



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



دور الجماعات المحلية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

إشراف الدكتورة :

بوساحة نجاة

إعداد الطالبة :

بوعانم نبيلة

لجنة المناقشة:

الصفة	المؤسسة	الاسم واللقب
رئيسا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	د. سلخ محمد أمين
مشرفا ومقررا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	د. بوساحة نجاة
مناقشا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ.سارة شيبات

السنة الجامعية: 2023/2022

كلمة شكر:

أولا وقبل كل شيء أحمد الله وأشكر فضله أن وفقني لإتمام إنجاز هذا العمل .
كما أتوجه بأسمى عبارات التقدير والشكر إلى أستاذتي المشرفة ("الدكتورة بوساحة نجاهة ")
و ماقدمته لي من تسهيلات وإرشادات ونصائح .
والشكر موصولاً أيضاً إلى خالتي (فايزة) في مساعدتها لي .
والشكر موصول أيضاً كل من ساهم في هذا العمل الخير

الإهداء:

يطيب لي أن أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى:

من قال فيهما الرحمان "ولا تقل لهما أف ولا تنهرهما وقول لهما قولا كريما".

-إليك يامن كنت سر وجودي، محطة حنان أتزود منها دوما أينما كنت ، يامن كان دعائك شفاعة لي عند ربي، إليك يا أعز وأرق وأحن أم، أُمي الغالية زهرة أطلال الله في عمرها.

-يامن أحمل أسمك بكل فخر يامن أفنقذك يامن يرتعش قلبي لذكرك ،

أبي علي رحمة الله عليه.

-إلى من كان الداعم المعنوي وسندي في هذه الحياة ورفيق دربي ،زوجي مراد .

إلى من أشتاق إلى رؤيته وسماع صوته أخي العزيز، جمال رحمة الله عليه .

إلى أختي الكبرى الحنونة، خديجة وأختاي الصغرتان المحبوبات حنان، وأمال حفظهم الله .

إلى أولادي قرة عيني، جمال وجوهر حفظهم الله لي.

وإلى من هو أبي الثاني أب زوجي ،جيلالي أطلال الله في عمره .

إلى كل عائلة بوعانم، وعائلتي الثانية بيحان.

مقدمة

على الرغم من حداثة فكرة حماية البيئة إلا أنها أصبحت من المسائل التي تحظى باهتمام كبير من قبل الدول على اختلاف مستوياتها، وذلك لارتباطها بحق من الحقوق الأساسية للإنسان والمتمثل في حق العيش في بيئة سليمة، والتي كفلته معظم دساتير العالم، وكرسته من خلال سن تشريعات وفرض إجراءات وقائية تهدف لحماية البيئة بصفة عامة.

ومع تزايد النمو الديمغرافي ارتفع طلب الحصول على المساكن أو المحلات المهنية و التجارية، و لتوفير ذلك زادت وتيرة تشييد المنشآت ، بحيث اجتاحت البنايات العمودية كل المعمورة، و هذا ما أثر سلبا على البيئة بصورة مباشرة بسبب استنزاف الموارد الطبيعية في عملية البناء، بالإضافة للاعتداءات التي طالت الأراضي الفلاحية و تحويلها لأراضي قابلة لتعمير، انتهاء بالأضرار التي قد تسببها أشغال البناء على البيئة .

لذلك حاولت الجزائر و على غرار معظم الدول الحد أو التخفيف من الأضرار البيئية ، خاصة ما تعلق بالأضرار التي تنجم عن أشغال البناء و للمحافظة على البيئة استحدثت العديد من الهيئات والمؤسسات الإدارية المتخصصة في هذا المجال، المتمثلة في الولاية والبلدية على اعتبار أنها تشكل حلقة اتصال بالمواطن ودورها الفعال في مجال حماية البيئة بالنظر لسلطات الضبط الإداري التي يمكن لها تسخيرها لحماية البيئة والحد من الأضرار التي قد تخلفها أشغال البناء .

إذن موضوع حماية البيئة من المواضيع الحديثة البالغة الأهمية على جميع الأصعدة سواء الاجتماعية و الاقتصادية و حتى القانونية، لأن المشرع حاول توفير الحماية اللازمة للبيئة من خلال تبني تدابير وقائية و أخرى ردية ، وأوكل مهمة تطبيقها لهيئات إدارية و أخرى محلية وهذا بسبب قربها من المواطن، ، لهذا كان موضوع الدراسة يتمحور حول تبيان دور هذه الهيئات المحلية في حماية البيئة ، خاصة إذا تعلق الأمر بالأضرار الناتجة عن أشغال البناء، نظرا لتزايد الطلب على السكن و اطلاق الدولة للعديد من الصيغ لتكفل لمواطنيها

سكنات لائقة أو محلات لممارسة نشاطاتهم المهنية أو التجارية ، و ما قد ينجر عن ذلك من أضرار بيئية قد يصعب تداركها و إصلاحها في بعض الأحيان. ، إذن تبيان دور الهيئات

المحلية في هذا المجال يكتسي أهمية قصوى لارتباطه الوثيق بأهم الحقوق الدستورية الحديثة وهو العيش في بيئة سليمة كما سبق بيانه.

وعلى ضوء ما سبق فإن هذه الدراسة تهدف بالدرجة الأولى لتبيان صلاحيات الهيئات المحلية سواء الولاية أو البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء المباشرة و غير المباشرة و ذلك من خلال استقراء القوانين المتعلقة بتنظيم هذه الهيئات ، بالإضافة لسرد صلاحيات أخرى تم النص عليها في قوانين أخرى لها علاقة وطيدة بالتشييد و البناء كقانون التهيئة و التعمير أو الترقية العقارية ، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى تسعى هذه الدراسة للوقوف على مدى فعالية الصلاحيات المتاحة لهذه الهيئات المحلية في حماية البيئة من الأضرار الناجمة عن أشغال البناء، وذلك بإبراز مختلف الآليات والوسائل المتاحة لها ومحاولة كشف أهم العوائق والصعوبات التي تواجه الجماعات المحلية وتحول دون القيام بدورها .

فمن خلال ما سبق ذكره تتجلى أسباب اختيار هذا الموضوع و التي يمكن تصنيفها إلى :

أسباب ذاتية: و تتمثل في الرغبة والميلول لدراسة هذا الموضوع نظرا لحدثة الاهتمام به،
ضف إلى ذلك التدهور البيئي الذي تعيشه مختلف بلدياتنا وولاياتنا بسبب البناء الفوضوي والعشوائي.

الأسباب الموضوعية: تتمحور حول ضرورة إبراز الدور الفعال الذي تقوم به الجماعات المحلية في مجال حماية البيئة، وذلك من خلال التطرق لمختلف المهام والآليات المسخرة لها.

وتأسيسا على ذلك فإن إشكالية هذا تتمثل فيما يلي:

كيف كرس المشرع الجزائري الحماية القانونية للبيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء ضمن إختصاصات المسندة للجماعات المحلية؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية إعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي تماشيا مع طبيعة الموضوع الذي يركز على النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم صلاحيات الهيئات الاقليمية

كمادة علمية تقتضي التحليل و التصويب في بعض الأحيان ، مستنديين على ما تم كتابته من قبل الدارسين والباحثين والمهتمين بالموضوع.

وستكون دراستنا لموضوع البحث مقسمة إلى فصلين تناولنا في الفصل الأول دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء من خلال قانون الولاية وفي القوانين الخاصة، وفي الفصل الثاني تطرقنا إلى دور البلدية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء من خلال قانون البلدية وفي القوانين الخاصة.

ثم توجنا بحثنا بخاتمة ضمناها أهم النتائج المتوصل لها، و دعمناها بجملة من الاقتراحات عسى أن تؤخذ بعين الاعتبار.

الفصل الأول

دور الولاية في حماية البيئة
من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

الفصل الأول

دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

سن المشرع الجزائري عدة قوانين ومراسيم من أجل الحفاظ على البيئة و أهم هذه الأخيرة هي تلك التي تعنى بحمايتها من أضرار أشغال البناء والحفاظ عليها من التشوهات العمرانية و حماية الأراضي الزراعية من البناء العشوائي والسطو عليها وتنظيم العقار داخل الولاية التي تم تعريفها في التنظيم الإداري الجزائري على أنها الجماعة الإقليمية للدولة، كونها تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة وهذا طبقا لنص المادة الأولى من القانون 12-07¹، إذن هي تعتبر تجسيدا للمركزية الإدارية الذي يمثل أسلوبا من أساليب التنظيم الإداري، التي تعني توزيع الوظيفة الإدارية بين الحكومة المركزية في العاصمة وهيئات محلية أو مصلحة مستقلة².

بحيث تمارس الولاية من خلال هيئاتها عديد الإختصاصات في مجالات مختلفة، ويعتبر المجال البيئي من أبرز المجالات التي تلعب فيه الولاية دورا رائدا وعليه قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين :

المبحث الأول: صلاحيات الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء من خلال قانون الولاية.

المبحث الثاني: دور الولاية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء من خلال بعض القوانين الخاصة.

¹ - المادة الأولى من القانون رقم 12-07، المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتضمن قانون الولاية، ج ر عدد 12 صادرة في

29 فيفري 2012

² - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2007، ص 170.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

المبحث الأول: صلاحيات الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء من خلال قانون الولاية وقانون البيئة

طبقا لنص المادة 16 من الدستور 2020¹ المعدل و المتمم، فإن الولاية تعتبر الجماعة الإقليمية الثانية بعد البلدية وهي الأخرى تشارك في حماية البيئة على المستوى المحلي

لقد تطرق المشرع الجزائري في ظل قانون الولاية 12-07 إلى إختصاصات الولاية في مجال حماية البيئة. لأن للولاية إدارة توضع تحت الإدارة السلمية للوالي، تكلف بتنفيذ مداورات المجلس الشعبي الولائي الحكومة، ويتولى الوالي التنسيق العام للإدارة، وهو يمثل السلطة التنفيذية على مستوى الولاية وهو الممثل المباشر كذلك لكل الوزارة يقوم بتنفيذ القوانين في إطار الامتداد الإقليمي للولاية² بما فيها القوانين التي تعنى بالمجال البيئي بصفة عامة و التي لها علاقة بأضرار الناتجة عن أضرار البناء بصفة خاصة.

نظرا للدور الكبير الذي تلعبه الولاية في مجال الإهتمام بالبيئة وحمايتها من مختلف أضرار أشغال البناء نحاول الإلمام بجملة من الإختصاصات التي تبناها المشرع الجزائري ضمن قانون الولاية 12-07 بين المجلس الشعبي الولائي كهيئة مداولة (مطلب أول) وبين إختصاصات الوالي في حماية البيئة (مطلب ثاني).

¹ المرسوم الرئاسي رقم 20-442 مؤرخ 15 جمادى الأولى من عام 1442 الموافق ل30 ديسمبر سنة 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية الديمقراطية.

² بن صافية سهام، الهيئات الإدارية المكلفة بحماية البيئة، ملخص مذكرة تخرج لنيل مذكرة الماجستير، فرع قانون الإدارة والمالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 01، 2010-2011 ص 63.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

المطلب الأول: إختصاصات المجلس الشعبي الولائي

المجلس الشعبي الولائي هو الإطار الذي يعبر فيه الشعب عن إرادته ونموذج من نماذج اللامركزية ومشاركة المواطنين في إدارة شؤون الإقليم¹، وهو مجلس منتخب بالاقتراع العام وهيئة المداولة بالولاية، يعد نظامه الداخلي ويصادق عليه، كما يعقد أربع (4) دورات عادية في السنة مدة كل دورة منها خمسة عشر (15) يوما على الأكثر²، وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: صلاحيات المجلس الشعبي الولائي في حماية البيئة عن طريق اللجان

ينشئ المجلس الشعبي الولائي من بين أعضائه لجانا دائمة تتولى اختصاصاتها في عدة مجالات وأهمها ما تعلق بمجال حماية البيئة من أضرار أشغال البناء كما نصت عليه المادة 33 من القانون رقم 07-12،

ونذكر على سبيل المثال:

- لجان خاصة بالتعمير والسكن.
- لجان خاصة بتهيئة الإقليم وأخرى بالنقل.
- لجان خاصة بالرياض والفلاحة والغازات والصيد البحري والسياحة.
- لجان خاصة بالتنمية المحلية والتجهيز والاستثمار.

الفرع الثاني: صلاحيات المجلس الشعبي الولائي في حماية البيئة عن طريق المداولات

في إطار تعزيز مكانة المجلس الشعبي الولائي في تسيير شؤون الاقليم منح له المشرع اختصاصات في مجالات عديدة ولعل أهمها ما يتعلق بمجال حماية البيئة من أضرار أشغال البناء كما ذكرنا سابقا ومن بينها:

¹ منال صخري-فضيلة نقاز، الحوكمة المحلية في الجزائر، ط 1، ألفا للوثائق للنشر والتوزيع، 2022، ص 108

² المواد 12، 13، 14 من القانون رقم 07-12، سالف الذكر.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

يقوم المجلس الشعبي الولائي بتقديم المساعدة للبلديات في إطار التكامل وانسجام الأعمال التي ينبغي القيام بها¹ ومن اهم المساعدات المقدمة المساهمة الفعالة المباشرة في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء، بحيث أنه يقوم بدعم البلديات لتطبيق برامجها السكنية والتي يتم تشييدها على تراب الولاية وفق القوانين والأنظمة المتعلقة بالبناء والتعمير وحسب مخطط التهيئة العمرانية الذي يحدده المجلس الولائي.²

يعالج عن طريق المداولة الشؤون التي تدخل ضمن صلاحياته ويتداول المواضيع التابعة لاختصاصاته والقضايا التي ترفع إليه والتي تهم الولاية،³ من خلال هذا النص يتضح ان المشرع تأثر بنظام إطلاق الاختصاص للمجلس وهذا حرصا منه على تمكينه من التدخل في كل شأن من شؤون الولاية⁴ ، ولعل من أبرز نقاط تمكين المجلس الشعبي الولائي من التدخل في جميع شؤون الولاية هو تأثيره المباشر في إطار حماية البيئة من أضرار أشغال البناء.

يمارس المجلس صلاحياته المتمثلة في المداولات التي يتناقش فيها بشأن حماية البيئة وهو ما أملتته المادة 77 من هذا القانون، فخصت المجلس الشعبي الولائي بضرورة ممارسة صلاحياته المخولة له في إطار حماية البيئة، بتداوله في كل أمر له علاقة بحماية البيئة خاصة ما تعلق بالأضرار التي تنجم عن أشغال البناء سواء تعلق الأمر بتشييد بنايات جديدة أو ترميم قديمة لما له تأثير مباشر على حقوق الأفراد خاصة السكنية العامة لأن الآلات المستخدمة في البناء أصواتها في الغالب مرتفعة و تسبب الضوضاء، ومن جهة أخرى التلوث الذي قد يصاحب أشغال البناء مثل الأتربة و الغبار الذي تخلفه أشغال البناء الذي قد يمثل تهديدا على البيئة المحيطة بورشة البناء وهذا ما قد يلحق أضرارا بالأفراد الذين يقطنون هناك خاصة ما تعلق بانتشار بعض الأمراض مثل أمراض الربو و الحساسية .

¹ المادة 74 من القانون سالف الذكر.

² المادة 100 و 101 من القانون 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ج ر عدد 43، المؤرخة في 20 جويلية 2003.

³ المادة 76 من القانون 07-12، السالف الذكر.

⁴ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 299.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

يقوم بإعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية، كما يراقب تطبيقه وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، حيث يعلم الوالي بالنشاطات المحلية، أو الجهوية، أو الوطنية الخاصة بتهيئة الإقليم ويداول قبل المصادقة على كل أداة مقررة في هذا المجال لها انعكاسات على مخطط تهيئة الولاية¹

من أبرز فوائد تهيئة إقليم الولاية القضاء على التشوه العمراني وفوضى البناء وذلك بإلزام الساكنة على إتمام المباني و ترميم العمارات وتعديل واجهات المحلات (الطابع المعماري) من أجل حماية البيئة من أضرار أشغال البناء.

كما أنه ينشئ بنك معلومات على مستوى الولاية يحتوي على كافة الدراسات والمعلومات والاحصائيات ذات العلاقة بالبيئة²، ويحدد المناطق الصناعية التي سيتم إنشاؤها ويساهم في إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط في إطار البرامج الوطنية لإعادة التأهيل³ وعليه فإنه يساهم في عمليات تجديد وإعادة تأهيل الحظيرة العقارية المبنية وكذا الحفاظ على الطابع المعماري، والتنسيق مع البلديات والمصالح التقنية المختصة في القضاء على السكن الهش وغير الصحي ومحاربه⁴.

يتولى المجلس تحديد مخطط التهيئة العمرانية للولاية ورسم النسيج العمراني ويراقب تنفيذه، كما يشارك في اجراءات تنفيذ عمليات التهيئة العمرانية ذات البعد الجهوي و الوطني، كما يقوم بكل عملية من شأنها تشجيع برامج السكن انشاء مؤسسات و شركات البناء العقاري بالتنسيق مع البلديات⁵.

يمكن القول إن الصلاحيات الممنوحة للمجلس الشعبي الولائي وتكليفه بالإشراف على مجال حماية البيئة وخاصة من أضرار أشغال البناء لا تتماشى مع قلة الامكانيات المادية المتاحة له لتغطية نفقات الولاية وتحسين الإطار المعيشي لسكانها هذا ما يؤدي إلى

¹ المادة 78 من القانون 07-12، سالف الذكر.

² المادة 81 سالف الذكر.

³ المادة 82 سالف الذكر.

⁴ المادة 101 سالف الذكر

⁵ منال صخري-فضيلة نغاز، المرجع السابق، ص 124.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

صعوبة تأدية مهامه. غير أن منتخبى المجلس الشعبي الولائي و في كثير من الأحيان إنطلاقا من حس المسؤولية يقومون بزيارات ميدانية للوقوف عل بعض الاشكالات التي تطرح عليهم من قبل مواطني الولاية بما فيها الأضرار البيئية الناجمة عن أشغال البناء وهذا بهدف الوقوف على مدى الأضرار طرح الأمر على المجلس ،و بالتالي التوصية بإيجاد حلول مناسبة ،و بالتالي المساهمة في تقريب المواطن من الإدارة وهذا ما يتمشى مع طبيعة المجلس الذي يتكون من منتخبين يمثلون مواطني الولاية.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

المطلب الثاني: إختصاصات الوالي في حماية البيئة

يتمتع الوالي بصلاحيات كثيرة ومتنوعة في مجال حماية البيئة، كما يتمتع الوالي بوضعية قانونية مركبة ومتميزة، فهو إلى جانب أنه ممثل للسلطة المركزية بمختلف الوزراء على مستوى إقليم الولاية، فهو يمثل الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي وأيضاً هو الرئيس الإداري للولاية.¹ وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: صلاحيات الوالي في مجال حماية البيئة بصفته ممثلاً للدولة

أقر المشرع الجزائري للوالي إختصاصات عديدة من خلال قانون الولاية لتمتعته بالازدواجية في الإختصاص، حيث يحوز على سلطات بصفته هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي، كما يمارس سلطات أخرى باعتباره ممثلاً للدولة²، من بين إختصاصاته في مجال حماية البيئة من أضرار أشغال البناء ما يلي:

يساهم الوالي في القضاء على السكن الهش الغير مطابق للشروط الصحية وإزالته نهائياً، ويتولى المحافظة على النظام العام، والأمن والسلامة والسكينة العمومية³، ومن بين سلطات الوالي التي قد تكون لها آثار مباشرة على حماية البيئة من أضرار أشغال البناء حماية الصحة العمومية، و التي تشمل كل التدابير الصحية والإقتصادية والاجتماعية الرامية إلى الحد من الأخطار الصحية والقضاء عليها⁴، خاصة المرتبطة بأضرار أشغال البناء وذلك بغرض الحفاظ على صحة الشخص أو الجماعة فيتجلى دور الوالي في المحافظة على الصحة العمومية من أضرار أشغال البناء، بالحد من توسع رقعة البناء الفوضوية التي غزت الأراضي الفلاحية والمناطق الأثرية وأدت كذلك لتشويه البيئة العمرانية والبصرية كما قضت على الطابع الجمالي والذوق الهندسي للبنىات وهذا من

¹ عمار بوضيف المرجع السابق ص 238.

² هاجر عروج، دور الجماعات الإقليمية في حماية البيئة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتور، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2020-2021، ص 116

³ المادة 101، 103، 114 من القانون 07-12، سالف الذكر.

⁴ المادة 94 من القانون 07-12، السالف الذكر

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

خلال ممارسته لسلطات الضبط الإداري العام في نطاق ولايته فقد يأمر بإزالة هذه البنايات الفوضوية حال حصول ساكنيها على سكنات لائقة هذا من ناحية.

ومن ناحية أخرى، وحماية للصحة العمومية هناك بعض المنشآت تخضع لترخيص الإداري المسبق قبل تشييدها و الذي يمنحه الوالي ، وهذا من أجل الحد من أضرارها وتتمثل هذه المنشآت في المباني والمنشآت الصناعية والتجارية والمحلات العامة¹، وما يماثلها التي تقوم بنشاطات وأعمال تضر بصحة الأفراد أو الجماعات عن طريق مباشر أو غير مباشر، بسبب عدم مراعاتها لشروط الصحة المتعلقة بنشاط هذه المحلات، لأن حماية الصحة العامة من المنشآت الصناعية والتجارية والمحلات العامة تقتضي مراعاة الشروط الصحية بحيث لا تضر بالعاملين فيها أو الساكنين بجوارها بسبب المواد الأولية التي تخلفها والتي تضر بالمساكن المجاورة لها الأمر الذي يتطلب إبعادها عن الأماكن السكنية عند الترخيص بإنشائها.

الفرع الثاني: صلاحيات الوالي في مجال حماية البيئة بصفته ممثلا للولاية

يعمل الوالي على نشر مداورات المجلس الشعبي الولائي وتنفيذها، حيث يقدم عند افتتاح كل دورة عادية تقريرا عن تنفيذ المداورات المتخذة، كما يطلع سنويا على نشاط القطاعات غير الممركزة بالولاية²، ويطلع الوالي أيضا بصفته رئيس المجلس الشعبي الولائي بانتظام خلال الفترات الفاصلة بين الدورات على مدى تنفيذ التوصيات الصادرة عن المجلس في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما³

يتولى الوالي ممارسة برامج السكن، ويعتبر السلطة التنفيذية في المجلس الشعبي الولائي، فيعمل على نشر وتنفيذ مداورات المجلس الشعبي الولائي المتعلقة خاصة بمجال حماية

¹ المادة 18 من القانون 10-03، السالف الذكر.

² هاجر عروج، مرجع السابق، ص 116

³ المادة 104 من القانون سالف الذكر.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

البيئة، ويتولى إصدار قرارات لأجل تنفيذ مداوات المجلس وممارسة السلطات المتعلقة بحماية البيئة الممنوحة للمجلس.¹

كما يمكن للوالي حسب نص المادة 73 من القانون رقم 90-29 القيام بزيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء جميع التحقيقات التي يراها مفيدة بشأن البناء، وطلب إبلاغه بالمستندات المتعلقة بالبناء، وعند انتهاء أشغال البناء يقوم الوالي بإثبات مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء بشهادة المطابقة، وهذا تجسيد فعلي لصلاحيات الوالي في مجال حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء، لأن المشرع من خلال قانون التهيئة والتعمير، فرض جملة من الإجراءات يجب على الباني اتخاذها وفي مجملها تحمل في طياتها حماية للبيئة من أشغال البناء وهذا ما سيتضح من خلال المبحث الموالي.

تنص المادة 75 من القانون 90-29، على أن يقوم الوالي بإثبات مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء بشهادة المطابقة عند انتهاء أشغال البناء.² وهذا تجسيد فعلي لصلاحيات الوالي في مجال حماية البيئة من أضرار أشغال البناء لأن المشرع من خلال قانون التهيئة والتعمير فرض جملة من الإجراءات يجب على الباني اتخاذها وفي مجملها تحمل في طياتها حماية للبيئة من أشغال البناء وهذا ما سيتضح من خلال المبحث الموالي.

¹ جديدي عتيقة، إدارة الجماعات المحلية في الجزائر - بلدية بسكرة نموذجا - مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، تخصص سياسة عامة وإدارة محلية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012-2013، ص 147.

² المادة 75 من قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51 مؤرخة في 15 أوت 2004.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

المبحث الثاني: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء من خلال بعض القوانين الخاصة

على الرغم من تخصيص المشرع الجزائري لتقنين خاص بالبيئة، فهذا لا ينفي وجود قواعد أخرى لحمايتها خاصة ما تعلق بالأضرار الناتجة عن أضرار البناء في قوانين أخرى، و التي من بينها قانون التهيئة و التعمير، لأن هذا الأخير يلعب دورا رائدا في إنشاء بيئة مشيدة على أسس علمية حديثة وعلى ضوابط قانونية، تقاديا للأخطار البيئية التي تنجم عن تشييد بنايات عمرانية عشوائية أو عن البنايات القديمة، و الولاية كما سبق بيانه لها صلاحيات واسعة رائدا تتعلق بمجال التوسع العمراني والتهيئة العمرانية حفاظا على إقليمها وعلى بيئة سليمة¹، وقد تضمن القانون 90-29 الخاص بالتهيئة والتعمير إختصاصات الولاية في هذا المجال هذا من ناحية.

و من ناحية أخرى، وكما نعلم فإن تشييد البنايات سواء كانت سكنية أو تجارية أو صناعية أو مهنية لم يعد حكرا على الدولة، و بالتالي فتح المجال للخواص للمساهمة في هذه المشاريع، بحيث نظم المشرع نشاط الترقية العقارية من خلال القانون 11-04² الذي من خلاله ضبط شروط ممارسة هذا النشاط و الالتزامات الملقاة على عاتق المرقى العقاري بما يضمن تشييد بنايات مطابقة للأسس العلمية و بيئية بالدرجة الأولى و بالتالي نتقي الأضرار الناتجة عن أشغال البناء ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 19-243³ أصبح للوالي دور في منح الاعتماد وسحبه كما سنأتي على تفصيله وعليه نقسم هذا المبحث لمطلبين كما يلي:

¹ هاجر عروج، المرجع السابق، صفحة 123

² القانون 11-04 المرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، الصادر في 06/03/2014.

³ مرسوم تنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 15 سبتمبر 2019، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 55 الصادر في 15 سبتمبر 2019.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

المطلب الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء من خلال قانون التهيئة والتعمير

يمكن القول أن قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، قد أشار بصفة عامة إلى صلاحيات الولاية ودورها في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء، تاركا المجال للتنظيم يفصل في إجراءات تدخل أجهزتها في ممارسة صلاحياتها لتطبيق الأحكام الواردة في هذا القانون، فنظمها المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28 المعدل والمتمم الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء¹، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها² لأن بعض الرخص تصدر من الولاية كرخصة البناء و رخصة التجزئة الفرع الأول ودور الوالي في تحقيق مطابقة البناء الفرع الثاني.

الفرع الأول: رخصة البناء و رخصة التجزئة

أولاً: رخصة البناء

من المتعارف عليه أن تشييد أي بناء يكون بعد الحصول على رخصة تجيز ذلك وهذا ما يمثل حماية قبلية أو وقائية للبيئة فكل بناء قد يكون تشييده مضرًا للبيئة بسبب موقعه مثلًا لا يمنح صاحبه رخصة للبناء و إن قام بذلك دون الحصول على الرخصة سيكون عرضة لتطبيق الجزاءات المقررة قانونًا و التي تتفاوت على حسب جسامة الأضرار الحاصلة خاصة ما تعلق بالبيئة.

كما يتجلى دور الولاية الوقائي في الرقابة قبل منح الرخص في محاربة البناءات الفوضوية لأنها تخالف قواعد قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية المتمثلة في الشروع في البناء دون الحصول على الرخصة مسبقًا وعدم إمكانية الإستفادة قانونًا من شهادة المطابقة بعد انتهاء الأشغال، مما ينتج عنها اختلاجات عمرانية وأنماط من خروقات في

¹ المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 34

² المرسوم تنفيذي 15-19 مؤرخ 25-01-2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 المؤرخة في

12 فيفري 2015.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

التصميم والإنجاز، فالمشرع الجزائري أشار للحصول على رخصة البناء أن يتقيد بمباشرة أشغال البناء وفق الالتزامات المفروضة عليه والتي نص عليها قانون التهيئة والتعمير في المادة 152¹، وهو ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام للقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والأنظمة والضابطة للنشاط وحركة البناء والتعمير سواء بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في أشغال البناء أو بعدم التزام أحكامها أثناء تنفيذ الأشغال أو بعدم الإمكانية القانونية الحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال².

وغياب الترخيص يؤدي الى جريمة وهي البناء بدون رخصة، وهو ذلك النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه، متمثلاً في قيامه بإحدى صور أعمال البناء أو بعضها المنصوص عليها في قانون البناء دون الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة³.

وتسليم رخصة البناء في بعض الأحيان يكون من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، بحيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 59 من هذا المرسوم 15-19⁴. ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

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

¹ كلثوم حجوج، النزاع القضائي الجزائري الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء، مقال منشور في مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، ع 02، 2020، ص 1203.

² كلثوم حجوج، النزاع القضائي الجزائري الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء، المرجع السابق.

³ عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري "بين التجريم والمتابعة الجزائية"، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السابع سبتمبر 2018، جامعة ابن خلدون تيارت-الجزائر، ص 4.

⁴ المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19، نفس المرجع.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية،
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية¹.
- رخصة البناء على مستوى الشباك الوحيد للولاية
- يتكون الشباك الوحيد للولاية الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير من :
 - ممثل الوالي،
 - المدير المكلف بالعمران، رئيسا أو ممثله ، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء،
 - رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله،
 - عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي، ينتخبهما نظراؤهما،
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،
 - مدير أملاك الدولة أو ممثله،
 - مدير المحافظة العقارية أو ممثله،
 - مدير المصالح الفلاحية أو ممثله،
 - مدير الأشغال العمومية أو ممثله،
 - مدير الموارد المائية أو ممثله،
 - مدير الحماية المدنية أو ممثله،
 - مدير الطاقة والمناجم أو ممثله،
 - مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز(سونلغاز) أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTG) ،
 - مدير البيئة أو ممثله،
 - مدير السياحة أو ممثله،
 - مدير الثقافة أو ممثله،
 - مدير الصحة والسكان أو ممثله .

¹ المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

يمكن للجان المجلس الشعبي الولائي دعوة كل شخص من شأنه تقديم معلومات مفيدة لأشغال اللجنة بحكم مؤهلاته أو خبرته.¹

إذن هذه التشكيلة الموسعة للجنة المختصة في منح رخصة البناء على مستوى الولاية تحقق حماية البيئة من أضرار أشغال البناء و إن كان بصفة غير مباشرة ، لأن كل ممثل يمكن أن يبدي رأيه في منح رخصة البناء، متى كان المشروع المزمع إنجازه يحتمل أضرار على قطاعه فإنه يوصي بعدم منح رخصة البناء، فإذا كان هذا المشروع سيشيد على أرض تصنف أنها زراعية فإن ممثل مديرية الفلاحة سيعترض على منح الرخصة أو إذا كان هذا المشروع سينجز على مقربة من موقع أثري فإن ممثل مديرية الثقافة سيعترض، أما إذا كان هذا المشروع يمثل ضررا على بيئة فإن ممثل مديرية البيئة سيعترض أيضا. و بذلك تحقق الحماية الوقائية للبيئة من الأضرار المحتملة لأشغال البناء أي الاستباقية حتى قبل حدوث الضرر. هذا من ناحية.

و من ناحية أخرى، وبالرجوع إلى المرسوم 91_175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير² في حالة عدم توافر البلدية على أدوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي المحددان في المادة 10 من المرسوم أعلاه، فإن أي استعمال للأراضي أو البناء بما يتناقض مع تنظيمات التعمير يعرض صاحبه للعقوبة المحددة في التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المبنية، لأن هذه المخططات تعتبر وسائل معارضة أمام الغير

تتشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي

وسنتطرق إليها بالتفصيل في الفصل الثاني المتعلق بدور البلدية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء.

ثانيا: رخصة التجزئة

¹ المادة 36 قانون 07-12، سالف الذكر.

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-175 سالف الذكر.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

ويعد تسليم رخصة التجزئة من بين الرخص التي يختص الوالي بمنحها حسب نص المادة 66 من القانون 90-29 وهي تخص المنشآت التالية :

• البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية وهياكلها العمومية¹، البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49، من القانون رقم 90-29 والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي، والمتمثلة في الساحل والأقاليم ذات المورد الفلاحي العالي والجيد ويعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي وفق نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بالنسبة لما يأتي:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية
- المشاريع الواقعة في المناطق الغير مغطاة بمخطط شغل أراضي المصادق عليه. وذلك للحد من الفوضى العمرانية والقضاء على البنايات الغير شرعية بإخضاع التوسع العمراني و نمو المدن إلى التخطيط العمراني² ويصادق عليه الوالي المختص إقليميا والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية³ والذي سنتطرق إلى تعريفه في الفصل الثاني من المذكرة في دور البلدية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء.

الفرع الثاني: دور الوالي في تحقيق مطابقة البنايات.

يعتبر نوع البناية ومظهرها الخارجي ودمجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية له فائدة للمجتمع والدولة، لذلك أصدر المشرع الجزائري قانون 08-15⁴ المعدل لتسوية البنايات وذلك من خلال مجموعة من القواعد القانونية⁵، كما يظهر دور الوالي في الأجهزة المكلفة بتحقيق مطابقة البنايات الفوضوية وتسويتها وتكون على

¹ المادة 66 قانون 90-29، سالف الذكر.

² بن صليحة صابر، الرقابة السابقة على عملية البناء في التشريع الجزائري، دار التعليم الجامعي، الجزائر، بدون طبعة، 2022، ص 67.

³ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62.

⁴ القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها العدل، ج ر، عدد 44 المؤرخ في 03-08-2008.

⁵ سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتورة، قانون البيئة و التنمية المستدامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2021-2022.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

مستوى الولاية وهما لجنة الدائرة ولجنة الطعن وفق المرسوم التنفيذي 09-155¹، و فرق التحقيق و المتابعة بموجب المرسوم التنفيذي 09-156²، فلجنة الدائرة هي هيئة تنشأ على كل مستوى كل دائرة تتولى مهمة دراسة التحقيق في البناءات المشيدة بصورة مخالفة للقوانين السارية وفرض مطابقتها³، أما لجنة الطعن هي هيئة إدارية تنشأ على مستوى كل ولاية، تتولى مهمة الفصل في الطعون المقدمة بشأن قرارات لجنة الدائرة في إطار تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية الواقعة في مجال اختصاصها⁴، ويرأسها الوالي. بالإضافة إلى فرق التحقيق والمتابعة التي تتمثل في مجموعة من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية، وتتمثل مهامهم حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-156 في البحث عن مخالفات القانون رقم 08-15، معاينة حالة عدم مطابقة البناءات، المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام البناءات.....

المطلب الثاني: دور الولاية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء من خلال قانون الترقية العقارية

أخضع المشرع الجزائري مهنة المرقي العقاري الاعتماد المسبق كآلية لضبط نشاط الترقية العقارية، بحيث يمكن اعتماد السلطات المختصة من بسط رقابتها السابقة للالتحاق بنشاط الترقية العقارية و بالتالي ضمان تشييد مبان مطابقة للمعايير العلمية و بيئية ، وذلك عن طريق إخضاع المرقي لجملة من الشروط والإجراءات للالتحاق بالمهنة لتتمكن من رقابة لاحقة لمدى احترامه للقواعد التشريعية والتنظيمية للمهنة. و منح الاعتماد أصبح من صلاحيات الوالي بعد أن كان الاعتماد يمنح من قبل الوزير المكلف بالسكن كما سبق

¹ المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02-05-2009 يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعم المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، ج ر ع 27، المؤرخة في 06-05-2009.

² المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المؤرخ في 02-05-2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر ع 27، المؤرخة في 06-05-2009.

³ دريم عابدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة في العلوم القانونية، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2014-2015، صفحة 156.

⁴ دريم عابدة، المرجع السابق، ص 162.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

بيانه، لهذا سنتطرق لمنح الاعتماد للمرقي العقاري وكذا كيفية سحبه بناء على المخالفات التي يتم معاينتها تبعا.

الفرع الاول: منح الاعتماد للمرقي العقاري

يمنح المرقي العقاري الذي تتوافر فيه الشروط المنصوص عليها طبقا لما جاء في نص المادة 6 من المرسوم رقم 12-84¹، والتي عدلت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243، الاعتماد لممارسة نشاطه، وهذا يعد ضمانا أساسية لضبط المنتسبين لهذا القطاع الحساس الذي له آثار اجتماعية و اقتصادية و بيئية ، و أهم هذه الشروط ما يلي:

شرط الجنسية الجزائرية: يشترط في المترشح للاعتماد إذا كان شخصا طبيعيا أن يكون من جنسية جزائرية، وإذا كان شخصا معنويا أن يكون خاضعا للقانون الجزائري وذلك بموجب المادة 6 من المرسوم 12-84، وبهذا يكون حصر الاستثمار في نشاط الترقية العقارية على المستثمر الوطني دون الأجنبي الذي يتدخل فيه عن طريق المناولة أو المقاوله إلا إذا أنشأ المستثمر الأجنبي شخصا معنويا وفقاً للقانون الجزائري. هناك من انتقد هذا الشرط على أساس أن هذا الشرط يمنع الاستفادة من الكفاءة الخارجية التي أثبتت جدارتها في تشييد البنايات بمعايير عالمية و بالتالي مشاركة تجربتهم خاصة ما تعلق بحماية البيئة من الأضرار المحتملة من أشغال البناء ، بالإضافة أن هذا الشرط أيضا يشكل عائقا أمام انتعاش المنافسة التي يتطلبها هذا المجال وذلك بحكره على المرقيين العقاريين الوطنيين، وهذا ما يؤثر سلبا على منتسبي هذا القطاع ، وبالتالي يكبح سعيهم لتطوير مهاراتهم خاصة ما تعلق بتقليل الأضرار البيئية التي يجب أن تكون من بين أهم المعايير التي يحتكم إليها للفوز بالمشاريع

التمتع بالكفاءة المهنية: أي أن يحوز شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء الذي يسمح له أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري، وإذا لم تتوفر فيه شخصيا هذه الكفاءة وجب عليه

¹ المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20 فيفري 2012، يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج ر عدد 11، الصادر في 26-02-2012 (المعدل والمتمم).

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير يتوفر فيه هذا الشرط¹، يعتبر هذا الشرط منطقي و يخدم الهدف من سن قانون الترقية العقارية بصفة عامة فمن الضروري أن يكون من يمارس مهنة المرقى العقاري له دراية بمجال البناء بصفة خاصة أو زيادة الأعمال بصفة عامة ، وهذا بهدف الحفاظ على الحد الأدنى من الخدمة المقدمة في هذا المجال التي لها آثار جد مهمة على رأسها البيئة التي أصبح الحفاظ عليها يمثل تحديا كبيرا و معيارا أساسيا لتصنيف الدول المتقدمة .

تقديم ضمانات حسن السلوك: يجب على المرقى أن يتمتع بجميع حقوقه المدنية طبقا للمادة 21 من القانون رقم 04-11، و أنه غير متابع وغير معاقب بسبب إحدى الجرائم التي حددها القانون²، إذن المشرع أكد على هذا الشرط بهدف منع المحتالين من ممارسة مهنة لها تأثير مباشر على الجانب الاجتماعي للمواطن الذي يسعى للحصول على سكن مناسب وكذا على الجانب الاقتصادي لما يوفره هذا النشاط من مناصب شغل وكذا تدوير لرؤوس الأموال، كما لا ننسى تأثيره على الجانب البيئي و ما قد يؤدي إنشاء بنايات غير مطابقة للمواصفات بسبب استخدام مواد مغشوشة تكون معرضة للهدم في أي لحظة وهذا يشكل خطرا على ساكنة هذه البنايات وحتى البنايات المجاورة الذي قد تصل في بعض الأحيان لفقد أرواح وهذه أضرار لا يمكن تداركها لهذا شدد المشرع في هذا الشرط على ضرورة اثبات طالب الاعتماد لسلوك الحسن.

إثبات وجود موارد مالية كافية: تنص المادة 67 فقرة 5 من القانون رقم 04-11 على أنه يجب على المرقى العقاري طالب الاعتماد اثبات وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشاريعه العقارية، و تطبيقا لهذه المادة صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 26 ديسمبر 2012³ المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لإثبات صفة المرقى العقاري، وهذا الشرط ذو أهمية بالغة لأن المرقى العقاري يتعامل مع عدد لا يستهان به من

¹ المادة 6 من المرسوم التنفيذي 19-243، سالف الذكر.

² المادة 21 من القانون رقم 04-11، سالف الذكر.

³ قرار وزاري مشترك بين وزير السكن ووزير المالية مؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، ج ر عدد 2، الصادر في 13-01-2013.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

المكتتبين ولضمان حماية حقوقهم و تمكينهم من البنايات المتفق عليها، فرض المشرع اثبات ملائمة المالية¹ ، لأنه في حال عدم توفر الرأس المال الكافي لإنجاز المشروع المتفق عليه فإن المرقي العقاري سيكون عرضة لشهر افلاسه وهذا ما سيؤثر سلبا على نسبة تقدم الأشغال و بالتالي التأخير في تسليم المشروع الذي له أثر مباشر على البيئة و هذا بسبب بقاء ورشة البناء مفتوحة مدة أطول و ما ينجر عنها من أخطار، رغم أن صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة سيتكفل بإنهاء المشروع وذلك من خلال منح المشروع لمرقي آخر و هذا يتطلب وقت أيضا.

إذن على المرقي العقاري المتوافر فيه الشروط أن يخضع لإجراءات منح الاعتماد والمتمثلة في إيداع طلب الاعتماد مرفقا بالملف المناسب لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن²، رغبة من المشرع في التخفيف من التسيير المركزي لنشاط الترقية العقارية الذي أفرز عدة مساوئ، و يتكون الملف مما يلي :

-استمارة طلب الاعتماد والتي يمكن تحميلها من موقع وزارة السكن، أو من موقع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

-دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية المملوء كما ينبغي

يودع الملف كاملا لدى لجنة اعتماد المرقيين العقاريين، تنشأ هذه اللجنة لدى الوالي طبقاً للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 و يرأسها ممثله وتتكون من :

-المدير الولائي المكلف بالتنظيم والشؤون العامة.

-المدير الولائي المكلف بأملك الدولة .

-المدير الولائي المكلف بالسكن .

-المدير الولائي المكلف بالتعمير .

¹ المادة 12 من القانون 11-04 سالف الذكر.

² المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 سالف الذكر.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

-المدير الولائي المكلف بالتجارة .

تتولى مصالح المديرية المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة يمكن أن تستعين باللجنة بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها .

يجب على هذه اللجنة أن ترسل مصالح الأمن المختصة لإجراء تحقيقات حول الملف. على أن تبدي هذه المصالح رأياً في أجل لا يتجاوز شهر من استلام الملف، يجب على الوالي أن يرد على طلب المترشح خلال 3 أشهر من تاريخ إيداعه، سواءً بالموافقة أو الرفض.

-في حالة الموافقة على طلب الاعتماد يصدر الوالي قرار بالاعتماد حينها يجب على المعني بالأمر استكمال الشكليات الضرورية للقيود في السجل التجاري.

-أما في حالة رفض الاعتماد يجب أن يبرر الرفض ويبلغ إلى المعني بالأمر، الذي يحق له تقديم طعن كتابي في أجل 30 يوماً من تاريخ تبليغه لدى الوالي الذي يجب عليه الفصل فيه في غضون الشهرين الذين يليان استلام الطعن¹.

إذن في حال حصول المرقى العقاري على الاعتماد فهو مطالب بتنفيذ الالتزامات المهنية التعاقدية الملقاة على عاتقه، بحيث يسهر على تكييف السكنات وفق نمط العيش المحلي مع ضمان راحة ساكنيها حسب المواصفات المحلية، والأخذ بعين الاعتبار نوعية الإطار المبني المتواجد فيما يخص فنه المعماري وتنظيمه وتكييفه مع السياق العام، يجب على المرقى السعي إلى عصرنه مشاريعه باستعمال مواد ذات جودة عالية، وبالبحث عن حلول تسمح بالاستجابة إلى منطق تقليص الحاجات إلى الطاقة مما يقلل الأضرار البيئية الناتجة عن أشغال البناء.

الفرع الثاني: معاينة المخالفات وسحب الاعتماد

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 سالف الذكر.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

تقوم اللجنة التي يرأسها الوالي بمعاينة مخالفات المرقى العقاري عند الإخلال بالالتزامات وعدم مراعات القواعد الملقة على عاتقه، تتبثق جملة من الإجراءات الردعية والتي تتمثل في سحب الإعتماد ويكون ذلك إما سحبا مؤقتا أو نهائيا والذي سنأتي عليه بالتفصيل

أولاً: معاينة المخالفة :

اكتفى القانون رقم 04-11 بالنص على معاينة المخالفة بعد حدوثها وعقوباتها. يشكل هذا الفراغ فجوة عميقة في قانون الترقية العقارية الذي يعاب عليه اعتماده على الطابع الردعي أكثر من الطابع الوقائي.

يقوم العون المؤهل المنصوص عليه في المادة 66 من القانون رقم 04-11 بمعاينة المخالفة، بموجب محضر معاينة يسرد فيه الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاها¹، و التي قد تكون في بعض الأحيان مخالفات تتعلق بالأضرار البيئية التي خلفتها أشغال البناء التي باشرها المرقى العقاري ، وبعد ذلك يوقع المحضر من طرف العون الذي عاين المخالفة وكذا المرقى العقاري مرتكب المخالفة، وإذا رفض هذا الأخير التوقيع على المحضر، فإن ذلك لا ينقص من حجية المحضر في إثبات المخالفة إلى غاية إثبات عكس ما ورد فيه².

بعد توقيع محضر المعاينة يرسل في غضون اثنتين وسبعين ساعة إلى الجهة القضائية المختصة، وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى سبعة أيام ابتداءً من تاريخ معاينة المخالفة وهذا طبقاً للمادة 68 فقرة 3 من القانون 04-11.

إن إرسال محضر المعاينة إلى الوالي المختص إقليميا أي الذي يقع بدائرة اختصاصه مقر المرقى العقاري المخالف، يكون بغرض إعلامه لاتخاذ التدابير المناسبة.

لم تنص المادة 68 على إرسال نسخة من هذا المحضر إلى لجنة اعتماد المرقين العقاريين ولا إلى الوزير المكلف بالسكن الذي بدوره سيخطر اللجنة بهذه المخالفة ويصل

¹ المادة 66 من القانون 04-11، سالف الذكر.

² المادة 68 سالف الذكر.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

إليها الملف لإبداء رأيها في العقوبة المقررة. كما لم تنص المادة 68 على كيفية إخطار الوزير ولا ميعاد إخطاره، في حين أنها حددت ميعاد لإخطار الهيئات القضائية وميعاد آخر لإخطار الوالي. لكن بصدور المرسوم التنفيذي رقم 19-243 صارت هذه المهمة تقع على عاتق الوالي المختص إقليمياً.

لم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 12-84، ولا المرسوم رقم 19-243 بوضوح العمل الميداني لهذه اللجنة واكتفى بالنص على صلاحياتها في دراسة ملف منح الاعتماد وملف سحب الاعتماد، وذلك بطلب من الوالي وما على اللجنة إلاّ تقديم رأيها بالموافقة أو الرفض¹، في حين يحتفظ الوالي بسلطة إصدار القرار.

بناء على ما تقدم نستخلص أن اللجنة لا تعين بنفسها مخالفات قواعد أخلاقيات المهنة معاينة ميدانية إنما تكتفي بدراسة الملف الذي يحال عليها من طرف الوالي لإبداء رأيها.

ثانياً: سحب الإعتماد: يتعرض المرقى العقاري في حالة إخلاله بقواعد أخلاقيات مهنته التي قد تنجر عنها أضرار بيئية بسبب أشغال البناء، إلى جزاءات مختلفة باختلاف طبيعة الخطأ مدنياً كان أم جزائياً

ولسحب الاعتماد ثلاثة اشكال تتمثل في :

1. عقوبة السحب المؤقت للاعتماد:

يتعرض المرقى العقاري لعقوبة السحب المؤقت للاعتماد في حالة تقصيره في التنفيذ في جزء من التزاماته، على ألاّ تتجاوز مدة سحب الاعتماد ستة أشهر وذلك في الحالات التالية:

- في حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين.

- في حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة.

¹ المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، سالف الذكر.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

-في حالة تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما هو محدد بموجب أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه.¹

ومن أهم قواعد أخلاقيات المهنة، الإلتزام التام بتقديم المشروع على أكل وجه سواء الجانب الإداري وهو ما يتعلق بالإنضباط في مدة تسليم المشروع، و بالتالي ضمن عدم بقاء ورشة البناء مفتوحة لمدة طويلة و ما قد تخلفه من أضرار بيئية بسبب أشغال البناء و أما الجانب الآخر فيتعلق بالتهيئة العمرانية التي تسعى قواعدنا دائما إلى الحفاظ على البيئة وحمايتها من أضرار أشغال البناء المحتملة.

2. عقوبة السحب النهائي للاعتماد:

تعتبر عقوبة السحب النهائي للاعتماد أخطر عقوبة إدارية يتعرض لها المرقى العقاري²، تطبق هذه العقوبة في حالات هي:

-في حالة عدم استيفاء المرقى للشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد.

-في حالة تجاهل المرقى العقاري وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للالتزامات الملقاة على عاتقه.

-إذا أنهى المرقى العقاري نشاطه دون مبرر ودون أخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد.

-إذا قصر المرقى العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها اتجاه الدولة والمقتنين وشركائه³.

3. السحب التلقائي للاعتماد:

يتم ذلك في:

¹ المادة 64 من القانون 04-11، سالف الذكر.

² سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الأمل، الجزائر 2014، ص 77.

³ المادة 64 من القانون 04-11، سالف الذكر.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

-في حالة وفاة المرقي العقاري.

-إذا كان المرقي العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته.

-إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.

-إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية.¹

إذن باستقرائنا لحالات السحب سواء المؤقت أو النهائي أو حتى التلقائي فإن المشرع بذلك يؤكد على حرصه على توقيع الجزاء المناسب على المرقي العقاري المخالف ليضمن بذلك الردع الخاص و العام لهذه الفئة ، بالإضافة يمنع المحتالين ومنتحلي الصفة من ممارسة هذا النشاط الحساس الذي له آثار جد هامة كما سبق بيانه سواء بالنسبة للمكتب الذي يسعى للحصول على سكن ملائم أو محل لمزاولة نشاطه المهني أو التجاري، إلى جانب الأضرار البيئية بسبب أشغال البناء التي قد تتجم من عدم احترام المرقي العقاري للمعايير العلمية و القانونية في تشييد البناءات ما قد يخلف أضرارا من صعب تداركها خاصة إذا مست حياة الأشخاص.

نخلص أخيرا أن المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وكل نصوص تنظيمية الخاصة به سعى إلى ترقية مهنة المرقي العقاري ، لأنه وضع قواعد جديدة والتزامات تمكن الإدارة من ممارسة رقابة مسبقة قبل الإنخراط بحيث جعلها على المستوى المحلي بعد أن كانت على مستوى الوزارة.

¹ المادة 64 من القانون 04-11، سالف الذكر.

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

نستنتج من خلال هذا الفصل بأن الصلاحيات الولائية في المجال البيئي ضمن التشريعات العامة المتعلقة بالولاية لديها نقص فادح ، إلا أن النصوص الخاصة كشفت العديد من الصلاحيات المتعلقة بمجال حماية البيئة المخولة للولاية من أضرار أشغال البناء، فهي تلعب دور الولاية كهيئة إدارية تملك سلطة تمنحها ممارسة كافة الإختصاصات المخولة لها ، بموجب هذه النصوص الخاصة التي تتعلق بالبناء ، مما يؤدي إلى تكامل النصوص العامة والخاصة .

إن دور الوالي بصفة خاصة في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء جد مهم على الصعيد الولائي بصفته ممثلاً للولاية أو على الصعيد الوطني بصفته ممثلاً للدولة لأنه المسؤول الأول والوحيد المخول بتطبيق جميع القوانين داخل إقليمه في نطاق ما يسمح به القانون وزيادة على ذلك تفويضه في ولايته وينضوي تحت لوائه المجلس الشعبي الولائي المكلف بتسيير شؤون الولاية والمرقي العقاري المكلف بتوفير السكن ضمن التزاماته مع الدولة والمواطن يوم بعد استلامه¹ .

¹ المادة 44 من نفس القانون سالف الذكر .

الفصل الثاني

دور البلدية في حماية البيئة
من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

الفصل الثاني

دور البلدية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

تعرف البلدية في نص المادة من قانون البلدية الجديد 10-11 بأنها "الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة وتحدث بموجب القانون"، وهي الجماعة الإقليمية القاعدية للامركزية الإدارية للدولة والإطار المؤسسي لمشاركة المواطنين في التسيير. وبالتالي المادة السابقة الذكر أكدت على اعتبار البلدية المكان الذي تمارس فيه المواطنة الحقيقية عن طريق مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية للدولة في الإطار الإقليمي والجغرافي للبلدية وتمارس الديمقراطية المحلية¹.

تتكون البلدية من هئتان هما رئيس المجلس الشعبي البلدي والمجلس الشعبي البلدي هذا ما جاء النص عليه طبقا للمادة 15 من قانون البلدية 10-11، ويعتبر المجلس الشعبي البلدي هيئة مداولات ورئيس المجلس الهيئة التنفيذية ويساعده نوابه في ذلك لتلبية احتياجات المواطنين في شتى المجالات، وعلى الرئيس الإقامة بمقر البلدية بصفة دائمة وفي الحالات الاستثنائية يمكن للوالي الترخيص بغير ذلك، ويتفرغ الرئيس لأداء مهامه ليكون أقرب إلى انشغالات متطلبات المواطنين ويمارس سلطته على إدارة البلدية².

¹ القانون 10-11 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق ل 22 يوليو يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 الصادرة في 22-07-

2011 المواد 1 و 2.

² المواد 15، 62، 125 من القانون 10-11 السابق الذكر.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

وعليه خول المشرع الجزائري للبلدية ممارسة صلاحيات تستطيع التدخل بموجبها من أجل حماية البيئة، وذلك ضمن النصوص القانونية والتنظيمية، وفي هذا المجال حاولنا التطرق لهذه الصلاحيات ضمن هذا الفصل الذي قسمناه إلى مبحثين هما

المبحث الأول: دور البلدية في حماية البيئة من أضرار البناء في قانون البلدية

المبحث الثاني: دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في القوانين الخاصة.

المبحث الأول: دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية.

تقوم البلدية بممارسة اختصاصات متعددة على المستوى الإقليمي لكونها تشكل مكان مشاركة المواطنين في تسيير شؤونهم بنفسهم، وهذه الصلاحيات عديدة ولعل من أبرزها تلك المتعلقة بحماية البيئة، كما منح المشرع الجزائري ضمن قانون البلدية اختصاصات عديدة في مجال حماية البيئة، وتتقسم هذه الصلاحيات بين رئيس المجلس الشعبي البلدي كهيئة تنفيذية (مطلب أول) والمجلس الشعبي البلدي كهيئة مداولة (مطلب ثاني).

المطلب الأول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي.

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل البلدية في مجالات عديدة تتعلق بحماية البيئة بموجب قانون البلدية، حيث أوكلت له عدة صلاحيات كالسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث المعماري على كامل البلدية¹ وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين

الفرع الأول: إختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية البيئة بصفته ممثلا للدولة

في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بهما يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي جميع التدابير والاحتياطات في الأماكن العمومية التي يمكن أن يحدث فيها أي كارثة أو حادث، لضمان سلامة حماية الأشخاص والممتلكات، كما يأمر بهدم الجدران و العمارات الهشة والبنائيات الآيلة للسقوط². فالعمارات الهشة تعتبر من مشكلات الفوضى التي جاءت بسبب التوسع غير المنظم والتي ساهمت بدورها في تشويه البيئة العمرانية التي قضت على الطابع الجمالي والذوق الهندسي للبنائيات.

¹ المادة 95 من القانون 10-11 سالف الذكر.

² المادة 89 من نفس القانون سالف الذكر.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

كما كلف رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار احترام حقوق وحرية المواطنين بالمحافظة على النظام العام في كل الأماكن العمومية، وكذا السهر على حماية التراث الثقافي المعماري واحترام التعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير ومجال الشغل المؤقت للأماكن التابعة للأماكن العمومية و المحافظة عليها، كما يسهر على احترام تعليمات حماية البيئة¹.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الشروط المنصوص عليها في القانون رخصة البناء والهدم والتجزئة، فهو يمتلك سلطة واسعة في مجال التعمير²، وهذا ما سنأتي على تفصيله في المبحث الثاني.

الفرع الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية البيئة بصفته ممثلاً للبلدية

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجالات عديدة، تتعلق بحماية البيئة، بموجب قانون البلدية، حيث أوكلت له عدة صلاحيات، كإتخاذ التدابير المتعلقة بشبكة الطرق³، والسهر على وضع مصالح المؤسسات العمومية للبلدية وحسن سيرها⁴.

وعليه يمكن القول أن جميع الاختصاصات التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي تدخل لامحالة في الإطار العام لمقتضيات حماية البيئة بالموازاة مع تلك المهام الأخرى التي يقوم بها المجلس الشعبي البلدي .

المطلب الثاني: صلاحيات المجلس الشعبي البلدي.

يمثل المجلس الشعبي البلدي القاعدة اللامركزية ومكان مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية، يشكل إطاراً للتعبير عن الديمقراطية، ويقوم بممارسة صلاحياته طبقاً للمبادئ المحددة في القانون رقم 10_11 المتعلق بالبلدية⁵، وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين

الفرع الأول: في مجال التهيئة والتنمية

¹المادة 94 من نفس القانون سالف الذكر

²المادة 95 من نفس القانون سالف الذكر

³ المادة 82 من القانون سالف الذكر

⁴ المادة 83 من القانون سالف الذكر

⁵ المادة 103، 104 من القانون 10-11 سالف الذكر .

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

يعمل المجلس الشعبي البلدي على إعداد برامج السنوية والمتعددة السنوات الموافقة لمدة عهده وبصايق عليها ويسهر على تنفيذها، وفي إطار المخطط الوطني للتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم وكذا المخططات التوجيهية القطاعية، كما يشارك المجلس في إجراءات إعداد عمليات تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة و تنفيذها طبقا للقانون¹ .

_ يتولى المجلس الشعبي البلدي رسم النسيج العمراني للبلدية بما يتماشى مع القوانين خاصة النصوص المتعلقة بالتشريعات العقارية² وعليه أثناء إقامة أي مشروع استثمار أو تجهيز على إقليم البلدية أو أي مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية و لاسيما في مجال حماية الأراضي الفلاحية و التأثير على البيئة، يجب أخذ رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي³ .

ويقع على عاتق المجلس الشعبي البلدي دوره في السهر على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء، لاسيما عند إقامة مختلف المشاريع على إقليم البلدية⁴ .

الفرع الثاني: في مجال التعمير والهيكل القاعدية للتجهيز

فيما يتعلق بمجال التعمير والهيكل القاعدية نجد أن البلدية تقوم بالتزود بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، حيث يقتضي موافقة المجلس الشعبي البلدي على إنشاء أي مشروع على إقليم البلدية يحتمل الإضرار بالبيئة والصحة العمومية⁵ . تتولى البلدية التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، المراقبة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن واحترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية⁶ .

¹ المادة 107، 108 من نفس القانون.

² منال صخري، فضيلة نغاز، ، المرجع السابق.ص 118

³ المادة 109 من القانون رقم 11-10، المرجع السابق.

⁴ المادة 110 سالف الذكر.

⁵المادة 113،114 سالف الذكر.

⁶ المادة 115 سالف الذكر.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

في إطار حماية التراث المعماري المتعلقين بالسكن والتعمير، تسهر البلدية على المحافظة على الانسجام الهندسي للتجمعات السكنية وكذا الحفاظ على وعائها العقاري¹.

كما يسلم شهادة المطابقة في قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، وذلك من أجل إعطاء فرصة لتسوية البناءات المخالفة للقواعد العمرانية².

ويلاحظ أن قانون البلدية 11-10 قد منح صلاحيات للمجلس الشعبي البلدي ولرئيسه في مجال الحفاظ على البيئة، ووسع من صلاحيات المجلس مقارنة بصلاحيات رئيسه، حيث أنه تشكل لجانا دائمة لمجالات عديدة ذات علاقة بالبيئة³، لكن يبقى الضعف المادي والبشري عائقا في هذا المجال.

كما أن قانون البلدية كان أكثر حرصا في تحديد دور البلدية وهيئاتها المختلفة في مجال حماية البيئة من أضرار أشغال البناء.

المبحث الثاني: دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في القوانين الخاصة.

لا تقتصر المهام المنوطة للبلدية في مجال حماية البيئة في قانون البلدية، بل تمتد هذه الصلاحيات إلى قوانين خاصة، وتختلف وتتعدد بالنسبة للبلدية إذا ما رجعنا إلى النصوص الخاصة بين نص تشريعي وآخر تنظيمي، وعليه نتطرق إلى ذلك من خلال دور البلدية في

1 المادتين 116 و 117 سالف الذكر.

2 المادة من القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها العدل، ج ر، عدد 44 المؤرخ في 03-08-2008.

3 المادة 31 قانون 11-10 سالف الذكر.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء من خلال قانون التهيئة والتعمير (كمطلب أول) و دور البلدية من خلال تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء (مطلب ثاني).

المطلب الأول: دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء من خلال قانون التهيئة والتعمير.

رغبة من المشرع في تنظيم مراقبة التوسع العمراني للمدن أصدر قانون يتعلق بالتهيئة والتعمير، وذلك للحد من الفوضى العمرانية والقضاء على البناءات الغير شرعية، تتمثل في المخططات التوجيهية (فرع أول) ومجموعة من الرخص والشهادات العمرانية (فرع ثاني).

الفرع الاول: المخططات التوجيهية

تتشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي سنتطرق إلى تعريفها فيما يلي:

أولاً: تعريف مخطط PDAU: يعد أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

هذا التعريف يعد ترجمة لرغبة المشرع في تنظيم ورقابة المجال العمراني ذلك أن المشرع لا يخوض في التعريفات القانونية تاركاً ذلك للفقهاء والقضاء¹.

1_ أهداف مخطط PDAU: وتتمثل في:²

يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب كل بلدية حسب القطاع.

1 ابن صليحة صابر المرجع السابق ص 67.

2 المادة 18 من القانون 90-29، سالف الذكر.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

_ يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات والهياكل.

_ يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

يقسم المخطط المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة تشمل القطاعات المعمرة، المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية وغير القابلة للتعمير¹.

2_ إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير² والتي تتمثل في:

_ مرحلة التحضير والاعداد: من الضروري تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، حيث يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته وتتم الموافقة

عليه بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط يغطي بلديتين أو أكثر³.

تتضمن هذه المداولة التوجيهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود، كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط والقائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية⁴.

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً للمصادقة عليها وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعني¹.

1 المادة 19 سالف الذكر

2 لمرسوم التنفيذي رقم 91_177 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05_317، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر ع 62.

3 المادتين 24 و25 من القانون رقم 90_29، سالف الذكر.

4 المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91_177. السابق الذكر.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

ويتم إصدار القرار الذي يرسم حدود المحيط ويتدخل فيه المخطط PDAU استنادا على ملف يتكون من مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود التراب الذي يشملها والمداولة المتعلقة به حسب الحالة، من طرف الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة والوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجمعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة².

تكريسا لمبدأ التشاور والمشاركة والتنسيق في وضع ادوات التهيئة والتعمير يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بهذا القرار، ولديهم مهلة خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن ارادتهم في المشاركة في اعداد هذا المخطط³.

وعند انقضاء المهلة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يحدد قائمة الادارات العمومية والهيآت المصالح والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط، وينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية، الهيآت، المصالح العمومية، للجمعيات والمصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي، وتمنح لهذه الهيآت مهلة 60 يوما لإبداء ملاحظاتهم وأراءهم حول مشروع هذا المخطط بطريقة صريحة ومكتوبة وإذا لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيها موافقا⁴.

3_ مرحلة الاستقصاء العمومي

يخضع مشروع المخطط الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة 45 يوما وبعد التحقيق العمومي يعدل مشروع

1المادة 03 من نفس المرسوم السابق

2المادة 04 من نفس المرسوم السابق

3المادة 07 من نفس المرسوم السابق

4المادتين 08 و09 من نفس المرسوم السابق

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

المخطط ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق ثم يوجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من أجل المصادقة¹.

وينشر القرار الذي يعرض المخطط على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني والمجالس المعنية طوال مدة الاستقصاء وتبلغ نسخة منه إلى الوالي².

4_ مرحلة المصادقة

تتم المصادقة على المخطط تبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية وحسب الحالة³:

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

_ بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

_ بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

وبعد المصادقة على PDAU يبلغ إلى الجهات الآتية: الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية مختلف الأقسام الوزارية المعنية، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية ورئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنين كما يوضع تحت تصرف الجمهور⁴.

¹ المادة 26 من القانون رقم 90_29، سالف الذكر.

² المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91_177، سالف الذكر.

³ المادة 27 من القانون رقم 90_29، سالف الذكر.

⁴ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، سالف الذكر.

ثانيا: تعريف مخطط POS

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي: " هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹ حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها " ²، من خلال هذا التعريف يتبين أن مخطط شغل الاراضي عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة عن طريق تنظيم حقوق البناء على الاراضي وتبيان كيفية استعمالها وحجمها ووجهتها والارتفاعات المقررة عليها ³.

1_ أهداف مخطط POS: يقوم مخطط شغل الأراضي بما يلي⁴:

- _ يحدد الشكل الحضري، التنظيم، حقوق البناء واستعمال الأراضي بالنسبة للقطاعات أو المناطق المعينة.
- _ يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الاحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها
- _ يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- _ يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- _ يحدد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والموقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها ويحدد الإرتفاعات.
- _ يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

2_ اجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي

¹ بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 88.

² المادة 31 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

³ حرز الله كريم، دور قواعد التهيئة والتعمير في إنعاش الترقية العقارية، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد الثاني عشر، معهد الحقوق و العلوم السياسية، تيبازة، ص 473

⁴ المادة 31 من القانون رقم 90_29، المرجع السابق.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

منح المشرع الجزائري للمجلس الشعبي البلدي صلاحية المصادقة النهائية على مخطط شغل الأراضي على خلاف المخطط التوجيهي الذي تتم المصادقة النهائية عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي الولائي وبمقرر من الوالي.

حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-178 إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها¹.

3_ مرحلة التحضير والاعداد

من الضروري تغطية كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، حيث يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس البلدي وتحت مسؤوليته وتتم الموافقة عليه بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس البلدية في حالة ما إذا كان المخطط يغطي بلديتين أو أكثر².

يجب أن تتضمن هذه المداولة تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به، بيانا لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي³

تبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية⁴

ويتم اصدار قرار رسم حدود تدخل المخطط بناء على ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به حسب الحالة، من طرف

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المرسوم السابق

² لمادتين 34 و35 من القانون رقم 90_29، المرجع السابق.

³ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.

⁴ المادة 03 من نفس المرسوم

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة والوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجمعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة¹.

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات².

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع كل من رؤساء غرف التجارة، الفلاحة، المنظمات المهنية،

ورؤساء الجمعيات المحلية بإعداد المخطط، ولهم مهلة 15 يوما من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن نيتهم في المشاركة³

هناك بعض الهيئات تستشار وجوبا هي:

_ الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية

تتمثل في التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات⁴ وأضاف المشرع كل من مصلحة البيئة والتهيئة العمرانية والسياحة⁵.

_ الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي

وتتجلى هذه المصالح التي يجب استشارتها على مستوى البلدية في كل من توزيع الطاقة، النقل وتوزيع المياه⁶، وكذا مصلحة الضبط العقاري،

¹ المادة 04 من نفس المرسوم.

² المادة 05 من نفس المرسوم والمادة 215 من القانون 10-11 المرجع السابق.

³ المادة 07، من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المرجع سابق.

⁴ المادة 08، المرجع سابق.

⁵ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 05-31 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد الإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

⁶ المادة 08، من نفس المرسوم.

4_ مرحلة الاستقصاء العمومي

يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة (60) يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد¹.

ينشر القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا، كما يمكن تدوين الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين².

يقفل سجل التحقيق العمومي عند انقضاء المهلة القانونية، ويقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققين خلال 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل الاستقصاء مع استنتاجاته³.

5_ مرحلة المصادقة على مخطط شغل الراضي

يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي⁴.

بعد المصادقة على المخطط يبلغ الى كل من الوالي أو الولاية المختصين إقليميا والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية والغرفة التجارية والفلاحية⁵.

¹المادة 10، من نفس المرسوم.

²المادتين 11-12، من نفس المرسوم.

³المادة 14، من نفس المرسوم

⁴المادة 15 من نفس المرسوم.

⁵المادة 16 من نفس المرسوم.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

يوضع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي¹.

ويتجلى دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تجديد الإطار العام للتهيئة والتنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني، فهو يلعب دورا فعالا في تنظيم العمران وحماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء، من خلال تدخله في مهام مخطط شغل الأراضي وتحديد التوجيهات الأساسية والصيغ المرجعية التي يسير عليها من جهة، ومن جهة أخرى تنظيم حركة البناء والحد من التجاوزات العمرانية من خلال إحترام الرخص (التجزئة، البناء والهدم) والشهادات (التعمير والمطابقة) - والتي سنأتي على ذكرها في الفرع الثاني- للنظام القانوني الذي يرسم لها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

الفرع الثاني: الشهادات والرخص العمرانية كألية رقابية حماية البيئة

أقر المشرع الجزائري مجموعة من الشهادات والرخص العمرانية تنظيما للنشاط العمراني وتحقيقا لحماية البيئة من أضرار أشغال البناء. وهي كالاتي:

1- شهادة التعمير: هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، وزيادة على ذلك يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على "بطاقة

معلومات " لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ولكنها بأي حال من الأحوال لا يمكن أن تحل محل شهادة التعمير².

ويودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع، تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات

¹المادة 17، من نفس المرسوم.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

خلال 15 يوما التالية لإيداع الطلب¹، ويجب أن تبين هذه الشهادة أو بطاقة المعلومات الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، كالصدوع الزلزالية، القطع الأرضية المعرضة للفيضانات، الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة، تحدد صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول بها وبصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حال عدم وجود مخطط الأراضي، وتحدد صلاحية بطاقة المعلومات ب03 أشهر.²

إذن فشهادة التعمير أو بطاقة المعلومات تلعب دورا هاما من أجل حماية البيئة من أضرار أشغال البناء.

2- رخصة التجزئة: إن وضع تعريف واضح لرخصة التجزئة يسهل من عمل الجهات المختصة المكلفة بإصدار هذه الرخصة، حتى تتمكن من تحديد أعمال البناء التي تدخل في نطاقها، كما تمكن الخواص من معرفة حقوقهم وواجباتهم في حالة طلب الحصول عليها³.

حيث نصت المادة 57 من القانون رقم 90_29 على أنه: "تشتت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم أو عدة قطع من ملكية عقارية لاثنين واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعه"⁴، نلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري قد عرف التجزئة ولم يعرف رخصة التجزئة، وذلك من خلال اشتراطه للحصول على الرخصة.

وعرفت أنها القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير
ان هذا التعريف استعرض اهداف عملية تجزئة الملكية العقارية (بيع، إيجار، قسمة) وفقا لأحكام مخطط التعمير، ومطابقه ملف الطلب لمخطط التعمير¹.

¹ المواد من 02 إلى 05 من المرسوم رقم 91-176 المؤرخ 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم في ج ر ع 26 الصادرة في 01 جوان 1991.

² المواد من 03 إلى 06 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر

³ بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 114.

⁴ المادة 57 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

وعرفت المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19: كل 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 بناية²

ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة باعتباره ممثلاً للبلدية أو باعتباره ممثلاً للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي فيتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية³.

لا يقبل طلب الحصول على رخصة التجزئة إلا إذا قدمه مالك الملكية العقارية أو موكله فقط والذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يودع لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في خمس (05) نسخ.

لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك .

يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به، ويصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتحضير، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة، وهذا يكون من أجل حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء.

وتتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، من خلال إحداث ما يأتي :

¹ المادة 02 من القانون رقم 15_08، سالف الذكر

² بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 115.

³ المادة 14 من المرسوم 15-19 سالف الذكر

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف،

- مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه .

3- رخصة البناء:

حيث تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البناء الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البناءات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه والتوجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج¹ .

كما يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء² .

نلاحظ من خلال نص المادتين ان المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء وإنما تطرق إلى ذكر أعمال البناء التي تستوجب استصدار الرخصة.

_ ومن التعاريف التي قدمت لرخصة البناء بأنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران³ .

من خلال التعاريف السابقة يمكن القول بان رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير

¹ -المادة 52 من القانون رقم 90_29، سالف الذكر

² المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، سالف الذكر

³ محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية مجلة علمية محكمة سداسية، تصدر عن جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر، العدد الأول، مارس 2007، ص 18.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران¹. في آلية وقائية لحماية البيئة من أضرار أشغال البناء.

تبدأ إجراءات منح رخصة البناء بإيداع طلب لدى الجهة الإدارية المختصة، حيث يجب لدراسة طلب الحصول على الرخصة ان يتقدم به من يملك الصفة القانونية لذلك

و لقد حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 من لهم الحق في طلب الرخصة حيث نصت على أنه : يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه².

- المالك: هو الذي يملك القطعة الأرضية المراد بناؤها بموجب عقد رسمي للملكية مسجل ومشهر لدى محافظة الشهر العقاري.³

- الحائز: أجاز القانون رقم 05-25 المتعلق بالتوجيه العقاري لصاحب شهادة الحياة الحق في طلب رخصة البناء إذا توفرت فيه شروط الحياة المنصوص عليها في المادة 39 منه.⁴

-الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: يحق لهذه الأخيرة طلب رخصة البناء وذلك بتقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

-المستفيد من عقد الامتياز: يتعلق الأمر بالأراضي التي تنتازل الدولة عن تسييرها للخواص من أجل إقامة مشاريع استثمارية فوقها والقيام بأشغال تتعلق بالمشروع المراد إقامته.

¹ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005، ص 04.

² المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر

³ سي مرابط عبد الرحمان، ص325.

⁴ سي مرابط عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 325.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

- المرقى العقاري ومتولي الوقف: أجاز القانون للمرقى العقاري او متولي الوقف المطالبة برخصة البناء في حدود السلطة المخولة لكل منهما بشأن العقار الواقع تحت سيطرة كل واحد منهما¹.

_المستفيد من عقد البوت: عرف هذا العقد انتشار كبير في الدول الانجلوساكسونية وله العديد من التعريفات نقتصر على أحدها، بحيث يعرفه أحد الباحثين بأنه "عقد إداري حديث. يستهدف القيام بمشاريع ضخمة تعهد بها السلة إلى إحدى الشركات الوطنية أو الأجنبية للقيام بإنشاء مرفق عام وتشغيله لحسابها الخاص مدة من الزمن على أن تلتزم بنقل ملكيته إلى الدولة او الهيئة العامة بعد انقضاء المدة المتفق عليها.

• محتوى ملف طلب رخصة البناء:

ويجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25-90 أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا².

وقد نصت المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على الوثائق الخاصة بالبناء والمتمثلة في (الملف الإداري، الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، والملف التقني الذي يبين مدى تناسب المشروع مع قواعد حماية البيئة من الاضرار الناتجة عن أشغال البناء)³.

حيث يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس مدني اللذين يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤشر من طرفهما¹.

² المادة 42 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع السابق.

³ المادة 43 من نفس المرسوم .

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

يتم ارسال طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم².

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية³.

• الشباك الوحيد البلدي: يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية، ويتكون من:
الأعضاء الدائمة:

- 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 .
- الأعضاء المدعويين: يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء، من طرف:
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله،
 - ممثل الحماية المدنية،
 - ممثل مديرية البيئة للولاية،
 - ممثل مديرية السياحة للولاية،

¹ المادة 44 من نفس المرسوم.

² المادة 45 من نفس المرسوم.

³ المادة 48 من نفس المرسوم.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

- ممثل مديرية الثقافة للولاية،
 - ممثل الصحة والسكان،
 - ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز(سونلغاز).
- يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله. وتتمثل مهمة مصالح التعمير على مستوى البلدية في تولي الأمانة التقنية، وتكلف بما يأتي:
- استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها.
 - تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها.
 - تحضير اجتماعات الشباك الوحيد.
 - إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد.
 - تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى.
 - تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها، إن اقتضى الأمر إلى صاحب الطلب
 - إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
 - استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
 - ضبط البطاقة الإلكترونية .

عمل الشباك:

- يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (8) أيام في دورة عادية وفي دورات غير عادية، بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة .
- ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء، من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع .

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

يتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضى من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا، غير أنه، يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائبة، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة¹.

وفي هذه الحالة، يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة.

يتم اصدار القرار الرسمي المتعلق برخصة البناء من طرف الجهة الإدارية المختصة بعد الانتهاء من دراسة ملف طلب الرخصة، ويكون ذلك إما بقبوله أو رفضه

الجهات المختصة بتسليم قرار رخصة البناء

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما. يلزم بالسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعمارة والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية.²

نصت المادة 65 من القانون رقم 90-29: تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الاراضي وبصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الاراضي بعد الاطلاع على رأي الوالي.

وقد أولى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 أهمية كبرى لحماية البيئة وعناصرها، حيث أنه يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو تقييد منحها إذا كان البناء في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات والانجراف وانزلاق التربة والزلازل، كما يمكن رفض رخصة البناء إذا كانت البناءات تؤدي إلى احتمال تعرض سكانها لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على

¹ المادة 59 من المرسوم 15-19 السابق الذكر.

² المادة 95 من القانون 10-11، سالف الذكر.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

الخصوص بسبب مواقعها، وإذا كانت البناءات تكون لها عواقب ضارة بالبيئة بفعل موضعها ومآلها أو حجمها.

4- شهادة المطابقة :

طبقا لنص المادة 56 من القانون 90-29 السالف الذكر " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

حيث يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

ويتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"².

ما نستنتج من خلال هذه المواد أن المشرع الجزائري لم يعرف شهادة المطابقة وإنما أشار على أنها شهادة بعدية بعد تمام الأشغال.

من خلال نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نستنتج أنه يتم تسليم شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بإرادته المنفردة دون سواه سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من الوالي أو الوزير المكلف بالعمران كجهة أساسية في إجراء الرقابة عند تمام أشغال البناء أي نهايتها كما لها أثر قانوني يتمثل في تأكيد شرعية الشغال المنجزة ومدى مطابقتها لرخصة البناء.³

إجراءات الحصول عليها:

¹ المادة 75 من القانون 90-29 سالف الذكر.

² سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، دكتوراه العلوم في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، الجزائر، 2018، ص 273.

³ وراغ آسيا، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المتعلقة بها، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، العدد التسلسلي 09، مارس 2019، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ص 40.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

من خلال قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم يتبين أن إجراءات الحصول على شهادة المطابقة تقوم على حالتين وهما: حالة التصريح بانتهاء الأشغال وحالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

أ- حالة التصريح بانتهاء الأشغال: ألزم القانون المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء في ظرف ثلاثين (30) يوما بإيداع تصريح من نسختين يشهد على الانتهاء من الأشغال وذلك فيما يخص البناءات ذات الاستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال يكون معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء¹، بالنسبة للتجهيزات والبناءات المخصصة للاستعمال السكني الجماعي أو البناءات المستقلة للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم²، وترسل نسخة منه على رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء على مستوى الدائرة³.

ب- حالة التصريح بانتهاء الأشغال: نجد أن نص المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 في حالة عدم تقديم تصريح بانتهاء الأشغال من طرف المستفيد من رخصة البناء أن يبادر وجوبا رئيس المجلس الشعبي البلدي بإجراء عملية المطابقة بالاعتماد على تاريخ الانتهاء من الأشغال وفقا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة الإنجاز، وتدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة يعتبر من مهامه والتزاما قانونيا منه إذ يعتبر من سلطات الضبط الإداري يمارس دورا وقائيا وردعيا في وقت واحد وذلك حفاظا للنظام العام⁴.

¹ غواس حسينة، مدى تأثير قواعد التهيئة والتعمير على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2017-2018، ص 112.

² سي مرابط عبد الرحمان، لمرجع السابق، ص 360.

³ غواس حسينة، المرجع السابق، ص 112.

⁴ مصعور فطيمة الزهرة - مخلوفي عبد الوهاب، شهادة المطابقة كآلية رقابية بعدية في مجال الترقية العقارية، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 07، العدد 04، 2022، ص 337.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

وتخضع إجراءات الحصول على شهادة المطابقة في حالة التصريح بانتهاء الأشغال إلى نفس الإجراءات الحصول على شهادة المطابقة في حالة التصريح بانتهاء الأشغال، إذا كان الأمر متعلق بتسليم شهادة المطابقة أو رفضها لعدم مطابقتها¹.

ودور شهادة المطابقة في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء كآلية رقابية بعيدية لأشغال البناء ومنه فإن لها دور فعال في الحفاظ على النسيج العمراني الجمالي البيئي، وذلك من خلال رفض منح شهادة المطابقة للبنىات والمشاريع المنجزة كانت تمس بعناصر النظام العام الصحة العامة والأمن العام ورونق وجمال المدن، ولا تتوافق أيضا مع رخصة البناء، وترفض منح شهادة المطابقة إذا كانت لا تتوافق مع التوجيهات الأساسية لأدوات التهيئة والتعمير وخاصة فيما يخص حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء²، حيث صدر بخصوصها قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها حيث ركز على العقوبات وذلك لعدم الالتزام باحترام الطبيعة ومكوناتها وعناصر البيئة وعدم مطابق أشغال البناء لرخصة البناء³.

5- رخصة الهدم : تعتبر رخصة الهدم من أدوات الرقابة على العقار المبني فلا يمكن القيام بأي هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول على رخصة الهدم، ويخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم إذا كان الاقليم يتوفر على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية أو على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية ، وكذلك تستخرج هذه الرخصة كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية⁴.

¹المرجع نفسه، ص 338.

²شهرزاد سي مرابط، شهادة مطابقة البنىات طبقا لقانون 08-15 من شهادة لاستغلال المبني إلى شهادة تسوية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني جوان 2017، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ص 203.

³يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، العدد الخامس مارس 2018، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ص 76.

⁴المادتين 46، 60 من القانون 90-29، نفس المرجع.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

يرفق ملف طلب رخصة الهدم بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة ويرسل الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناءة مقابل وصل إيداع في ثلاث نسخ، يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير هذه الرخصة خلال أجل شهر من إيداع الطلب، وبعد الإنتهاء من دراسة الطلب يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بالصاق طلب الرخصة بمقر المجلس الشعبي البلدي للسماح للغير بتقديم اعتراضاتهم، ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد أخذ رأي الشباك الوحيد على مستوى و يبلغها لصاحب الطلب¹ وتساهم هذه الرخصة في حماية البيئة من خلال الطابع الجمالي والعمراني والبيئي، حيث لا يمكن القيام بأي هدم دون الحصول على رخصة الهدم.

المطلب الثاني: دور البلدية من خلال تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء

سعى المشرع من خلال تحديد المبادئ الأولية والأهداف الأساسية ضمن قانون 08-15 والمرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري سنة 2022 الذي يحدد الشروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء²، إلى إيجاد حلول جذرية لأشغال البناء غير المرخص وغير المتمم، وبحثا عن عمران عصري وهندسة معمارية تراعي خصوصية المجتمع الجزائري، وهويته ومضمون حضارته التي باتت تظهر بمظهر لا هو أوروبي لا بالعربي، خال من فن الجمال الهندسي الذي يولي أهمية للداخل دون الواجهات الخارجية التي عكست فوضى العمران في أكبر مدن الجزائر³، وعليه قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين

الفرع الأول: كيفية تحقيق مطابقة البناءات من خلال القانون 08-15

لقد أسند القانون 08-15، للبلدية دورا فعالا في وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وتحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون وتحديد شروط شغل أو استغلال البناءات وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيا بانسجام، وتأسيس

¹ المواد من 70 إلى 85. من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر

² المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 رجب 1443 الموافق ل 3 فبراير 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير

المطابقة لرخصة البناء المسلمة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 9.

³ المادة 15 من القانون 08-15، سالف الذكر

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير¹، الذي ينتج عنه ضرر للبيئة وتعتبر البلدية المسؤول الأول عن هذه المطابقة.

إجراءات تحقيق مطابقة.

أقر المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات لتحقيق مطابقة البناءات بدءا من إيداع تصريح ملف المطابقة ودراسة ملف تحقيق المطابقة إلى البت في ملف تحقيق المطابقة، وهذا ما سنراه.

1- إيداع تصريح ملف تحقيق المطابقة

التصريح بالمطابقة هو عبارة عن طلب لتسوية البناء الفوضوي يكون مرفق بملف محدد يودع أمام الجهة المختصة.

حيث جميع البناءات المعنية بالمطابقة والمنصوص عليها في المواد من 19 إلى 22 من القانون 08-15 يجب أن تخضع لتصريح حسب النموذج المحدد لهذا الغرض ويقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، ويتم إعداد التصريح في خمس (05) نسخ طبقا للاستمارة².

والتصريح يجب ان يتضمن بيانات تكون موجودة في الملف المرفق بالتصريح، والبيانات هي كالتالي³:

- اسم صاحب المشروع سواء كان شخص طبيعي أو معنوي.

- طلب تحقيق مطابقة البناءة أو رخصة إتمام الإنجاز.

- عنوان البناءة ووضعية الأشغال فيها.

- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها عن كانت موجودة.

¹ المادة 16 من القانون 08-15 سالف الذكر

² المادة 24 من القانون 08-15، سالف الذكر

³ المادة 25 من نفس القانون سالف الذكر

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

-الطبيعة القانونية للوعاء العقاري للبناءات المشيدة.

-موعد بداية الأشغال ونهايتها، وعند الضرورة يجب ان يكون الملف مرفوق بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في ظل القانون 08-15.

وهذا الملف به وثائق إدارية وتقنية، وذلك حسب حالة كل بناية المذكورة في المواد 19، 20، 21، 22 من القانون 08-15، وتم تغيير الملف من حيث مكوناته بموجب التعلية الوزارية 04 المؤرخة في 2012/09/06¹، حيث تم تسهيله والإستغناء عن دراسات الهندسة المدينة.

ويجب على المستفيد من رخصة البناء للتسوية أو إتمام إنجازها بإيداع طلب شهادة المطابقة وذلك من أجل سحبها في الآجال المحددة في الرخصة المسلمة. ويتم تسجيل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه².

وإجراء تحقيق المطابقة يبدأ بالتصريح بالبناءة من طرف مالكها، وذلك بعد تقديم الملف حسب الحالة لدى مصالح التعمير والبناء للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناءة مقابل وصل استلام³.

2-دراسة ملف تحقيق المطابقة

بعد إيداع التصريح من طرف الجهة المختصة والتي تكون وجوبا مرفقة بملفاتهم، بعدها يتم دراسة ملف تحقيق المطابقة من طرف قرق التحقيق والمتابعة، وتكون على مستوى مصالح التعمير للبلدية ومديرية التعمير والهندسة المعمارية للبناء والتي تكون تابعة للولاية، وهو ما سنتناوله كالتالي:

أ-دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدي

¹التعلية الوزارية رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06، الصادرة عن وزارة السكن والعمران المتضمنة تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

²التشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية، دفاتيرالسياسة والقانون، المجلد 2014 العدد 11 جامعة قاصدي مرياح، الجزائر، ص 174.

³سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 237.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

تقوم فرق التحقيق والمتابعة بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات ومعاينتها وتحرير محضر عدم المطابقة، من خلال البيانات التي تقدم بها المعني الذي قدم التصريح وذلك حسب نص المادة 27 من القانون 08-15، ويتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير القيام بزيارة البناءة خلال ثمانية (08) أيام من إيداع التصريح، على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصريح.

وبعد إعطاء أعوان البلدية المكلفين بالتعمير قرارهم بخصوص التصريح يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع (04) نسخ من التصريح تكون مرفوقة بمحضر المعاينة مع التعليل لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال مدة خمسة عشر (15) يوم التي تأتي وراء إيداع التصريح من أجل دراسته¹، مع إرسال نسخة للإعلام على مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء التابعة للولاية.

ب-دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء:

أشارت التعلية الوزارية رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 على أن الملفات التي تدرس على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء هي البناءات التي تستقبل الجمهور والصناعية والتجارية أو السياحية فقط.²

تقوم مديرية التعمير والبناء المكلفة بدراسة التصريح وجمع الموافقات والآراء من المصالح الأملاك الوطنية والحماية المدنية وذلك فيما يتعلق بالبناءات المخصصة للاستعمال الصناعي والتجاري أي كل البناءات التي فيها الجمهور ومصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحية ومصالح الفلاحة، إذ يجب على مصالح الدولة أن ترسل في جميع الحالات موافقتها ورأيها في مدة خمسة عشر (15) يوم من تاريخ إخطارها، والمصالح التي لم تبدي رأيها في الوقت المحدد الموافقة على الطلب على أن يتضمن جواب هذه المصالح ملفا يلحق بطلب الراي

¹المادة 27 من القانون 08-15، سالف الذكر

²المادتين 08، 09 من المرسوم التنفيذي 09-154، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر ع 27، مؤرخة في 2009/05/06.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

وبعدها تعد مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ملفا لكل طلب تحقيق المطابقة يحتوي على التصريح كما تقدم به المصرح، الرأي المعلن لمصالح التعمير للبلدية، الرأي المعلن للإدارات والمصالح والهيئات التي تم أخذ رأيها ورأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، والملف يودع عند الأمانة التقنية للجنة الدائرة في أجل شهر (01) بدءا من تاريخ الإخطار¹.

3- البت في طلب تحقيق المطابقة:

من خلال نص المادتين 32 و 47 من قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها 08-15 نستنتج أن مهمة البت في طلب تحقيق المطابقة يكون من طرف لجنتي الدائرة والطعن.

- في حالة الموافقة على الطلب:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الموافقة على التصريح بتسليم رخصة البناء من أجل التسوية إذا كانت البناءة متممة ولم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، أو رخصة إتمام الإنجاز إذا كانت البناءة غير متممة سواء كانت برخصة أو بدونها، أو شهادة المطابقة إذا كانت البناءة متممة ومتحصل على رخصة البناء لكنها غير مطابقة للأحكام²،

وهذا من خلال ما نصت عليه المادة 43 من القانون رقم 08-15 " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح، حسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة.

يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالغرض المطلوب السلطات الأخرى، إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها³.

ويشترط لفتح الورشة إيداع طلب أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا من طرف صاحب المشروع لبدء الأشغال، وتسلم رخصة فتح الورشة في حالة قبول الطلب في

¹ المادتين 11 و 12 من المرسوم التنفيذي 09-154، السالف الذكر.

² المادتين 32 و 33 من القانون 08-15، سالف الذكر

³ لعديدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019، ص546.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

مدة (8) أيام وهذه الورشة يكون بها سياج للحماية ووضع لافتة تبين على أشغال إتمام الإنجاز¹.

-حالة الموافقة بتحفظ:

ففي هذه الحالة "يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له، وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك"²

-في حالة الرفض:

وفي هذه الحالة تقوم لجنة الدائرة بإرسال نتائج التحقيق والقرارات المتخذة بخصوص البناية موضوع التصريح، بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد، وهذا الأخير يجب عليه تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل في مدة خمسة عشر (15) يوم بعد استلامه³.

الفرع الثاني: كيفية تحقيق مطابقة البناءات من خلال المرسوم التنفيذي رقم 22-55

كما جاء مرسوم التنفيذي رقم 22-55، والذي ينص على احترام القواعد القانونية والتنظيمية التي تنظم الجوار، المتمثلة في المجاورة وتقارب البناءات وفتحات الواجهة ومشمات الأرضية والمقاس⁴.

¹المادة 43 من القانون 08-15، السالف الذكر.

²المادة 56 من نفس القانون سالف الذكر.

³المادة 44 من نفس القانون سالف الذكر.

⁴المادة 2 من نفس المرسوم.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

كما يجب على البلديات محل التسوية إحترام بعض الشروط التي جاء بها المرسوم السابق الذكر كتعلية المستويات أو الطوابق دون ترخيص، فالإخلال بهذه القواعد وعدم مراعاتها يؤدي إلى تشوه البيئة الذي يكون ناتج عن أشغال البناء¹.

ولقد نصت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 على تكوين لجنة تنشأ بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المنتدب أو الوالي، حسب الحالة، لجنة مكلفة بمعالجة طلبات رخصة البناء المعدلة أو شهادة مطابقة، على سبيل التسوية.

تتشكل اللجنة المكلفة بمعالجة الطلبات من ممثل:

- مصالح الدلة المكلفة بالتعمير، رئيسا.
- مصلحة التعمير للبلدية، عضوا.
- الحماية المدنية، عضوا.

يمكن توسيع تشكيلة اللجنة إلى ممثلين آخرين عندما يتعلق الأمر بالسكنات الجماعية أو البناءات التي تستقبل الجمهور أو الخاصة بمشاريع استثمارية، ويتعلق الأمر بمصالح:

- شركة سونلغاز.
- الأشغال العمومية.
- الموارد المائية.
- الصناعة.
- البيئة.

تلعب هذه اللجنة دورا مهما في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء وذلك بالقيام بزيارات ميدانية للتحقق والتأكد من المخالفات بإبداء رأيها فيما يتعلق بتسوية البناء وقيمة الغرامة، حسب طبيعة المخالفة².

¹ المادة 4 من نفس المرسوم

² المادتين 6 و7 من نفس المرسوم.

الفصل الثاني دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية

نستنتج أن قانون البلدية كان أكثر حرصا في تحديد دور البلدية وهيئاتها المختلفة في مجال حماية البيئة من أضرار أشغال البناء، وبالإضافة إلى القوانين الخاصة المتمثلة في قانون التهيئة والتعمير الذي يتضمن المخططات التوجيهية والرخص والشهادات العمرانية تنظيما للنشاط العمراني التي يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإضافة إلى القانون 08-15 والمرسوم التنفيذي رقم 22-55 الذي وضع حدا لحالات عدم إنهاء البناءات وتحقيق مطابقة البناءات المنجزة.

خاتمة

خاتمة:

تعتبر البيئة من أهم المواضيع التي تلقى اهتماما واسعا في المنظومة القانونية الجزائرية، وذلك من خلال توفير حماية متكاملة لها ضمن الإمكانيات والهيئات الإدارية المختلفة سواء على المستوى المركزي أو اللامركزي، فالجماعات المحلية و من خلال صلاحيات أجهزتها تعمل على الحماية الشاملة للبيئة بما فيها تلك التي قد تنجم عن أشغال البناء، إذ تم التأكيد من خلال هذه الدراسة على الدور الذي تلعبه الولاية والبلدية في حماية البيئة من أضرار أعمال التشييد، بناء على الاختصاصات الموكلة لها طبقا لقانون الولاية أو البلدية بالإضافة إلى مهام أخرى نصت عليها قوانين خاصة على غرار قانون التهيئة والتعمير أو قانون الترقية العقارية و قانون مطابقة البناءات، بحيث تهدف جلها للحد من التدهور المتزايد الذي يمس البيئة نتيجة أشغال البناء الذي سببه الانتشار الواسع للبناءات الغير شرعية و غير المطابقة للمعايير القانونية، وهذا ما أثر سلبا على الطابع الجمالي للمدن، بحيث أصبح مشهدها العام يمثل تلوثا بصريا بامتياز.

وبناء على ما سبق ذكره تم التوصل إلى مجموعة من النتائج تتمثل في :

- تزخر المنظومة القانونية الجزائرية بترسانة معتبرة تغطي جوانب هامة من مجالات حماية البيئة. بما فيها الناتجة عن أشغال البناء

- المجلس الشعبي الولائي له إختصاصات عديدة من خلال قانون الولاية لتمتعه بالإزدواجية في الإختصاص، فيساهم بصفة مباشرة في القضاء على السكن الهش الغير مطابق لمعايير البيئة.

- إن سلطة الضبط الاداري التي يتمتع بها الوالي هي أنجع وسيلة لحماية البيئة من أضرار أشغال البناء، و التي من خلالها يمكن أن يتخذ ما يراه مناسبا للحد من الأضرار التي قد تشكلها البناءات غير المطابقة على البيئة و على الفرد على حد سواء، و بالتالي قد يأمر بهدمها.

- بناء على التعديل الأخير الذي طال المرسوم التنفيذي 84/12 أصبح منح الاعتماد للمركبي العقاري يتم على المستوى المحلي وذلك بقرار من الوالي ، وهذا ما يوجب على المركبي العقاري إحترام القواعد القانونية و المهنية المتعلقة بهذه المهنة التي تصب معظمها في حماية البيئة من الأضرار المحتملة لأشغال البناء و التشييد، والإخلال بهذه الالتزامات قد يؤدي إلى سحب الإعتماد وفي بعض الأحيان قد يصاحبه متابعة جزائية إذا قدرت الأضرار بالجسيمة.

- بالنظر للصلاحيات الموسعة لرئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال أدوات التعمير و المتمثلة في منح الرخص كرخصة البناء والهدم والتجزئة... إلخ، فهو يساهم في حماية البيئة بصفة عامة، ومن الأضرار الناتجة عن أشغال البناء بصفة خاصة.

- منح المشرع للمجلس الشعبي البلدي سلطات مهمة من خلال القانون 08/15 و الذي يخص تحقيق مطابقة البناءات وتسويتها ،و التي تهدف في مجملها لحماية البيئة من أضرار أشغال البناء.

وعلى ضوء النتائج السابقة الذكر يمكن أن نعزز التجربة المحلية الجزائرية في مجال حماية البيئة من أضرار أشغال البناء بجملة من المقترحات التي قد تكون مفيدة ومناسبة لحل إشكالية التشوه العمراني الناتج عن البناءات الغير شرعية وغير المطابقة و التي تشكل خطرا على البيئة و على الأفراد على حد السواء، وهي كما يلي:

- فرض صرامة أكبر من طرف الهيئات المحلية خصوصا في مجال تطبيق قواعد حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء.

- تزويد البلديات خاصة التي تتربع على رقعة جغرافية واسعة بشرطة العمران على ترابها، و جعلها تحت أمر رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يلجأ إليها كلما اقتضت الضرورة لذلك

- الحرص على متابعة ومرافقة المركبي العقاري في جميع مراحل إنجاز مشروعه وذلك من خلال إنشاء هيئة إدارية تابعة للوالي تسهر على تحقيق ذلك.

- توسيع صلاحيات شرطة عمران لتشمل أيضا كل ما يتعلق برخصة الهدم.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

❖ القوانين:

- القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51 مؤرخة في 15 أوت 2004.
- القانون 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ج ر عدد 43، المؤرخة في 20 جويلية 2003.
- القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 المؤرخ في 03-08-2008.
- القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، الصادر في 06/03/2014.
- القانون 11-10 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق لـ 22 يوليو يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 الصادرة في 22-07-2011.
- القانون رقم 12-07، المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتضمن قانون الولاية ج ر عدد 12 الصادرة في 29 فيفري 2012

❖ المراسيم:

- المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 34.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317، ج ر عدد 62، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317، ج ر عدد 62، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.
- المرسوم التنفيذي رقم 05-31 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.
- المرسوم التنفيذي 09-154، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر ع 27، مؤرخة في 06/05/2009.

قائمة المصادر والمراجع

- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02-05-2009 يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعم المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، ج ر ع 27، المؤرخة في 06-05-2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المؤرخ في 02-05-2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر ع 27، المؤرخة في 06-05-2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المؤرخ في 20 فيفري 2012، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11، الصادر في 26-02-2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 7 المؤرخ 12 فيفري 2015.
- المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 15 سبتمبر 2019، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 55، الصادر في 15 سبتمبر 2019.
- المرسوم الرئاسي رقم 20-442، المؤرخ في 15 جمادى الأولى من عام 1442 الموافق 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية الديمقراطية.
- المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 2 رجب 1443 الموافق ل 3 فبراير 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية الديمقراطية عدد 9.

❖ المراجع :

أ- الكتب :

- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة 2، الجزائر 2007.
- منال صخري-فضيلة نغاز، الحوكمة المحلية في الجزائر، طبعة 1، ألفا الوثائق للنشر والتوزيع 2022.
- بن صليحة صابر الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، دار التعليم الجامعي، الجزائر، بدون طبعة، 2022

- سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الأمل، الجزائر، 2014.

ب- المقالات :

- دور قواعد التهيئة والتعمير في إنعاش الترقية العقارية، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد الثاني عشر، معهد الحقوق و العلوم السياسية، تيبازة.
- عزري الزين النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005.
- يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، العدد الخامس مارس 2018، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر.
- الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية، دفاتيرالسياسة والقانون، المجلد 2014 العدد 11 جامعة قاصدي مرياح، الجزائر.
- محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية مجلة علمية محكمة سداسية، تصدر عن جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر، العدد الأول، مارس 2007.
- وراغ آسيا، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المتعلقة بها، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، العدد التسلسلي 09، مارس 2019، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر.
- مصعور فطيمة الزهرة - مخلوفي عبد الوهاب، شهادة المطابقة كآلية رقابية بعدية في مجال الترقية العقارية، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 07، العدد 04، 2022.
- كلثوم حجوج، النزاع القضائي الجزائري الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء، مقال منشور في مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، ع 02، 2020
- شهرزاد سي مرابط، شهادة مطابقة البناء طبقا لقانون 08-15 من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني جوان 2017، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر.

❖ الرسائل الجامعية:

رسائل الدكتوراة:

- غواس حسينة مدى تأثير قواعد التهيئة والتعمير على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2017-2018
- سلطاني مدى تأثير قواعد التهيئة والتعمير على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2017-2018
- دريم عايدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة في العلوم القانونية، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2014-2015

قائمة المصادر والمراجع

- سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، قانون البيئة و التنمية المستدامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2021-2022.
 - لعدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019
 - هاجر عروج، دور الجماعات الاقليمية في حماية البيئة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2020-2021.
- رسائل الماجستير:**
- بن صافية سهام، الهيئات الإدارية المكلفة بحماية البيئة، ملخص مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الإدارة والمالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 01، 2010-2011
 - جديدي عتيقة، إدارة الجماعات المحلية في الجزائر - بلدية بسكرة نموذجا- مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، تخصص سياسة عامة وإدارة محلية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012-2013.
 - خنتاش عبدالحق، مجال تدخل الهيئات اللامركزية في حماية البيئة الجزائرية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة ورقلة، 2011.

❖ التعليمات الوزارية :

- قرار وزاري مشترك بين وزير السكن ووزير المالية مؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، ج ر عدد 2، الصادر في 13-01-2013.
- التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 06/09/2012، الصادرة عن وزارة السكن والعمران المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

تعتبر مسألة المحافظة على البيئة بكامل عناصرها مسؤولية الجميع، إنطلاقاً من أفراد المجتمع إلى السلطات التي تحكمهم، ولهذا قام المشرع بإسناد الصلاحيات الكبرى للسلطات المحلية قصد المحافظة على البيئة، وقد برز هذا من خلال القوانين المتعاقبة الخاصة بالولاية و البلدية لا سيما القانون 07-12 المتعلق بالولاية، وقانون 10-11 المتعلق بالبلدية أين مكن الجماعات المحلية بسلطات ضبط بيئي واسعة، تمكنها من فرض رقابتها على الأشخاص وحماية البيئة التي برزت بشكل كبير في قانون التهيئة والتعمير 29-90 بالإضافة إلى قانون نشاط الترقية العقارية 04-11.

الكلمات المفتاحية: حماية البيئة- الجماعات المحلية- البناء- الإختصاصات .

Résumé

La question de la préservation de l'environnement dans tous ses éléments est de la responsabilité de chacun, depuis les membres de la communauté jusqu'aux autorités qui les régissent, et c'est pourquoi le législateur a attribué des pouvoirs importants aux autorités locales afin de préserver l'environnement, et cela a émergé à travers les lois successives de l'État et de la municipalité, en particulier la loi 07-12 relative à l'État et la loi 11-10 relative à la municipalité, où elle a doté les groupes locaux de larges pouvoirs de contrôle environnemental, leur permettant de imposer leur contrôle sur les personnes et protéger l'environnement, ce qui a été clairement démontré dans la loi d'aménagement et de développement 29-90 en plus de la loi sur les activités de promotion immobilière 11-04

Les mots clés: Protection de l'environnement- Groupes locaux – bâtiment-
Termes de référence

فهرس المحتويات

- كلمة شكر: ب
- الإهداء: ج
- مقدمة: أ

الفصل الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء

- المبحث الأول: صلاحيات الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء من خلال قانون الولاية. وقانون البيئة 6
- المطلب الأول: إختصاصات المجلس الشعبي الولائي 7
- الفرع الأول: صلاحيات المجلس الشعبي الولائي في حماية البيئة عن طريق اللجان 7
- الفرع الثاني: صلاحيات المجلس الشعبي الولائي في حماية البيئة عن طريق المداورات 7
- المطلب الثاني: إختصاصات الوالي في حماية البيئة 11
- الفرع الأول: صلاحيات الوالي في مجال حماية البيئة بصفته ممثلا للدولة 11
- الفرع الثاني: صلاحيات الوالي في مجال حماية البيئة بصفته ممثلا للولاية 12
- المبحث الثاني: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء من خلال بعض القوانين الخاصة 14
- المطلب الأول: دور الولاية في حماية البيئة من الأضرار الناتجة عن أشغال البناء من خلال قانون التهيئة والتعمير 15
- الفرع الأول: رخصة البناء و رخصة التجزئة 15
- الفرع الثاني: دور الوالي في تحقيق مطابقة البناءات 19
- المطلب الثاني: دور الولاية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء من خلال قانون الترقية العقارية 20
- الفرع الأول: منح الاعتماد للمرقي العقاري 21
- الفرع الثاني: معارينة المخالفات وسحب الاعتماد 24

الفصل الثاني: دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء

- المبحث الأول: دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في قانون البلدية 33
- المطلب الأول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي 33
- الفرع الأول: إختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي لحماية البيئة بصفته ممثلا لدولة 33
- الفرع الثاني: إختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي لحماية البيئة بصفته ممثلا للبلدية 34
- المطلب الثاني: صلاحيات المجلس الشعبي البلدي 34
- الفرع الأول: في مجال التهيئة والتنمية 34

35.....	الفرع الثاني : في مجال التعمير والهياكل القاعدية للتجهيز
37.....	المبحث الثاني: دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء في القوانين الخاصة
37....	المطلب الأول: دور البلدية في حماية البيئة من أضرار أشغال البناء من خلال قانون التهيئة والتعمير
37.....	الفرع الاول: المخططات التوجيهية
45.....	الفرع الثاني: الرخص والشهادات العمرانية كألية رقابية لحماية البيئة
57.....	المطلب الثاني: دور البلدية من خلال تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء
57.....	الفرع الاول: كيفية تحقيق مطابقة البنايات من خلال القانون 08-15
63.....	الفرع الثاني: كيفية تحقيق مطابقة البنايات من خلال المرسوم التنفيذي رقم 22-55
666.....	خاتمة:
69.....	قائمة المصادر والمراجع
73.....	الملخص