سنة 2004، ص 223.

ثالثاً: إصدار قرار رخصة الهدم.

نص المشرع على " تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي "، (1) وأيضاً " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية "، (2) أي أن الاختصاص الحصري لمنح وتسليم رخصة الهدم يعود فقط لرئيس المجلس الشعبي البلدي الواقعة البناية في نطاق اختصاصه الإقليمي. لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة، يوضح مراجع الرخصة وتاريخ افتتاحها وغلقها، هذا ما تضمنه المادتين 83 و84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. رابعاً: تأجيل أو رفض تسليم رخصة الهدم.

يمكن أن تكون رخصة الهدم محل تأجيل أو رفض تسليم حسب الحالة:

1- تأجيل تسليم رخصة الهدم.

يتم تأجيل تسليم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، إذا كان الملف المودع على مستوى مصالح التعمير للبلدية محل إتمام وثائق ناقصة سواء قبل أو بعد استشارة الأشخاص العموميين والهيئات الواجب أخذ رأيها.

2- رفض تسليم رخصة الهدم.

يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي، رفض تسليم رخصة الهدم إذا كانت البناية المزمع هدمها يمكن وضع حد لانتهائها بغير طريق الهدم، حيث نص المشرع على " لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم، الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية "، (3) وهذا خاصة إذا كانت البناية محمية بموجب القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي. خامساً: انتهاء صلاحية رخصة الهدم وإلغائها.

تنتهي صلاحية رخصة الهدم ولا يمكن لصاحبها بعدها مباشرة هدم البناية، إلا إذا حصل على رخصة جديدة، في الحالات التي نص المشرع على " تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية: - إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمسة (5) سنوات.

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة ". (4)

(1) المادة 68، القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2) المادة 78، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(3) المادة 76، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(4) المادة 85، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

سادساً: أحكام خاصة بالبنائات الآيلة للانهييار.

حفاظاً على سلامة الأشخاص والممتلكات في الأماكن العمومية، من أي كارثة أو حادث يمكن وقوعه، منح المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية اتخاذ تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف كما في حالة البنائات الآيلة للانهييار، وهذا حتى دون أن يتقدم أصحابها بطلب رخص هدمها، حيث نص على " يأمر ضمن نفس الأشكال، بهدم الجدران والعمارات والبنائات الآيلة للسقوط مع احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما، لاسيما المتعلق بحماية التراث الثقافي "، (1) حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بتبليغ القرار المتضمن الأمر بترميم الجدار أو المبنى الآيل للانهييار أو هدمه إلى صاحب الملكية، مع وجوب القيام بالأشغال في أجل محدد.

يمكن صاحب المبنى الآيل للسقوط، أن ينازع البلدية في درجة الخطورة للبنائات حيث نصت المادة 87 على " يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضورياً في اليوم الذي يحدده القرار، بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك، وفي حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الأجل المحدد لذلك ولم يعين خبيراً، تتولى المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن. يرسل القرار وتقرير الخبير فوراً إلى الجهة القضائية المختصة، ويتخذ القاضي قراره خلال الأيام الثمانية(8) الموالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط "، (2) ويتم تبليغ قرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة، كما أنه يمكنها أي الجهة القضائية عند ملاحظتها لدرجة خطورة المبنى، أن تطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قراراً بمنع الإقامة في هذا المبنى، الذي يتطلب الموافقة من الوالي (أي القرار).

كما أنه في حالة الخطر الوشيك الحدوث، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بمنع الإقامة في المبنى، وهذا بعد استشارة مصالحه التقنية أو مصالح التعمير على مستوى الولاية، وهذا خلال الأربع والعشرين (24) ساعة الموالية بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية، حيث نص المشرع " ... إذا بين تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحقق والوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة قصد ضمان الأمن، لاسيما إخلاء المبنى، يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً قرار منع الإقامة

(1) المادة 89، القانون رقم 10-11، يتعلق بالبلدية.

(2) المادة 87، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

بالمبنى. إذا لم تنفذ الإجراءات الموصى بها خلال الأجل المحدد في الإنذارات، يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوباً وعلى نفقة صاحب الملكية، التدابير الأمنية الضرورية". (1)

أما إذا كان المبنى المراد ترميمه أو هدمه واقعاً في مجال حماية الآثار أو التراث الثقافي، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يمكنه أن يتخذ قرار الترميم أو الهدم إلا بعد موافقة مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، حيث نص المشرع على " تخضع كل أشغال الحفظ والترميم والتصليح والإضافة والتغيير والتهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو على العقارات الموجودة في المنطقة المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة"، (2) ولم يكتف المشرع بأخذ الرأي والموافقة المسبقة من الوزارة المكلفة بالثقافة في حالة ترميم أو هدم المبنى، بل تعداه إلى حدود الموقع أو منطقته المحمية بنصه على " تخضع الأشغال المباشر إنجازها أو المزمع القيام بها... لترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة... - مشاريع ترميم العقارات المشمولة في الموقع وإعادة تأهيلها، إضافة بناء جديد إليها، وإصلاحها". (3)

وإذا لم يقيم صاحب الملكية الآلية للانتهاء بتنفيذ الإجراءات المطلوبة منه في الأجل المحدد له، تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن الأشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحصل منه عن طريق الضرائب المباشرة دون إعفائه من العقوبات المنصوص عليها، ويمكن أن يعفى من تنفيذ هذه الأشغال في حالة تنازله للبلدية عن المبنى الآيل للسقوط، وهذا ما تضمنته المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

المطلب الثاني: دور رخصة الهدم في حماية البيئة.

كغيرها من الشهادات والرخص في مجال الضبط الإداري العمراني، تساهم رخصة الهدم في الحفاظ على المعالم التاريخية والآثار والتراث الثقافي، بحيث لا يمكن القيام بعملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، ذلك عندما تكون هذه البنائة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، (4) لذلك نص المشرع في القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق

(1) المادة 88، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) القانون رقم 98-04، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الصادر بتاريخ 15-06-1998، المادة 21، ج ر عدد 44.

(3) المادة 31، القانون رقم 98-04، يتعلق بحماية التراث الثقافي.

(4) منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010،

التوسع والمواقع السياحية على " يجب أن تكون تنمية وتهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية متطابقة مع التشريعات المتعلقة بحماية البيئة والساحل وبحماية التراث الثقافي، عندما تحتوي هذه المناطق على تراث ثقافي مصنف "، (1) أي أنه يجب حماية هذا التراث البيئي وعدم منح رخص هدم أو ترميم للبنى المتواجدة بهذه المناطق، وفي حالة التعدي على هذه المناطق بالبناء فيها وشغلها بطريقة غير شرعية فإنه يجب إصدار قرارات هدم للبنى المخالفة وإعادة المواقع إلى ما كانت عليه حيث نص في نفس القانون على " تسهر الدولة والجماعات الإقليمية على حماية وتثمين مناطق التوسع والمواقع السياحية لاسيما على:

- محاربة الشغل اللامشروع للأراضي والبناءات غير المرخصة قانوناً، وتتخذ في هذا الإطار، إجراءات توقيف الأشغال، أو تهديم البنى وإعادة المواقع إلى حالتها الأصلية في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما " (2)

لذلك ألزم المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي بضرورة إصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بنصه " ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم "، (3) هذا بغية تمكين المواطنين ومن له علاقة بحماية البيئة حتى يقدم اعتراضه كتابياً على رخصة الهدم، إن كانت تمس بما له علاقة مع التراث الثقافي أو التاريخي أو غيره من مكونات البيئة لكي يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي عن إصدارها.

كما تساهم أيضاً رخصة الهدم في الحفاظ على المنظر الجمالي للمدن والمناظر الطبيعية، وذلك بمحاربة ومكافحة البناءات الهشة غير القانونية وهدمها، حيث نص قانون البلدية على " السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية "، (4) وهذا حفاظاً على احترام قواعد التعمير في تشييد البنى، وكذلك مراعاة لذوق وإحساس المارة وتمتعهم بالمنظر الحسن وجمال الرونق والرواء، وقد أصبحت من حاجيات الناس الواجب توفيرها لهم.

(1) المادة 05، القانون رقم 03-03، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

(2) المادة 30، القانون رقم 03-03، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

(3) المادة 80، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(4) المادة 115، القانون رقم 10-11، يتعلق بالبلدية.

الخاتمة

الخاتمة

في ختام هذه المذكرة التي تناولت وسائل وآليات الضبط الإداري في مجال التعمير، وكذا دورها في حماية البيئة، وهذه الآليات التي سنها المشرع الجزائري تمثلت في شهادات (التعمير، التقسيم والمطابقة) ورخص (التجزئة، البناء والهدم)، لعبت دوراً كبيراً في تنظيم عملية العمران من خلال احترام الإجراءات الواجبة للإتباع للحصول عليها، وهي وسائل رقابة تسمح للإدارة بمتابعة عملية العمران التي يقوم بها الأشخاص (طبيعيون أو معنويون).

وهذه الوسائل منها ما هو قبلي وسابق على عملية البناء (كشهادة التعمير، رخصتي التجزئة والبناء) ومنها ما هو بعدي ولاحق على عملية البناء (كشهادتي التقسيم والمطابقة، ورخصة الهدم)، حيث تمنح الإدارة المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة) هذه الرخص والشهادات التي تعد وفق توجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أما في حالة غيابه فتعد وفق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، هذين المخططين قد نظمهما قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 وهما يحددان مقاييس التعمير والبناء وطبيعة النشاطات المسموح بها وطرق استعمالها ونوعية النشاطات الممكنة إقامتها، إلى جانب إيجاد مجموعة الآليات والوسائل الفنية التي تعمل للحد من التجاوزات في حركة البناء والتوسع العمراني بصفة عامة (1)، وكذا البناءات الفوضوية التي تشوه المنظر الجمالي للمدن.

إضافة إلى قوانين أخرى تخص المناطق السياحية ومواقع التوسع السياحي والأماكن التاريخية والآثار والنصب التذكارية والأماكن المحمية بموجب قوانين خاصة، هذه الأماكن وغيرها تمثل قيمة اجتماعية وفنية وتاريخية وبيئية يتم الحفاظ عليها بعدة آليات من بينها آليات الضبط الإداري العمراني المتمثلة في الرخص والشهادات التي تفرض على طالبيها إحضار مسبقا دراسات تأثير على البيئة قبل الحصول عليها. حيث تساهم هذه الآليات في الحفاظ على البيئة بالنتائج المتوصل لها:

- شهادة التعمير تبين الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني كالزلازل

(1) إقولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 205.

والفيضانات وانزلاق التربة ...، وكذلك الأخطار التكنولوجية كقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة، وكذا الارتقاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.

- أما رخصة التجزئة فتحافظ على الأراضي الفلاحية وذلك برفض إجراء التجزئة عليها، وكذلك على المساحات الخضراء والنصب التذكارية والمناطق الواجب حمايتها والمظهر الخارجي للبنىات، كما أن مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع، وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فوراً أو لاحقاً على البيئة كلها مشروطة بإجراء دراسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة قبل مباشرتها على أرض مجزأة أو يراد تجزئتها، كما فرض المشرع على أصحاب رخص التجزئة، إدراج مساحات خضراء وأماكن ترفيهية على الأرض المراد تجزئتها.

- كما تساهم رخصة البناء في الحافظ على البيئة، حيث يراعى في تحضيرها الأحكام التشريعية والتنظيمية، في مجال الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي والأماكن الفلاحية والآثار والأماكن السياحية وغيرها من المواقع الحيوية لحماية البيئة، كما أخضع المشرع أي مشروع يحتمل الإضرار بالبيئة على مستوى البلدية إلى موافقة المجلس الشعبي البلدي، وحتى البيئة المعنوية حافظ عليها باشتراط في الملف التقني مستوى الضجيج المنبعث من البنىات الصناعية والتجارية، وكذلك المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط.

- أما شهادة التقسيم فتساهم هي الأخرى في الحفاظ على البيئة بدرجة أقل، كونها تتضمن قسمة عقار مبني موجود أصلاً إلى قسمين أو عدة أقسام، فدورها في حماية البيئة تابع وتالٍ لدور رخصة البناء، فهي تساهم في الحفاظ على المنظر الجمالي للمباني.

- كما تساهم شهادة المطابقة بشكل كبير في المحافظة على البيئة، ذلك كونها ملزمة لكل متحصل على رخصة البناء، عند انتهائه من الأشغال المبرمجة أن يستخرج شهادة مطابقة، وفي حالة مخالفته لقوانين التعمير والأحكام المتضمنة في رخصة البناء فإنه يمهّل صاحب المشروع لفترة معينة كي يطابق أشغاله وإلا يتم هدم المبنى وعلى نفقته الخاصة.

كما أن القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، قد استثنى من إجراءات المطابقة تلك البناءات التي تمس البيئة بكل مكوناتها مثل تلك التي شيدت على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية أو الغابية أو ذات الوجهة الغابية، وتلك التي تشوه وبشكل خطير البيئة والمنظر العام، وتلك التي شيدت بمناطق التوسع السياحي أو الآثار أو المعالم التاريخية أو بمناطق الحماية البيئية، لم يكتف برفض مطابقتها بل أمر بإصدار قرارات هدم لها ويتحمل المخالف تكاليف إزالتها، مع تسليط عقوبات مالية وقد تصل في بعض الأحيان إلى الحبس.

- وكذلك رخصة الهدم فهي تحافظ بدورها على البيئة خاصة تلك المتعلقة بالتراث الثقافي، حيث لا يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم لعقار يقع في منطقة تراث ثقافي إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة من الوزير المكلف بالثقافة، كما أنه إذا تم تشييد بناية بطريقة غير مشروعة على منطقة سياحية أو تضرر بالبيئة، فإنه يؤمر بإزالتها عن طريق إصدار قرار هدم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً ويتم هدمها، فإن تقاعس هذا الأخير يصدر الوالي قرار الهدم ويتم تنفيذه بكل الوسائل مع تحميل المخالف تكاليف إزالتها.

مما سبق ذكره من نتائج تحققها آليات الضبط الإداري العمراني في مجال حماية البيئة، ولتعزيز هذا الدور وتفعيله نقترح التوصيات التالية:

1- تزويد اللجان التقنية سواءً على مستوى البلدية أو الولاية المكلفة بتحضير عقود التعمير بالوسائل الضرورية لتأدية مهامهم على أحسن وجه سواءً كانت مادية أو تقنية كالاختصاصيين.

2- لتفعيل حماية البيئة في مجال العمران، يجب تزويد البلديات بأعوان تقنيين في البيئة مع وجوب عضويتهم في لجان عقود التعمير، وعدم إصدار هذه العقود إلا بعد أخذ رأيهم.

3- مراعاة البعد البيئي وإدراجه في جميع عمليات التعمير، من تجزئة وبناء وهدم ومطابقة وتقسيم وتعمير.

- 4- تحميل الهيئات والأشخاص العموميون الذين لا يردون على الاستشارات والآراء المطلوبة منهم في الوقت المحدد، المسؤولية عن الإضرار بالبيئة إن وقعت مخالفات جراء سكوتهم أو عدم ردهم.
- 5- تكثيف المعاينات الميدانية للوقوف على المخالفات ورصدها، واتخاذ الإجراءات المناسبة في وقتها، وذلك بقيام أعوان المعاينة بزيارات فجائية وحمايتهم من أية اعتداءات تقع عليهم.
- 6- إجراء دورات تدريبية وتكوينية في مجال التهيئة والتعمير والحفاظ على البيئة للجان التقنية ومصالح التعمير على مستوى البلديات لرفع كفاءتهم وتمكينهم من أدوات المراقبة للمخالفات.
- 7- تمديد الأجل مرة أخرى للقانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الذي تنتهي آثاره في 03 أوت 2016، لفترة كافية تمكن أصحاب هذه البناءات من تسوية وضعياتها ومطابقتها مع أدوات التعمير السارية المفعول، وكذا تمكين فرق المتابعة من إحصاء البناءات التي لا يمكن مطابقتها وفق أحكام هذا القانون، وإصدار قرارات هدمها.
- 8- تفعيل دور مخططات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي)، وإدراج البعد البيئي فيها مع مراعاة ثقافة وتقاليد المجتمع حين إعداد هذه المخططات وتفعيل دور جمعيات المجتمع المدني المعنية بحماية البيئة في إعداد هذه المخططات.
- 9- تفعيل دور الجمعيات المعنية بالبيئة، وكذا المجتمع المدني في الحفاظ على البيئة في مجال العمران، وإمكانية تأسيسهم كطرف متضرر أمام الجهات القضائية المختصة.
- 10- تطبيق مضمون الاتفاقيات والمعاهدات الدولية التي وافقت عليها الجزائر في مجال حماية البيئة، من الناحية العمرانية على مخططات التهيئة والتعمير.
- 11- تكوين قضاة في مجال التهيئة والتعمير وحماية البيئة، من الجانب القانوني والتقني على غرار قضاة مجلس المحاسبة.

12- تهيئة تخصيصات سكنية وتسهيل شروط الحصول عليها، لمحاربة السكنات الفوضوية والعشوائية، وتنقيف المجتمع بخطورة هذه السكنات على البيئة والجانب الجمالي للمدن.

13- تفعيل دور شرطة العمران، وضرورة تواجدهم في جميع البلديات مع إعطائهم الصلاحيات والإمكانات اللازمة لممارسة مهامهم.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا / المصادر:

أ/ القوانين:

- 01 - القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بتاريخ 01-12-1990،
ج ر عدد 52.
- 02 - القانون رقم 98-04، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الصادر بتاريخ 15-06-1998،
ج ر عدد 44.
- 03 - القانون رقم 02-02، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الصادر بتاريخ 05-02-2002،
ج ر عدد 10.
- 04 - القانون رقم 03-03، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الصادر بتاريخ
17-02-2003، ج ر عدد 11.
- 05 - القانون رقم 03-10، الصادر بتاريخ 19-07-2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار
التنمية المستدامة، ج ر عدد 43.
- 06 - القانون رقم 08-15، الصادر بتاريخ 20-07-2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات
وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44.
- 07 - القانون رقم 11-10، الصادر بتاريخ 22-06-2011، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37.
- 08 - القانون رقم 13-08، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، الصادر بتاريخ
30-12-2013، ج ر عدد 68.

ب/ المراسيم:

- 01 - المرسوم التنفيذي 91-176، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة
وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، المعدل ثم الملغى،
الصادر بتاريخ 18-05-1991، ج ر عدد 26.
- 02 - المرسوم التنفيذي رقم 07-145، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكفايات المصادقة على
دراسة وموجز التأثير على البيئة، الصادر بتاريخ 19-05-2007، ج ر عدد 34.
- 03 - المرسوم التنفيذي رقم 09-154، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات،
الصادر بتاريخ 02-05-2009، ج ر عدد 27.

04 - المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الصادر بتاريخ 25-01-2015، ج ر عدد 07.

ج/ المراسلات:

01 - مراسلة رقم 1000، ب/خ تطبيق أحكام القانون رقم 08-15، الصادرة بتاريخ 10-09-2003 وزارة السكن والعمران.

د/ التعليمات:

01 - تعليمية وزارية مشتركة رقم 02، تحدد كفاءات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام، الصادرة بتاريخ 21-02-2016، وزارة السكن والعمران والمدينة، وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة التجارة.

ثانيا / المراجع:

أ/الكتب:

01 - خالد مصطفى قاسم، إدارة البيئة والتنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة، طباعة الدار الجامعية، مصر، 2007.

02 - منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

03 - شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004.

04 - إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

ب / المقالات:

01 - بن سالم خيرة، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة، مجلة الفقه والقانون الدولية الإلكترونية، العدد 27، يناير 2015، www.majalah.new.ma/، 15-03-2016.

02 - رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الرابع، جامعة بسكرة، أفريل 2009.

03 - محمد الأمين كمال، الترخيص الإداري ودوره في المحافظة على النظام البيئي، الفقه والقانون الدولية الإلكترونية، العدد الثاني، ديسمبر 2012، www.majalah.new.ma/، 15-03-2016.

- 04 - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، عدد التاسع، 2005.
- 05 - عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون الدولية الإلكترونية، العدد الثالث، يناير 2013، www.majalah.new.ma/، 2016-03-15.
- 06 - إقلولي أولد رابح صافية، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية - الواقع والآفاق - ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012.
- ج / المذكرات:
- 01 - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2004/2003.
- 02 - حمادو دحمان، الوسائل غير القضائية للرقابة على أعمال الإدارة المحلية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2011-2010.
- 03 - مدين أمال، المنشآت المصنفة لحماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2013-2012.
- 04 - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2012-2011.
- 05 - غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2012-2011.
- 06 - بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2013/012.
- 07 - دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2014-2013.

الفهرس

01	المقدمة:
06	الفصل الأول: آليات الضبط السابقة على عملية البناء ودورها في حماية البيئة
07	المبحث الأول: شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة
07	المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير
07	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير
08	أولا: خصائص شهادة التعمير
08	ثانيا: محتوى شهادة التعمير
09	الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التعمير
09	أولا: طلب الحصول على شهادة التعمير
10	ثانيا: دراسة ملف الحصول على شهادة التعمير
10	ثالثا: إصدار شهادة التعمير
11	رابعا: تأجيل تسليم شهادة التعمير
11	خامسا: انتهاء صلاحية شهادة التعمير
12	المطلب الثاني: دور شهادة التعمير في حماية البيئة
14	المبحث الثاني: رخصتي التجزئة والبناء ودورهما في حماية البيئة
14	المطلب الأول: رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة
14	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة
14	أولا: خصائص رخصة التجزئة
15	ثانيا: نطاق رخصة التجزئة
15	الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة
15	أولا: طلب الحصول على رخصة التجزئة
16	ثانيا: دراسة ملف الحصول على رخصة التجزئة
17	ثالثا: إصدار قرار رخصة التجزئة
18	رابعا: تأجيل أو رفض تسليم رخصة التجزئة
19	خامسا: انتهاء رخصة التجزئة وإلغائها
20	الفرع الثالث: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة

23	المطلب الثاني: رخصة البناء ودورها في حماية البيئة
23	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
24	أولا: خصائص رخصة البناء
24	ثانيا: نطاق تطبيق رخصة البناء
24	الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخصة البناء
25	أولا: طلب الحصول على رخصة البناء
27	ثانيا: دراسة ملف الحصول على رخصة البناء
29	ثالثا: إصدار قرار رخصة البناء
30	رابعا: تأجيل أو رفض تسليم رخصة البناء
31	خامسا: انتهاء رخصة البناء وإلغائها
31	الفرع الثالث: دور رخصة البناء في حماية البيئة
35	الفصل الثاني: آليات الضبط اللاحقة لعملية البناء ودورها في حماية البيئة
36	المبحث الأول: شهادتي التقسيم والمطابقة ودورها في حماية البيئة
36	المطلب الأول: شهادة التقسيم ودورها في حماية البيئة
36	الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم
37	أولا: خصائص شهادة التقسيم
37	ثانيا: نطاق شهادة التقسيم
37	الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم
37	أولا: طلب الحصول على شهادة التقسيم
38	ثانيا: دراسة ملف الحصول على شهادة التقسيم
38	ثالثا: إصدار شهادة التقسيم
39	رابعا: تأجيل أو رفض تسليم شهادة التقسيم
40	خامسا: انتهاء شهادة التقسيم وإلغائها
40	الفرع الثالث: دور شهادة التقسيم في حماية البيئة
41	المطلب الثاني: شهادة المطابقة ودورها في حماية البيئة
41	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

41	أولاً: خصائص شهادة المطابقة
42	ثانياً: نطاق شهادة المطابقة
42	الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة
42	أولاً: طلب الحصول على شهادة المطابقة
43	ثانياً: دراسة ملف الحصول على شهادة المطابقة
43	ثالثاً: إصدار شهادة المطابقة
44	رابعاً: تأجيل أو رفض تسليم شهادة المطابقة
44	خامساً: انتهاء شهادة المطابقة وإلغائها
45	سادساً: أحكام شهادة المطابقة وفقاً للقانون 08-15
49	الفرع الثالث: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة
53	المبحث الثاني : رخصة الهدم ودورها في حماية البيئة
53	المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم
53	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم
53	أولاً: خصائص رخصة الهدم
54	ثانياً: نطاق رخصة الهدم
54	الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم
54	أولاً: طلب الحصول على رخصة الهدم
55	ثانياً: دراسة ملف الحصول على رخصة الهدم
56	ثالثاً: إصدار قرار رخصة الهدم
56	رابعاً: تأجيل أو رفض تسليم رخصة الهدم
56	خامساً: انتهاء صلاحية رخصة الهدم وإلغائها
57	سادساً: أحكام خاصة بالبنائيات الآيلة للانهييار
58	المطلب الثاني: دور رخصة الهدم في حماية البيئة
60	الخاتمة:
66	قائمة المراجع:
70	الفهرس: