



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون البيئة

إعداد الطالب:

جوادي حمزة

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د. / سلطاني آمنة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
أ. / شنوف بدر	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
أ. / كمرشو الهاشمي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية : 2016-2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قَالَ تَعَالَى:

﴿ظَهَرَ الْفَسَادُ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ بِمَا كَسَبَتْ أَيْدِي
النَّاسِ لِيُذِيقَهُمْ بَعْضَ الَّذِي عَمِلُوا لَعَلَّهُمْ يَرْجِعُونَ﴾

سورة الروم الآية 41.

إهداء

إلى كل طالبٍ للعلم
إلى كل باحثٍ عن المعرفة
أهدي عملي المتواضع هذا

شكر وعرفان

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده
الحمد لله الذي يغفر الخطايا والزلات
والحمد لله الذي بفضله تتم الصالحات

بادئ ذي بدء أتقدم بوافر الشكر الى أستاذي الفاضل، المشرف المحترم
شنوف بدر الذي أفاض علينا بعلمه ولم ييخل علينا بفهمه، وأنار لنا
الطريق وكان لنا خير رفيق في هذه المذكرة، فجازاه الله عنا خير جزاء
ونعمه بالصحة والرخاء وزاده من المنة والعطاء.

والشكر موصول أيضا إلى كل أساتذة الكلية وموظفيها الذين بذلوا كل
مجهود في سبيل تكويننا وتشجيعنا، وإلى كل من ساعدني من قريب أو
من بعيد في إعداد هذه المذكرة وإتمامها.

مقدمة

تعد قضية حماية البيئة من أبرز إشكاليات العصر التي تحتاج إلى اهتمام خاص ومستمر، كما تعتبر قضية محلية إقليمية ذات أولية نظرا لقرب الهيئات المحلية من الواقع وخصوصيات مكونات البيئة التي تتميز بها، حيث تختلف هذه المكونات بين الولايات والبلديات الساحلية عن الولايات والبلديات الداخلية والصحراوية، ونظرا لأن موضوع حماية البيئة تحكمه مجموعة من القوانين العامة والخاصة، التي تتدخل في عمليات تطبيقها عدة هيئات فإنه من الطبيعي أن يكون لهذه الهيئات امتداد جهوي ومحلي على مستوى الولايات والبلديات.

ومن بين التحديات التي تواجهها الدولة الجزائرية موضوع التعمير وتهيئة الإقليم بصورة عامة، نظرا لعلاقته المباشرة بحياة السكان، ومردوده الفاعل في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين البيئة الحضرية، وإذ تعتبر عملية التنمية العمرانية وتلبية احتياجات السكان ضرورة ملحة، فإنها لا يمكن أن تكون على حساب مستقبل الأجيال القادمة، لذلك تدخل المشرع لتنظيم الحركة العمرانية قصد الوصول إلى نمو عمراني منسجم يتماشى وحق كل فرد في العيش في وسط عمراني جميل ومنظم، من خلال وضع نصوص قانونية وتنظيمية للتحكم في مسار النمو العمراني المتسارع، ومنح الإدارة سلطة التدخل لفرض احترام قواعد قانون العمران، عن طريق الرخص والشهادات العمرانية، حيث أن الضمان الأساسي للرقابة على حركة النشاط العمراني هو أن تسند أعمال البناء إلى رخص وشهادات إدارية تمكن الافراد من تلبية حاجاتهم المختلفة من البناء محافظة في نفس الوقت على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال الامثل للعقار.

وتعتبر أدوات التعمير والتهيئة الوسيلة الفعالة، والأكثر نجاعة من بين وسائل التدخل العملي والمباشر في سبيل المحافظة على الطابع الحضري والجمالي للمحيط البشري، فهي في نفس الوقت علم يتجلى في أدوات تقنية تطبيقية وفن يبرز مدى احترام الإنسان لبيئته الحضرية والثقافية والتاريخية ومدى تذوقه للمناظر الطبيعية.

كما يعتبر تخطيط المدن من التخصصات التطبيقية الأكثر تناولاً بالبحث والدراسة في كثير من الفروع العلمية، بالنظر لتعدد الآراء والمفاهيم حول معنى المدينة التي تعتبر محور العديد من العلوم على رأسها علم البيئة والتهيئة والتعمير، إذ تعتبر مجال اهتمام للدارسين والباحثين، كما تعتبر كذلك بالنسبة للمشرع الجزائري، ويتجلى ذلك في قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/07/2004 الذي كرس الفكرة الجديدة لنوعية المخططات العمرانية التي جاءت كنتيجة لتغيرات عميقة مست الدولة والمجتمع الجزائري بعدما أثبتت الوقائع فشل السياسات السابقة وإيمان الدولة بفكرة توجيه المجال العمراني نحو أبعاد تنموية مستدامة.

وبهذا يشكل القانون رقم 90/29 والنصوص التطبيقية له منظومة متكاملة للتهيئة والتعمير في الجزائر ويعد قفزة نوعية من حيث تهيئة الأراضي وتعميرها من أجل التكيف المثالي لوظيفة البناء واستغلال الأوساط الطبيعية بصفة منظمة وعقلانية، والتوفيق بينها وبين وظيفة المحافظة على البيئة، وعلى العموم فإن هذه المعادلة تعتبر حديثة في الجزائر لذا تستحق أن تحظى بدراسة خاصة لما لها من أهمية بالغة في النظام العقاري والبيئي على حد سواء.

ومن خلال ذلك تبرز **الأهمية العلمية** لدراسة هذا الموضوع بالتركيز على الجوانب القانونية خاصة، نظرا للمكانة التي أصبح يحتلها على المستوى الرسمي؛ من خلال سن التشريعات والمراسيم التنظيمية المتعاقبة، وتسارع وتيرة التعديلات على القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير لتدارك النقائص ومواكبة التغيرات، وكذا على المستوى الأكاديمي والإعلامي؛ من خلال تزايد الكتابات والبحوث العلمية في مجال التهيئة والتعمير، وتوسع حملات التوعية وتحسيس الرأي العام، بالتالي سعينا إلى معرفة فعالية ونجاعة هذه الأدوات، ومدى إسهامها في الرقي بالبيئة الإنسانية مما يضمن للأفراد العيش الكريم وسط مدينة آمنة سليمة من كل العوائق.

أما **الأهمية العملية** للموضوع تظهر من خلال تسليط الضوء على موضوع يعد من صميم الأعمال الإدارية، ليظهر مدى تحكم الجهات الإدارية المختصة في تطبيق نصوص التهيئة والتعمير وتجسيدها على أرض الواقع، بما يستجيب لمتطلبات حماية البيئة التي وضعها المشرع

الجزائري في التقنين العمراني للحد قدر الإمكان من البناءات غير القانونية التي تنعكس سلباً على الأداء البيئي والمظهر الجمالي للمدينة الجزائرية.

وجاء اختيارنا لموضوع أدوات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة لدوافع موضوعية أهمها قلة البحث القانوني المختص في موضوع "التهيئة والتعمير وحماية البيئة" في أوساط الباحثين والدارسين لعلم القانون، بصفة عامة، وكذا محدودية الثقافة القانونية في هذا المجال لدى العديد من المتدخلين في الميدان، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين أو جمعيات... الخ، وعليه سأجتهد من خلال هذه الدراسة لإثراء البحث العلمي بدراسة تخصص الجانب البيئي في أدوات التهيئة والتعمير.

ولدوافع ذاتية بحكم تخصصنا في ميدان قانون البيئة لهذا ارتأينا بهذه المبادرة معالجة زوايا هذا الموضوع المتعددة والمتشابكة ليكون كمعين لطلاب وباحثي القانون ولأهل الاختصاص في الميدان.

وتهدف هذه الدراسة لإعطاء مفهوم واضح لكل أدوات ورخص وشهادات التهيئة والتعمير وتحديد إستراتيجيتها في تنظيم عملية البناء لتجنب الغموض الذي يشوبها، وكيفية تنظيمها من الناحية القانونية وتحديد إجراءاتها، وكذا إبراز دورها في الرقابة القبلية والبعدية على عمليات البناء والتعمير، ومدى فعاليتها في الحد من البناءات الفوضوية، كما تهدف الدراسة للوقوف على دور كل منها، على حدى، في حماية البيئة والطابع الجمالي للمدينة

وبالتالي سعيانا إلى معرفة فعالية ونجاعة هذه الأدوات. كما يعتبر هذا البحث محاولة للكشف على النقائص التي تعترى قواعد التهيئة والتعمير في مجال حماية البيئة بالرغم من كل هذه الترسانة من القوانين، بالإضافة إلى محاولة تقديم بعض الوصايا والآراء للمساهمة في إيجاد حلول لمسألة التهيئة والتعمير والمحافظة على الطابع الجمالي للمدينة.

لذا سأحاول دراسة هذا الموضوع من خلال الإجابة على إشكالية رئيسية هي:

- ما مدى تحقيق أدوات التهيئة والتعمير لأهداف الموازنة ما بين استغلال وتسيير الأراضي والسكن، وبين حماية البيئة ؟

ولمعالجة هذه الإشكالية فإننا نقف أمام مجموعة من التساؤلات الفرعية التالية:

- ما طبيعة العلاقة بين قواعد التهيئة والتعمير وقواعد حماية البيئة وسلامة الإنسان؟
- ما مدى نجاعة أدوات التهيئة والتعمير في الحفاظ على البيئة الحضرية والرونق الجمالي للمدينة؟
- كيف تساهم أدوات التهيئة والتعمير في الحد من الآثار السلبية الناتجة عن الاستغلال المفرط للأراضي؟

- هل حققت آليات الرقابة أثناء عملية البناء وبعد إنجازه أهدافها المسطرة لها من طرف المشرع؟
- ضمن هذا الإطار وللوصول إلى النتائج المرجوة والطرح القانوني السليم اعتمدت في دراستي على منهجين وهما: **المنهج الوصفي والمنهج التحليلي:**

فالأول يظهر من خلال وصف مخططات التهيئة والتعمير ووصف الشهادات والرخص العمرانية، وإبراز دورها في مجال حماية البيئة، وكذا من خلال وصف الجوانب الإيجابية فيها والسلبية، والثاني يظهر باعتباره منهج يعتمد على التسلسل المنطقي للأفكار، حيث ننطلق من معطيات أولية لنصل إلى نتائج تستخلص عن طريق تحليل مجمل المواد القانونية التي سوف نعتد عليها.

وقصد الإلمام بحيثيات ومتطلبات البحث تم إدراج مضامينه وعرض محتوياته في فصلين اثنين، قمنا بتقسيمها على النحو التالي:

الفصل الأول تحت عنوان مخططات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، ويحتوي على بحثين، المبحث الأول مخصص للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة، والمبحث الثاني مخصص لمخطط شغل الأراضي ودوره في حماية البيئة.

أما الفصل الثاني موسوم بعنوان الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، ويحتوي كذلك على بحثين، المبحث الأول مخصص للوسائل القانونية السابقة لعملية البناء ودورها في حماية البيئة، أما المبحث الثاني فمخصص للوسائل القانونية اللاحقة لعملية البناء ودورها في حماية البيئة.

الفصل الأول

مخططات التهيئة والتعمير ودورها

في حماية البيئة

إن للتعمير دورا رائدا في إنشاء بيئة مشيدة على أسس علمية حديثة وعلى ضوابط قانونية تقاديا للأخطاء البيئية العمرانية العشوائية، خاصة فيما تعلق باختيار مواقع البناء والمحافظة على النسيج العمراني، والصحة والنظافة، مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصيات المناطق والجهات وما تتطلبه من منشآت مختلفة، مراعية في ذلك حماية البيئة والمحافظة عليها بكل عناصرها.

وفي هذا المجال عمد المشرع الجزائري الى اصدار القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 1990/12/01 الذي جاء لتنظيم استغلال الأراضي عن طريق أدوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ¹PDAU وهو ما سأتناوله بالدراسة في (المبحث الأول)، ومخطط شغل الأراضي ²POS الذي خصصت له (المبحث الثاني)، كما سنتطرق إلى الدور الذي يلعبه كلاهما في مجال المحافظة على البيئة.

¹ PDAU= plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

² POS= plan d'occupation de sole.

المبحث الأول

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة

أُعتد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب المادة (10) من الفصل الثالث القسم الأول من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، وقد جاء هذا المخطط نتيجة لفشل المخطط العمراني الموجه (PUD) الذي كان معمولاً به قبل ذلك. ولدراسة هذا المخطط ارتأينا من الضروري التطرق لمفهومه في (مطلب أول)، ثم إبراز دوره في حماية البيئة في (مطلب ثاني).

المطلب الأول

مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

للإحاطة بمفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا بد من التطرق إلى تعريفه (الفرع الأول)، ثم أهدافه ومحتواه (الفرع الثاني) ثم إجراءات إعداده والمصادقة عليه (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرفه المشرع الجزائري في المادة (16) من القانون رقم 29/90 على أنه "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

ويبدو واضحا تأثر المشرع الجزائري بنظيره الفرنسي في التسمية والهدف والموضوع حيث يسمى كذلك بالخطة التوجيهية للتهيئة والتعمير، ويسمى بموجب تعديل قانون العمران الفرنسي المؤرخ في 2000/12/13 ب: *plane locaux d'urbanisme (PLU)* والذي موضوعه نفس

¹ قانون رقم: 29/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، معدل ومتمم بالقانون رقم 05/04 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 52، صادرة في 1990/12/02، ص 1654.

موضوع (PDAU) وهو العمل على إعادة التوازن بين مختلف النشاطات على مستوى البلدية والتجمعات الحضرية والتضامن ما بين البلديات، أما المشرع المصري فقد اعتمد مصطلح المخطط الاستراتيجي العام بدل المخطط التوجيهي، حيث عرفته المادة (02) من القانون رقم: 119 لسنة 2008 بـ"المخطط الاستراتيجي هو المخطط الذي يحدد الرؤية المستقبلية للتنمية العمرانية وقد يكون على المستوى القومي أو الإقليمي أو المحافظة أو المدينة أو القرية ويبين الأهداف والسياسات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئة العمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة"¹.

بالعودة إلى نص المادة (16) من القانون رقم 29/90 نستخلص أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يرسم التوجيهات الأساسية القاعدية للتهيئة العمرانية على تراب البلدية الواحدة أو مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية كاشتراكها في نسيج عمراني واحد، أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه واحدة أو في وسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من التجهيزات². كل هذا مع الأخذ بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو عدة بلديات، فهو وثيقة ذات طبيعة محددة الهدف، ترمي لتحديد الخيارات التي يبني عليها التطور والتوسع العمراني في الوقت الحاضر أو المستقبل.

كما يعمل على تحقيق التوازن بين البعد العمراني والنشاط الفلاحي والاقتصادي والطبيعي وتحقيق الحماية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، بمعنى أنه يعمل على تحقيق التوازن بين وظائف السكن والفلاحة من جهة وحماية البيئة والتراث الأثري والثقافي من جهة ثانية، فهو

¹ عرفت العديد من الدول العربية مخططات مشابهة نذكر منها مثلاً: سوريا؛ اعتمدت المخطط التنظيمي العام. السعودية ولبنان؛ المخطط الهيكلي العمراني العام للإقليم. المغرب؛ المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية حيث نصت عليه المادة (03) من المرسوم رقم: 832.92.2، الصادر في 14 أكتوبر 1993، المتضمن قانون التعمير. - انظر أيضاً: عربي باي يزيد، (استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، نوقشت سنة 2015)، ص ص 75، 76.

² أفلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، ط 02، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر سنة 2015، ص 68.

بذلك ينظم التجمع الحضري داخل الإطار البيئي الطبيعي ويضبط العلاقة بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة¹.

من خلال ما سبق يمكن حصر خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يلي:

- 1- أنه مخطط شمولي، كونه أداة تخطيط واسع النطاق يأخذ بعين الاعتبار توجيهات المخططات ذات المستوى الأعلى منه كالمخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT)، والمخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT) ومخطط التهيئة الولائي (PAW).
- 2- أنه عبارة على أداة ذات طبيعة توقعية يوضع لمدة 20 سنة.
- 3- يعتبر المخطط أداة توجيه وأداة قانونية يخضع لها أي نوع من أنواع استعمال الأرض يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير، ولا يجب مخالفته تحت طائلة توقيع الجزاءات الردعية وهو ما نصت عليه المادة (2/10) من القانون رقم 20/90 المعدل والمتمم.
- 4- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط إلزامي بالنسبة لكل البلديات بنص المادة (24) من القانون رقم 20/90 المعدل والمتمم².

الفرع الثاني: أهداف ومحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أولا- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

بما أن المخطط التوجيهي هو المرجعية التطبيقية لأشغال التعمير على مستوى الإقليم الذي يغطيه فإنه يهدف أساسا إلى ضمان تجسيد أهداف العمران من خلال ضبط توقعات التعمير وقواعده، ويعمل على ترشيد استعمال المساحات والمحافظة على الأراضي الفلاحية والمساحات الحساسة والمواقع والمناظر الجمالية المحمية، ليكون لزاما على الجميع، بما فيها الدولة، الالتزام بما جاء فيه وأقره³، ومن أهدافه أيضا:

¹ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 77.

² اقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 70.

³ عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014، ص ص 66، 67.

- 1/ دراسة الوضع العام التنموي والاقتصادي والديمقراطي للجهة المعنية دراسة تقديرية توقعية مستقبلية، مع تحليلها وتحديد مدة انجازها.
- 2/ تحديد مختلف الوظائف العمرانية وطرق توسع النسيج العمراني، والتنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات والصرف الصحي، وشبكات مياه الشرب، حاضرا ومستقبلا¹.
- 3/ كما أن للمخطط أهداف وقائية واقتصادية من خلال تحديد شروط استغلال الأراضي وحماية النشاطات الفلاحية والمساحات الغابية، ومن جهة أخرى تحديد المساحات المخصصة للنشاطات الاقتصادية وللاحتياجات السكنية².
- 4/ وفي نفس السياق نصت المادة 69 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري³ على أن تسهر أدوات التهيئة والتعمير على إعداد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة، وعلى ذلك يعمل المخطط على تنظيم استغلال الأراضي العمرانية وتحقيق تعمير تنموي".

ثانيا - محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

- حددت المادة (19) من القانون رقم 29/90 المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي إلى قطاعات، فيما تطرقت المواد التالية لها لتعريف كل قطاع كما يلي:
- القطاعات المعمرة: تشمل كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات، أو ساحات خضراء أو غابات حضرية موجهة لخدمة هذه البنايات⁴.
 - القطاعات المبرمجة للتعمير، تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط أو في آفات عشر سنوات⁵.

¹ اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص ص 76،75.

² عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 80.

³ قانون رقم: 25/90 مؤرخ في 18/11/1990 يتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر عدد 49، سنة 1990، معدل ومتمم بالأمر رقم: 25/95 المؤرخ في 25/09/1995، ج ر عدد 55 بتاريخ 27/09/1995.

⁴ أنظر المادة 20 من قانون رقم 29/90 مصدر سابق، ص 1655.

⁵ أنظر المادة 21 من قانون رقم 29/90 المصدر نفسه، ص 1655.

- قطاعات التعمير المستقبلية، تشمل الأراضي المخصصة للتعمير في آفاق عشرين سنة حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي¹.

كما نصت المادة (17) من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05² على محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والذي يتكون من ثلاث ملفات وهي:

1-التقرير التوجيهي: يقدم فيه ما يلي:

أ- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر للتطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.

ب- قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

ويعد هذا التقرير تمهيدا لإنجاز المخطط التوجيهي؛ إذ يغطي ويوضح الحالة الواقعية لبلدية أو عدة بلديات، مع الأخذ بعين الاعتبار تطور العمران خلال السنوات الأخيرة، وظروف كل منطقة³.

2- **لائحة التنظيم:** وهي تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات، وهذا التقنين يبين:

أ- التخصيص الغالب للأراضي، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة لاسيما لتلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليها في القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002⁴.

¹ أنظر المادة 21 من قانون رقم 29/90، المصدر السابق، ص 1655.

² مرسوم تنفيذي رقم 177/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات وإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 سنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 مؤرخ في 10/09/2005، ج ر عدد 62 الصادرة في 01/06/2005، المعدل أيضا والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 مؤرخ في 28/03/2012 ج ر عدد 19 بتاريخ 01/04/2012.

³ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص ص 86، 87.

⁴ القانون رقم: 02/02، مؤرخ في 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتنشيطه، ج ر عدد 10، صادرة في 12/02/2002.

- ب- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.
- ج- الارتقاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو انشاؤها.
- د- المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- هـ- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات، كما يحدد شروط البناء في الفصل الرابع من القانون رقم 29/90 سالف الذكر.
- و- تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لاسيما التصدعات الزلزالية والفيضانات... الخ.
- ي- مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية، لاسيما المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز ومواد الطاقة.
- م- تحديد المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها للزلازل.
- ن- الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل¹.
- كل هذه الأحكام تم التأكيد عليها تطبيقاً للقانون رقم: 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الكوارث في إطار التنمية المستدامة لاسيما ما نصت عليه المادة (36) منه في الفرع السابع من الفصل الثاني من الباب الأول، بعنوان الأحكام الخاصة بالوقاية من الأخطار المتصلة بصحة الإنسان²، وكذا ما نصت عليه المادة (58) من ذات القانون في الفرع الثاني من الفصل الأول من الباب الثالث، بعنوان المخططات الخاصة للتدخل³.

¹ اقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص ص 73، 74.

² تنص المادة (36) من القانون رقم 20/04، مؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84، صادرة بتاريخ 2004/12/29، على أن: "يحدد المخطط العام للوقاية من الأخطار المتصلة بصحة الإنسان، فيما يخص الأمراض المنطوية على خطر العدوى أو الوباء، ما يأتي: منظومة المراقبة وطريقة تحديد المخاطر المرجعية... منظومات الإنذار المبكر أو الإنذار في هذا المجال".

³ تنص المادة (58) من القانون نفسه، على أن: "تحدث مخططات خاصة للتدخل تحدد التدابير الخاصة للتدخل في حالة وقوع كارثة".

3- الوثائق البيانية: تشمل على المخططات التالية:

- أ- مخطط الواقع القائم، يبرز فيه الإطار المشيد حاليا والطرق والشبكات.
 - ب- مخطط التهيئة بين حدود القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون رقم 29/90 سالف الذكر، ويبين بعض أجزاء الأرض والساحل والأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، وكذلك يبين المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي.
 - ج- مخطط الارتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
 - د- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال مياه الشرب والتطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية¹.
 - هـ- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة لأخطار الطبيعة و/أو التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل².
- وتحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية طبقا للإجراءات الثانوية والتنظيمية المعمول بها، كما تسجل هذه المناطق المعرضة للأخطار في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب الأشكال التي تمت بها الموافقة على المخطط³. كما أدرج المشرع مادة جديدة (17) مكرر في المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 177/91، سالف الذكر، تنص على ضرورة تقيد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالإجراءات المقررة في قانون 20/04 والقانون 02/02 المذكورين أعلاه.

¹ اقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص ص 74، 75.

² تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية، وهو ما نصت عليه المادة (17) المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 317/05 سالف الذكر.

³ اقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص ص 74، 75.

الفرع الثالث: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه

يلزم القانون كل البلديات بتغطية مجالها بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير حسب نص المادة (24) من قانون رقم 29/90 سالف الذكر¹. وبمبادرة من رئيس البلدية، أو رؤساء البلديات المعنية وتحدد إجراءات إعداده والمصادقة عليه طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991²، وذلك وفق الإجراءات التالية:

أولاً: مرحلة إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تمر هذه المرحلة بجملة من الإجراءات وهي:

1- إجراء المداولة: يشترط القانون أن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، كخطوة أولى بالمبادرة بتحضير مشروع المخطط التوجيهي³، حيث يكون ملزماً بإعداد مذكرة تمهيدية يقدمها أمام المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية للتداول فيها⁴. ومن خلال هذه المادة نستخلص أن الجماعات المحلية تلعب دوراً رائداً في إعداد مخططات التهيئة والتعمير طبقاً للقواعد العامة التي نص عليها القانون⁵.

والجدير بالملاحظة هنا، أنه على اعتبار أن هذه المخططات ذات طابع إداري وتقني فالأصل أن تقوم المصالح البلدية للتعمير بتحضير وإعداد مشاريعها بالتنسيق مع لجنة التهيئة والتعمير البلدية، إلا أن الواقع العملي خلاف ذلك فجل البلديات تلجأ إلى الوصاية من خلال مديرية التعمير أو إلى مكاتب الدراسات الخاصة، لعدم امتلاك الكفاءات في هذا المجال⁶.

ويشترط المرسوم رقم: 177/91 سالف الذكر، حسب المادة(02) منه على أن تحتوي

المداولة على ما يلي:

¹ تنص المادة (24) من القانون رقم 29/90، على: "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته".

² مرسوم تنفيذي رقم 177/91، مصدر سابق.

³ انظر المادة 24 من قانون رقم 29/90، مصدر سابق.

⁴ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 67.

⁵ لكل أحمد، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 67.

⁶ أحمد لكل، المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

أ- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية وكيفية تنميتها.

ب- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات في إعداد المخطط.

ج- قائمة التجهيزات ذات الفائدة العمومية، طبقا لأحكام المادة (13) من القانون رقم 90-29 سالف الذكر¹.

كما يمكن إسناد مهمة إعداد المخطط التوجيهي لمؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات إذا كان يشمل تراب بلديتين أو أكثر، حسب نص المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 سالف الذكر، وهو ما أكدته أيضا قانون البلدية رقم 10/11 في المادة (215)، لكن قرارات هذه المؤسسة لا تكون نافذة إلا بعد مداولة المجلس أو المجالس الشعبية المعنية².

2- تبليغ المداولة للسلطة الوصية: بعد مداولة المجلس أو المجالس الشعبية المعنية على مشروع المخطط التوجيهي، يصدر رئيس المجلس قرارا يتضمن هذه المداولة. ويتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا، بهدف التأشير عليها، وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية³.

3- إصدار المداولة: بعد المداولة والنشر يصدر قرار يسمى "قرار ترسيم الحدود، ويتخذ هذا الأخير على أساس مذكرة تقديم ومخطط رسم حدود البلدية التي يشملها المخطط بالإضافة إلى المداولة، وتختلف الجهة المخولة بإصدار هذا القرار حسب الحالات التالية:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لبلدية واحدة أو عدة بلديات في نفس الولاية.

¹ اقلولي أولاد رابح صافية، دور المخططات العمرانية في حماية البيئة، الملتقى الوطني حول دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانون البلدية والولاية الجديدين، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر الدراسات القانونية البيئية، يومي 03،04 ديسمبر 2012، قالمة، ص 07.

² فاروق خثيري، لبنى حاج اعمر، "مخالفات البناء والتعمير في التشريع الجزائري"، (مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص في قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية الجزائر)، نوقشت سنة 2013، ص 11.

³ اقلولي أولاد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي في ظل القانون 90/29، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية، كلية الحقوق، عزابة، سكيكدة، الجزائر 03-04 ماي 2010، ص 06.

- الوزير المكلف بالتعمير مع وزير الجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة¹.

4- **إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية:** عند صدور قرار مشروع إعداد المخطط، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بفحوى المقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير². وتمنحهم مدة خمسة عشر يوما من تاريخ استلامهم للمقرر لإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط وتعيين ممثليهم، ليقوم بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية، والجمعيات، التي طلبت استشارتها بشأن المخطط لينشر هذا القرار في مقر البلدية لمدة شهر واحد وتبليغه إلى كل جهة من الجهات المدرجة فيه والتي يمنحها القانون مدة ستون يوما (60) لإبداء رأيها وملاحظاتهما في المشروع (طبقا لنص المادة 09 من المرسوم رقم 91-177 سالف الذكر)³.

5- **عرض المخطط على الاستقصاء العمومي:** بعد إتمام الإجراءات السالفة الذكر يقوم رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار يتضمن إخضاع المشروع للاستقصاء العمومي لمدة خمسة وأربعون (45) يوما ويحدد هذا القرار مكان أو أماكن الاستشارة، مع تعيين المفوض أو المفوضين المحققين، وكذا تاريخ بداية التحقيق وتاريخ انتهاءه، وكيفية إجراءاته⁴. ويبلغ الوالي بنسخة من القرار⁵.

ويتم فتح سجل خاص بالاستقصاء لتدون فيه كل الملاحظات التي ترسل إلى المفوض المحقق، بعدها يقلل السجل بعد انتهاء المدة (45 يوما) ويوقعه المفوض المحقق ويعد بشأنه

¹ انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177، مصدر سابق.

² انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177، المصدر السابق.

³ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 70.

⁴ انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177، مصدر سابق.

⁵ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 71.

محضرا يسمى (محضر قفل الاستقصاء العمومي) ثم يرسل رفقة الملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته إلى الجهة الوصية (الوالي المختص)¹.

ثانيا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بعد الإجراءات التحضيرية للمخطط يتم الإعداد لمرحلة المصادقة عليه من خلال تحضير وثائق معينة.

1- تكوين ملف المصادقة على المخطط: لتمكين الجهات المختصة من المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشترط القانون بموافاتها بالوثائق التالية²:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفله والنتائج المستخلصة من قبل المفوضين المحققين.
- الوثائق المكتوبة والبيانات للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة (17) من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم.

- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية المعنية³.

2- قرار المصادقة على المخطط: تختلف الهيئة المختصة بإصدار قرار المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب الحالة طبقا لأحكام المادة (27) من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم وتبعا لأهمية البلدية كما يلي:

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلدية 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 للبلدية 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 للبلدية أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

¹ انظر المادة 13 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177، مصدر سابق.

² انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177، المصدر السابق.

³ اقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق ص ص 82، 83.

ما يمكن ملاحظته هنا، أن هذه النسب لم تعد تتوافق مع متطلبات الواقع الحالي ومع زيادة عدد السكان وكذا التمرکز الجغرافي للمواطنين مما يستوجب تعديل هذه النسب.

3- تبليغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد المصادقة عليه: نصت المادة (16) من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم، على أن يبلغ المخطط بعد المصادقة عليها إلى كل من:

- الوزير المكلف بالتعمير.

- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

- مختلف الأقسام الوزارية المعنية.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين.

- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين.

- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية.

- الغرف التجارية.

- الغرف الفلاحية.

وبمجرد المصادقة على المخطط التوجيهي يصبح له قوة ملزمة في مواجهة الإدارة والأفراد والذي سوف تبنى عليه جميع قواعد التهيئة والتعمير فيما بعد خاصة الحصول على الرخص والشهادات¹.

وبعد الانتهاء من عملية المصادقة والتبليغ لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا لأسباب معينة وهي:

أ- إذا كانت القطاعات المراد تعميمها في طريق الإشباع.

ب- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط لا يستجيب لأهداف ومشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لإقليم البلدية².

¹ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 102.

² انظر المادة 28 من القانون رقم 29/90، مصدر سابق.

وتتم مراجعة وتعديل مشروع المخطط الساري المفعول بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه، وينشر المخطط المعدل في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية¹.

المطلب الثاني

دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

يلعب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير دورا بارزا في حماية البيئة والمحافظة عليها على المستوى المحلي، وهو ما سنبرزه في (الفرع الأول)، كما يعمل على تنظيم الأراضي القابلة للتعمير وتكوين البناء وتحويله في إطار اقتصادي مستديم في (الفرع الثاني)، وكل هذا يتجسد في إطار تشاركي مع مختلف الجمعيات الفاعلة في الميدان في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية محلية لحماية البيئة

يساهم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المحافظة على البيئة وحمايتها والحفاظ على الجانب الجمالي العمراني البيئي، فمن بين أهدافه، كما أشرنا، هو حماية البيئة والموارد الطبيعية، والحفاظ على الإطار المعيشي للسكان².

كما يتولى المخطط حماية المناطق ذات الطابع الثقافي والتاريخي باعتبارها جزء لا يتجزأ من الذاكرة الجماعية التي تشكل البيئة الحضرية لمنطقة ما أو الأمة ككل، مثل الأراضي الفلاحية الريفية والغابات (أو ما يسمى بأرض العرش في شمال البلاد) ويتولى المخطط حماية المناطق الأثرية والنصب التذكارية، التي تعتبر جزءا من الثروة الوطنية، وفي هذا الصدد فإن هذا المخطط يأخذ بعين الاعتبار المناطق ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.

كما يتولى المخطط مسؤولية تنظيم العقار الصناعي وضبط الشروط اللازمة لاستغلاله إذ يحدد مناطق تدخل القطاعات المخصصة للاستغلال الصناعي والتجاري ويفصل بدقة بينها

¹ فاروق خثيري، لبنى حاج امير، مرجع سابق ص ص 15، 16.

² بلخير حليمي، مرجع سابق، ص 21.

وبين القطاعات المخصصة للسكن والمساحات الخضراء، من أجل الحفاظ على البيئة والحد من التلوث¹.

ولرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات ميدانية وسلطات وامتيازات، وقواعد أمره هدفها تحقيق الصالح العام وهذا في مجال حماية البيئة، تشمل السهر على النظام العام والسكينة والنظافة العمومية، والسهر على حسن تنفيذ المخططات المحلية في إطار القوانين والتنظيمات المعمولة بها².

كما حدد قانون البلدية الصلاحيات المخولة لها ككيان في مجال حماية البيئة المحلية، من خلال تنظيم مجال التعمير عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك بضبط الهياكل القاعدية والتجهيزات المبرمجة وتحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع ترابها حسب كل قطاع (المادة 180 من القانون رقم 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير) ومجال تداخل هذه التجهيزات مع مواقع التوسع السكني لتقادي الفوضى والاشتباك بين القطاعات المحدد في المادة (19) من القانون 29/90 سالف الذكر³.

كما يسهر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وبمساهمة المصالح التقنية المؤهلة على المحافظة على الأملاك العقارية والثقافية وهذا لحماية الانسجام الهندسي للتجمعات الثقافية والسكانية، وفي هذا حماية للبيئة الثقافية والإرث الحضاري المحلي إذ لا يمكن إنشاء أي مشروع على تراب البلدية من شأنه أن يتضمن مخاطر أو أضرار بالبيئة إلا بموافقة مسبقة للمجلس الشعبي البلدي، وإخضاعه لدراسة مدى التأثير كما هو محدد قانونا⁴.

¹ بلخير حليمي، المرجع السابق، ص 22.

² انظر المادتين 88، 89 من أحكام القانون رقم 10/11 المؤرخ في 20 جوان 2011، المتعلق بقانون البلدية، ج ر عدد 37، مؤرخه في 2011/07/03، ص 15.

³ لكل أحمد، مرجع سابق، ص 93.

⁴ لكل أحمد، المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

الفرع الثاني: تكريس مبدأ التنمية المحلية والحضرية المستدامة

إن للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أهداف وقائية وأخرى اقتصادية من خلال تحديد شروط استغلال الأراضي وحماية النشاطات الفلاحية والغابية من جهة، ومن جهة أخرى تحديد المساحات المخصصة للنشاطات الاقتصادية والمخصصة حالياً ومستقبلاً للاحتياجات السكانية¹.

وفي نفس السياق نصت المادة (69) من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري² على أن تسهر أدوات التهيئة والتعمير على إعداد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة³.

وعلى ذلك يعمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تنظيم استغلال الأراضي العمرانية وتحقيق تعمير تنموي مستديم.

وبالرجوع إلى القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمعدل والمتمم، يظهر لنا المزج قويا بين قواعد العمران وبين قواعد البيئة، وذلك من خلال المادة الأولى منه⁴ حيث يظهر فيها جليا التوفيق بين التعمير وحماية البيئة، حيث يهدف هذا القانون إلى تنظيم إنتاج الأراضي للتعمير وتكوين المباني في إطار تسيير مقتصد للأرض لضمان التوازن بين متطلبات الأجيال اللاحقة والوظيفة الحالية للسكن والفلاحة والصناعة، وكل هذا في ظل احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير⁵.

¹ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 80.

² القانون رقم 25/90، مرجع سابق.

³ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 80.

⁴ تنص المادة 01 من قانون رقم 29/90، المذكور سلفا على أن: "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية."

⁵ اقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 02.

كما تجسدت علاقة قانون العمران بحماية البيئة في قانون رقم 10/03¹ من خلال المادة (4/03) فقد تبنى هذا القانون في أحد مبادئه (مبدأ الدمج) أو الإدماج بين العمران والبيئة والذي بمقتضاه يجب دمج ترتيبات حماية البيئة مع مبدأ التنمية المستدامة عند إعداد المخططات والبرامج القطاعية وتطبيقها. وكذا ما نصت عليه المادة (15) من نفس القانون حيث فرضت دراسة مدى التأثير على البيئة لكل أعمال وبرامج البناء والتهئية التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فوراً أو لاحقاً على البيئة².

من خلال كل ما سبق يتضح لنا بأن قانون البيئة مقيد لمحتوى المخطط التوجيهي للتهئية والتعمير، هذا الأخير الذي يلزم، في إطار ما يتضمنه من قواعد وأحكام، بأن يحترم البيئة وتقويم المصادر الطبيعية ومحاربة كل أشكال التلوث... بهدف تحسين إطار ونوعية الحياة وهذا التحسين يتطلب ضرورة التوازن بين ضرورات التنمية الاقتصادية وتلك الخاصة بحماية البيئة، في هذا الإطار فإن قانون العمران ككل، والمخططات التابعة له تتدخل من أجل تحديد شروط إدماج المشاريع العمرانية مع الأنظمة البيئية الخاصة بالحفاظ على التوازن الطبيعي³. وبخصوص صلاحيات رئيس م ش ب، باعتباره ممثلاً للدولة، وبهذه الصفة يكلف على الخصوص بالسهر على احترام وتطبيق التشريع والتنظيم المعمول به، لاسيما في مجال حماية البيئة والارتقاء بالتنمية المستدامة⁴.

¹ قانون رقم 10-03، مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43 سنة 2003.

² اقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 03.

³ اقلولي أولد رابح صافية، المرجع نفسه، ص ص 03، 04.

⁴ لكل أحمد، مرجع سابق، ص 91.

الفرع الثالث: إشراك الجمعيات المهتمة بالبيئة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يبرز دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة كذلك من خلال المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 177/91¹ التي تقضي بضرورة إعداد هذا المخطط عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وعلى أن تتضمن المداولة بياناً لكيفيات مشاركة الجمعيات في إعداده، ونجد في مقدمة هذه الجمعيات بطبيعة الحال تلك المهتمة بالبيئة والمحيط².

وكما تطرق القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير رقم 29/90، لاسيما المادة (74) منه على أنه "يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها للطرف المدني فيما يتعلق بالمخالفات والأحكام التشريعية السارية المفعول في مجال التهيئة والتعمير". وفي هذا تكريس لمبدأ التشاركية في إعداد المخططات المحلية لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³.

ولضمان تفاعل الأفراد مع القواعد الملزمة للتعمير جعل المشرع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة يجب وضعها في كل بلدية وفي متناول الجمهور والجمعيات للتعبير عن رأيهم حولها، ومنحها فرصة للإعلان عن إرادتها في المشاركة في إعداده⁴ بل وأكثر، من ذلك يمكن للجمعيات البيئية أن ترفع دعوى أما الجهات القضائية عن كل مساس بالبيئة، حتى في الحالات التي لا تعني الأشخاص المنتسبين لها⁵.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 177/91، مصدر سابق.

² اقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 13.

³ لكل أحمد، مرجع سابق، ص 159.

⁴ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 177/91، مصدر سابق.

⁵ أمل المرشدي، بحث قانوني ودراسة قانونية عن الوسائل القانونية لحماية البيئة ودور القاضي في تطبيقها، (مقال منشور بالموقع الإلكتروني محاماة نت) تاريخ الاطلاع: 2017/03/01.

غير أن الشيء الملاحظ بهذا الصدد هو أن قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم يجعل استشارة الجمعيات المحلية للمستعلمين وكذا المنظمات المهنية وجوبية¹. بخلاف النص التنظيمي الذي يكتفي بوجوب استشارة الإدارات العمومية غير الممركزة والهيئات والمصالح العمومية² الشيء الذي يستدعي تعديل النص التنظيمي ليتوافق مع النص التشريعي³. من خلال كل ما قدمناه في هذا المبحث، نخلص إلى أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ينظم التجمع الحضري داخل الإطار البيئي الطبيعي وينظم العلاقة بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة، إضافة إلى أنه جزء من خلية عمرانية تشكل النسيج الحضري المعماري على المستوى الوطني، أوكل المشرع مهمة إعدادة للبلدية وعلى رأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفتها النواة الأساسية للدولة في إطار تشاركي، بهدف واحد وهو الحفاظ على المحيط الحضري والبيئي، تنفيذاً لسياسة الدولة في إطار التنمية المستدامة.

وبعد هذا العرض المفصل لمفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وإبراز دوره في حماية البيئة، كآلية أولى من آليات التهيئة والتعمير سوف نتطرق في المبحث الثاني ننتاول الأداة الثانية من أدوات التهيئة والتعمير، وسنبرز كذلك دورها في مجال حماية البيئة.

¹ انظر المادة 15 من القانون رقم 29/90، مصدر سابق.

² انظر المادة 8 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 177، مصدر سابق.

³ مهزول عيسى، مرجع سابق، ص 70.

المبحث الثاني

مخطط شغل الأراضي ودوره في حماية البيئة

لقد نظم المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، في القسم الثالث من الفصل الثالث منه، في المواد (من 31 إلى 38)¹، وبين المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 18 ماي 1991 إجراءات إعداده والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به². المعدل والمتمم بالمرسوم 318/05³، والمعدل والمتمم أيضا بالمرسوم التنفيذي رقم 166/12⁴.

وسنتناول هذا المخطط بالدراسة في مطلبين خصصنا الأول (لمفهومه)، والثاني (لدوره في حماية البيئة).

المطلب الأول

مفهوم مخطط شغل الأراضي

لتحديد مفهوم مخطط شغل الأراضي سوف نتطرق إلى تعريفه (الفرع الأول)، ثم إلى محتواه وأهدافه (الفرع الثاني)، وأخيرا إجراءات إعداده والمصادقة عليه (الفرع الثالث).

¹ انظر المادة 31 من قانون 29/90، مصدر سابق، والتي تنص على أنه: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء..."

² مرسوم تنفيذي رقم 91/178، مؤرخ في 18 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 صادرة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم.

³ مرسوم تنفيذي رقم 05-318، مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-178، ج ر عدد 62، صادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2005.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 12-166 مؤرخ في 05/04/2012، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-178، ج ر عدد 21 صادرة بتاريخ 11 أفريل 2011.

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي هو الأداة الثانية لأدوات التهيئة والتعمير يأتي بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وبناء على ضوء توجيهاته يتحدد مداه، فهو يحدد بدقة ما جاء فيه ويرسمها على أرض الواقع، فهو يأخذ على عاتقه التكفل بالمستويات التفصيلية في المدينة بالإضافة إلى التكفل بالعمران الجديد في قطاعات التوسع¹. فهو يفصل القواعد المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يعطي صورة دقيقة لكيفية وطريقة استخدام الأرض ولتحقيق ذلك لا بد أن يغطي إقليم البلدية الواحدة أكثر من مخطط لشغل الأراضي².

وقد عرفته المادة (31) من قانون رقم 29/90 بأنه: "المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء".

وعليه فإنه يحدد بصفة مفصلة وحقوق استخدام الأراضي، ويعين الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به، المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام، كما بضبط المظهر الخارجي للبنايات ويحدد الارتفاعات والأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق المحمية، والأراضي الفلاحية الواجب وقايتها أو حمايتها³.

كما عرف أيضا على أنه وثيقة تنظيمية تثبت وتحدد القواعد القانونية المتعلقة بتنظيم عملية البناء والمظهر الخارجي، والارتفاعات المتعلقة به، إضافة إلى حماية المساحات العمرانية والطبيعية⁴. فهو يتداخل في كثير من النقاط مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وأهمها:

- أوجد مخطط شغل الأراضي لأجل تنظيم استغلال الأراضي على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تحت طائلة توقيع جزاءات جراء المخالفة⁵.
- هو مخطط تفصيلي ودقيق لصلته بالملكية العقارية.

¹ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 105.

² مهزول عيسى، مرجع سابق، ص 73.

³ اقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 87.

⁴ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 106.

⁵ نص عليها قانون رقم 29/90، مصدر سابق.

- مثله مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قابل للاحتجاج به أمام الغير¹.
- يمكن أن يغطي مخطط شغل الأراضي كامل تراب البلدية، كما يمكن أن يغطي جزءا منها فقط².

الفرع الثاني: أهداف ومحتوى مخطط شغل الأراضي

أولاً- أهداف مخطط شغل الأراضي: نصت المادة (31) من قانون رقم 29/90 المعدل والمتمم على أهداف مخطط شغل الأراضي وهي:

- يحدد بصفة مفصلة تنظيم استعمال الأراضي وتحديد حقوق البناء.
 - يعين الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به المعبر عنها، وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.
 - يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذا تخطيطات ومميزات الطرق.
 - تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديداتها وترميمها وإصلاحها .
 - تحديد شبكات الهياكل الأساسية كالمياه الصالحة للشرب، والغاز الطبيعي أو الصرف الصحي، وأماكن التخلص من النفايات...إلخ.
 - يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
 - كما يحدد المناطق العمرانية (المناطق السكنية، مناطق الخدمات والتجارة، مناطق الصناعة والتخزين، والمناطق الطبيعية والغابات والساحات الخضراء والفضاءات وأماكن الراحة والترفيه³.
- ويرى البعض من المؤلفين أن المشرع الجزائري لم يشر صراحة إلى أن مخطط شغل الأراضي يقسم البلدية إلى مناطق إلا أنه يلاحظ أن الدور التفصيلي يحتم ذلك بتقسيم المناطق

¹ تنص المادة 10 من قانون رقم 29/90، على أن: "تشكل أدوات التهيئة والتعمير من مخططات توجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي...وتكون قابلة للمعارضة بها امام الغير".

² تنص المادة 34 من قانون رقم 29/90، المصدر نفسه، على أن: "يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي..." - انظر أيضا: اقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 88.

³ اقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع نفسه، ص 93.

إلى قسمين المناطق العمرانية والمناطق الطبيعية، وبالتالي يقسم القطاعات إلى مناطق من أجل تسهيل عملية الرقابة بتحديد المناطق القابلة للبناء والغير قابلة للبناء وكذا الواجب حمايتها¹.

ثانيا - محتوى مخطط شغل الأراضي:

يتكون ملف مشروع مخطط شغل الأراضي من لائحة تنظيم، ووثائق بيانية² تفصلها كما يلي:

1- **لائحة التنظيم:** تمثل هذه اللائحة الجزء المكتوب في الملف، تحتوي هذه اللائحة كما

هو مذكور في المادة (18) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم المذكور سلفا:

أ- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا البرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

ب- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة، كما هو محدد في الفصل الرابع من قانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، نوع المباني المرخص بها أو المحظورة، وكذا وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع ارتفاعاتها³. هذا مع مراعاة الأحكام المطبقة على كل من الساحل والأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية أو الجيدة والأقاليم الطبيعية والثقافية البارزة⁴.

ج- شروط استخدام الأراضي المرتبطة بما يلي:

* المنافذ والطرق.

* وصول الشبكات إليها.

* خصائص القطع الأرضية.

* موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها .

* موقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة.

¹ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص ص 108، 109.

² انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، مصدر سابق، وانظر أيضا المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 29/90، مصدر سابق.

³ لعويجي عبد الله، "قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، (مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر)، ص 33.

⁴ اقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 89.

* موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة.

* ارتفاع المباني.

* المظهر الخارجي.

* مواقف السيارات.

* المساحات الفارغة والمغارس.

كما تبين لائحة التنظيم، بالإضافة إلى ما سبق، نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها كل من الدولة والجماعات المحلية كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك آجال انجازها¹.

2- الوثائق والمستندات البيانية: وتمثل الجزء الإحصائي في المخطط:

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

ب- مخطط طبوغرافي (مقياس 1/500 أو 1/1000).

ج- خارطة (مقياس 1/500 أو 1/1000).

د- مخطط الواقع القائم (1/500 أو 1/1000) يبرر الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.

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

* المناطق القانونية المتجانسة.

* موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة.

* خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة من جهة وما تتحمله

الجماعات المحلية من جهة ثانية وفق قواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

* المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

¹ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 38.

و- مخطط التركيب العمراني (مقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هي محدد في البند 1/ب من المادة (18) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، المذكور سلفاً¹.

وباستثناء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة في الوثائق البيانية تعد وجوباً بمقياس (1/500) إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية².

الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه

أولاً: إعداد وتحضير مخطط شغل الأراضي: تمر مرحلة إعداد وتحضير المخطط بالخطوات التالية:

1- يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتقديم مشروع مخطط شغل الأراضي وتحت مسؤولية أمام المجلس الشعبي البلدي للمداولة فيه³.

2- تتوج مداولة المجلس الشعبي البلدي بقرار إعداد هذا المخطط، ويشترط أن تحتوي المداولة على⁴:

* تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقاً لما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

* بياناً لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

بعد ما يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار الإداري المتضمن المداولة يقوم بتبليغه إلى الوالي المختص إقليمياً، وتنتشر مدة شهر بمقر البلدية أو البلديات المعنية⁵.

¹ فاروق خثيري، لبنى حاج امير، مرجع سابق، ص 18.

² اقلولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 92.

³ انظر المادة 34 من قانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، مصدر سابق، والمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، مصدر سابق.

⁴ انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المصدر نفسه.

⁵ انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المصدر نفسه.

يصدر الوالي قرارا ترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي¹، استنادا إلى ملف يتكون من:

* مذكرة تقديم.

* المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يبين حدود التراب المطلوب أن يشمل مخطط شغل الأراضي.

* المداولة المصادق عليها من طرف المجلس أو المجالس الشعبية المعنية.

يصادق الوالي المختص إقليميا على قرار إعداد المخطط إذا كان التراب المعني به تابعا لولاية واحدة، وباقتراح من رؤساء البلديات المعنية، أما إذا كان تابعا لعدة ولايات مختلفة يصدر بشأنه قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية²، ويمكن إعداد مخطط شغل الأراضي من قبل مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات في حالة ما إذا كان يشمل بلديتين أو أكثر وهذا ما نصت عليه المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، سالف الذكر إلا أن القرارات التي تتخذها في المؤسسة لا تكون نافذة إلا بعد مداولة المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية³.

بعدها يقوم رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية باستشارة الهيئات والمصالح العمومية واطلاعها بالمقرر القاضي بإعداد المخطط، ولهم مدة (15) يوما لإبداء رغبتهم في المشاركة في إتمام إعداد المخطط، وأشار المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المذكور أعلاه، إلى الهيئات التي تستشار وجوبا وهي⁴:

* الهيئات والإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية المتمثلة في التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، وأضافت المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المعدل

¹ انظر المادة 12 من قانون 29/90، المعدل والمتمم، مصدر سابق.

² عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 117.

³ اقلولي أولد رابح صافية، دور المخططات العمرانية في حماية البيئة، مرجع سابق، ص 18.

⁴ انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، مصدر سابق.

والمتتم للمرسوم التنفيذي 178/91 التي تعدل المادة (08) منه، المصالح التالية وهي: البيئة التهيئة العمرانية، السياحة، كما أضافت المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المعدل والمتتم أيضا للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدلة للمادة (08) منه مصلحة الصناعة وترقية الاستثمارات.

* الهيئات والإدارات العمومية ومصالح الدولة المكلفة على المستوى المحلي وهي: توزيع الطاقة، النقل وتوزيع الماء، وأضافت المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المذكور أعلاه، المعدلة للمادة (08) منه أيضا مصلحة الضبط العقاري.

وينشر قرار مشروع إعداد المخطط مدة شهر في مقر المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويبلغ للإدارات والهيئات العمومية، بالإضافة إلى الجمعيات المحلية، وتمهل مدة (60) ستون يوما لإبداء ملاحظاتها، وإلا سكوتها يعد موافقة¹.

ثانيا: مرحلة الاستقصاء العمومي

بعد انتهاء كل المدد والمراحل السابقة يعرض مشروع المخطط للاستقصاء العمومي لمدة (60) يوما بموجب قرار يصدره رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتوجب المادة (10) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 أن يتضمن القرار ما يلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الاستشارة فيها حول المخطط.
 - تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
 - يبين تاريخ انطلاق التحقيق وتاريخ انتهاءه.
 - يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي.
- ينشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية المعنية طول مدة الاستقصاء وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا².

¹ انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المصدر السابق.

² اقلولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 99.

يفتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية المعنية، تدون فيه الملاحظات المرسله كتابيا إلى المفوض المحقق، وبانقضاء المدة المحددة قانونا يقفل المفوض المحقق السجل ويقوم خلال خمسة عشرة (15) يوما الموالية، بإعداد محضر قفل الاستقصاء العمومي الخاص بالمخطط، وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني مرفقا بالملف كاملا مع الاستنتاجات، ثم يتم إرسال الملف إلى الوالي لإبداء رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوما من استلامه الملف¹.

ثالثا: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي

هي المرحلة النهائية لإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مشروع المخطط، بعد أخذ رأي الوالي المختص إقليميا، وبعد الأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي، يبلغ قرار المداولة إلى كل من:

- الوالي المختص أو الولاية المختصون إقليميا.
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، والغرف التجارية، والغرف الفلاحية².
- ثم يعرض المخطط على الجمهور في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، الذي يبين فيه:
- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.
- المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.

- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف³.

بالنسبة لمراجعة مخطط شغل الأراضي، لا يمكن مراجعته إلا بالشروط المحددة في المادة (37) من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم السالف الذكر¹، وهذه الشروط هي:

¹ مهزول عيسى، مرجع سابق ص 77.

² فاروق خثيري، لبنى حاج امير، مرجع سابق، ص 21.

³ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، مصدر سابق.

- إذا لم ينجز من المخطط في آجاله المقررة سوى ثلث حجم البناء المسموح به.
 - إذا كان البناء الموجود في حالة خراب أو قدم، أو تعرض للتدهور.
 - إذا طلبت المراجعة بعد خمس سنوات من المصادقة على المخطط، أغلبية ملاك البنايات.
 - إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية².
- وأما بالنسبة لتعديل مخطط شغل الأراضي حيث تنص المادة (33) من قانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، سالف الذكر على أنه: "لا يمكن أن تخضع القواعد والارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص بالتعديل إلا ما يتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطع الأراضي أو طابع البنايات المجاورة" وبعد التطرق إلى مفهوم مخطط شغل الأراضي والقواعد الإجرائية الطويلة والمتداخلة لإعداده والمصادقة عليه ونفاذه على أرض الواقع، ننتقل إلى دوره في مجال حماية البيئة، وإبراز الغاية أو الغرض من كل إجراء في هذا المجال وذلك من خلال المطلب الثاني من هذا المبحث الذي يتفرع منه ثلاث فروع.

¹ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المصدر السابق، التي تنص على: "لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون 29/90... وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن".

² اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 102.

المطلب الثاني

دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة

سوف نتطرق في هذا المطلب للإستراتيجية التي يهدف من خلالها مخطط شغل الأراضي إلى حماية المظهر الجمالي للبيئة العمرانية (فرع أول)، ثم إلى حماية الوسط الطبيعي من التلوث الصناعي والحضري (فرع ثاني)، وأخيرا دور المخطط في حماية المناطق الطبيعية الحساسة (فرع ثالث).

الفرع الأول: الحفاظ على الرونق الجمالي للبيئة

إن قانون العمران عبارة عن مجموعة القواعد العامة المحددة للتطور العمراني وذلك بتحديد مقاييس ومعايير التعمير وشغل الأراضي والبناء ومراقبتها وضبط الشبكة العمرانية¹. فقانون العمران إضافة إلى أنه المحدد لشروط البناء وهيكله البنائيات وتحديدها، فهو يحدد القواعد والمقاييس والمعايير الواجب توافرها في القطع المعدة للبناء وهو ما يبين بأنهما متداخلين فيما بينهما بحيث أن قانون البناء هو جزء من قانون العمران، ولكنهما يشتركان في هدف واحد وهو تنظيم ومراقبة استغلال الأراضي، والحفاظ على جمال وتنسيق المباني، وتشبيد المدن وفق قواعد أصول مرسومة مسبقا وطبقا لما يحدد مخطط شغل الأراضي².

كما يهدف مخطط شغل الأراضي إلى القضاء على البناء الفوضوي، والحد من انتشار الأحياء القصديرية، وكذا القضاء على كل صور الاستيلاء على المساحات الحرة، التي تقتصر للجانب الجمالي فيها وتشوه صورة المدينة، فالجانب الجمالي في مفهوم مخطط شغل الأراضي يقوم على فكرة إنجاز البنائيات بمواصفات مطابقة لأحكام قواعد الهندسة المعمارية والتي هي

¹ اقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 40.

² اقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع نفسه، ص 41.

تعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة وترجمة لها على أرض الواقع¹.

الفرع الثاني: حماية النظام البيئي من خطر التلوث الصناعي والحضري

نصت المادة (03) التي تعدل المادة (18) مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 178/91 المذكور سلفا إذ تنص على: "... ج - خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية... تحدد مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية تطبيقا للإجراءات التشريعية المعمول بها. تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي"² كما تنص ذات المادة على أن يراعي مخطط شغل الأراضي الإجراءات المنصوص عليها بالقانون رقم 02/02 المؤرخ في 02/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه³، الذي جاء في أحكام المادة (03) منه في الفصل الأول: "تندرج جميع أعمال التنمية في الساحل ضمن بعد وطني لتهيئة الإقليم والبيئة... وترتكز على مبادئ التنمية المستدامة والوقاية والحيطة". فمن خلال هذه يستوجب على البلدية أثناء إعداد مخطط شغل الأراضي، الأخذ بالحسبان حماية النظام البيئي الخاص بالساحل، وأخذ الحيطة والحذر، للحيلولة دون الوقوع في مخاطر إنشاء المنشآت الصناعية أو المناطق الحضرية الملوثة لمظهر الساحل وأيضا، وفي هذا السياق نصت المادة (04) من القانون نفسه على أن: "يجب على الجماعات الإقليمية والدولة، في إطار إعداد أدوات التعمير المعنية أن:

¹ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 61.

² انظر المادة 03 من المرسوم 318/05 تعدل الحالة 2(ج) من المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، مصدر سابق.

³ قانون رقم 02/02، مؤرخ في 02/02/2002، يتعلق بحماية الساحل وتنظيمه، ج ر عدد 10، مؤرخة في 2002/02/12.

- تسهر على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل والشاطئ البحري

- تشجع وتعمل على تحويل المنشآت الصناعية القائمة التي يعد نشاطها مضرًا بالبيئة الساحلية إلى مواقع ملائمة".

كما نصت ذات المادة من المرسوم رقم 318/05، المذكور أعلاه، على أن يتكفل مخطط شغل الأراضي بكل الإجراءات المقرر في القانون رقم 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 متعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث¹.

يحدد مخطط شغل الأراضي بدقة النشاطات السائدة التي يجب تشجيعها وتفعيلها وذلك بحسب طبيعة وتصنيف كل منطقة، وكذا النشاطات الممنوعة نظرا لعدم ملائمتها مع طبيعة استعمال المنطقة والتي يترتب عليها مساس براحة الجيران والنظافة والأمن، وحماية المحيط حيث أن المناطق ذات الوظيفة السكنية لا تكون ملائمة لتثبيت منشآت صناعية ملوثة².

الفرع الثالث: حماية المناطق الطبيعية الحساسة

لمخطط شغل الأراضي دور كبير في حماية المناطق الطبيعية الواجب حمايتها والمحافظة عليها كما هي المناطق ذات القيمة الطبيعية والثقافية البارزة، والمناطق الفلاحية ذات الجودة والمردود العاليين، ويظهر ذلك من خلال تحديده للمساحات الواجب حمايتها والحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها ضمن الوثائق البيانية المكونة له، ولو أن المشرع لم يشير صراحة إلى أن مخطط شغل الأراضي يقسم البلدية إلى مناطق، إلا أن الدور التفصيلي له يحتم ذلك، وبناء عليه يتم فيه، تقسيم المناطق، إلى قسمين؛ مناطق عمرانية، وهي التي تكون بها تجهيزات عمومية مقسمة حسب نشاط كل واحدة منها، ومناطق طبيعية، يحدد بصفة صارمة البناء فوقها إلى حد الحضر تماما³.

¹ قانون رقم 20/04، مصدر سابق.

² لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 45.

³ ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، منشأة المعارف الاسكندرية، مصر، 2002. - انظر أيضا المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91، مصدر سابق.

كما يبين قواعد شغل الأراضي الفلاحية وارتفاقات القيد من البناءات التي ترد عليها. ومن جهة أخرى شروط شغل الأراضي القابلة للبناء وبيان القيود الواردة على المناطق الحساسة منها، وذلك بترشيد استعمال المساحات الخضراء وحماية والمواقع ذات القيمة الأثرية والتاريخية والثقافية إلا برخصة خاصة من الوزارة المعنية¹.

مما سبق يتبين أن لا مركزية مخطط شغل الأراضي جعلت منه أكثر نجاعة في تنفيذ إستراتيجية السياسة العمرانية وتنظيم عملية البناء، من خلال التحديد المحكم للتنظيم المجالي والتخطيط التفصيلي لأشكال قطع الأرضية والمساحات المتداخلة للبنىات، وكذا التحديد التفصيلي والدقيق لما ورد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، واحترام مناطق الساحل والمناطق الحساسة وحماية السكان من فوضى استغلال المباني للنشاط الصناعي والمهني الملوث والمقلق للراحة والسكينة².

في نهاية هذا الفصل نخلص إلى أن المشرع الجزائري نظم أدوات التهيئة والتعمير وأقرها في قانون رقم 29/90، المذكور سلفا، نتيجة لتدهور الواقع العمراني في البلاد ونتيجة لفشل السياسة العمرانية السابقة وما تلاه من آثار مدمرة على المدن وعلى البيئة وخاصة الأراضي الفلاحية، إلا أن تنفيذها على أرض الواقع أكد عدم نجاعتها بسبب النقائص الملاحظة في بعض موادها وكذا تعديلاتها المتلاحقة، التي لم تعد تستجيب لواقع التهيئة والتعمير في الجزائر³، مما حتم على المشرع إيجاد إستراتيجية أخرى من خلال الرخص العمرانية وشهادات التهيئة والتعمير لتنظيم عملية البناء في المحيط الحضري، وهو ما سنركز عليه بالدراسة في الفصل الثاني.

¹ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 48.

² عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 115.

³ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 124.

الفصل الثاني

الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير

ودورها في حماية البيئة

يتحقق تنظيم وإنشاء وتحويل العقارات المبنية وغير مبنية، والتسيير العقلائي للأراضي والحفاظ على البيئة بشكل فعال عن طريق وضع إطار قانوني يضبط مقاييس شغل الأراضي قصد وضع حد للتجاوزات في حركة البناء، وكذا من أجل مسايرة التطور العمراني. لذا فقد أخضع المشرع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات إدارية تمثل وسائل قانونية في يد الإدارة تساعد وتمكنها من الاضطلاع بمهمتها الرقابية، سواء القبلية وهو ما سنتطرق إليه في (المبحث الأول)، أو البعدية في (المبحث الثاني). مع إبراز دورها كلاهما في حماية البيئة والمحيط.

المبحث الأول

الوسائل القانونية السابقة لعملية البناء ودورها في حماية البيئة

يتجسد تطبيق محتوى وأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي من خلال إلزام الجميع بضرورة الحصول على قرارات إدارية قبل الشروع في أي بناء وذلك لضمان عدم المساس بالمصلحة العامة العمرانية من جهة وهو ما سوف نستعرضه في (المطلب الأول)، ومن جهة أخرى فرض احترام الطبيعة القانونية للأراضي وعدم المساس بعناصر البيئة والمنظر الجمالي العام في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم الوسائل القانونية السابقة لعملية البناء

حدد المرسوم التنفيذي 19/15 مؤرخ في 12 فبراير 2015¹، والذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 176/91² المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09³، الرخص والشهادات السابقة لعملية البناء، كآلاتي: شهادة التعمير (الفرع الأول)، ورخصة البناء (الفرع الثاني)، رخصة التجزئة (الفرع الثالث)، وهو ما سنتطرق إليه في هذا المطلب:

الفرع الأول: شهادة التعمير

بما أن شهادة التعمير هي التي تحدد المعالم الكبرى للبناء، وتحدد سلطة الإدارة من خلال تدخلها في طريقة استعمال الأفراد لملكيتهم وحقوقهم العينية على العقارات، لذلك سوف نحاول التطرق لمفهوم الشهادة أولا، وإجراءات إعدادها وتسليمها ثانيا، ثم أخيرا محتواها.

أولا: مفهوم شهادة التعمير:

1-تعريف شهادة التعمير: من الناحية الفقهية تعرف على أنها: "الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني، تبين فيها حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار، بعد تقديم المعني الطلب من الإدارة المختصة بذلك"⁴.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها. ج ر عدد 07، صادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

² مرسوم تنفيذي رقم 176/71، مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، صادرة في 1 جوان 1991، ملغى بموجب أحكام المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها. ج ر عدد 07، بتاريخ 12 فيفري 2015.

³ مرسوم تنفيذي رقم 307/09 مؤرخ في 22 سبتمبر، ج ر عدد 55، صادرة في 27 سبتمبر 2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 03/06 مؤرخ في 07 جانفي 2006، ج ر عدد 01، صادرة بتاريخ 8 جانفي 2006، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

⁴ عميرة عادل، "الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير"، (مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي في الحقوق تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، نوقشت سنة 2014)، ص 26.

كما عرفت بأنها: "شهادة تحدد المجال المكاني والارتفاعات لأجل عملية البناء، وتحدد إذا ما كانت الأرض قابلة للبناء أو لا"¹. وعرفت بأنها: "أداة إعلام مسبقة للمتدخلين في التعمير، لبيان حقوقهم في البناء، وقد تم النص عليها تقاديا لرفض تسليم الرخصة المتعلقة بالبناء حين تقديم الطلب"².

أما من الناحية القانونية عرفها المشروع في المادة الثانية (2) من القانون رقم 19/15 مؤرخ في 25 جانفي 2015³ كالآتي: "... شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية..."⁴.

وعليه فإن شهادة التعمير هي شهادة معلومات، وهي وثيقة تمهيدية سابقة لكل وثائق التعمير، تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية، وتزوده بالمعلومات حول مدى انسجام غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك، وهي في رأي المشرع غير إلزامية⁵.

2- خصائص شهادة التعمير: من خلال التعاريف السابقة نخلص لمجموعة من الخصائص التي تتميز بها الشهادة:

- أ- شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية، تبنى على أساسها رخصة البناء، فهي عمل إداري يخضع لأحكام القانون الإداري والمنازعات المترتبة عنها تخضع للقضاء الإداري.
- ب- هي إجراء اختياري، لأنها تسلم بناء على طلب المعني، فالمشرع جعلها اختيارية لا يترتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها.

¹ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 221.

² عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 85.

³ أنظر المادة 2 من القانون 19/15، مصدر سابق.

⁴ أنظر المادة 51 من القانون رقم 29/90، مصدر سابق.

⁵ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 157.

ج- شهادة التعمير وثيقة معلوماتية وتوضيحية تعطي لطالبيها معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير من جهة، وحقوقه المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الارتفاقات المتعلقة بها من جهة أخرى.

3- أهمية شهادة التعمير: تتمثل أهميتها بالنسبة للأفراد كونها تعد وثيقة تمنحهم معلومات عامة حول قواعد التعمير وحقوقهم المتعلقة بتلك القطعة من الأرض، بحيث يكون الفرد على علم من أمره في كيفية التصرف بتلك الأرض، ومعرفة نوع صلاحية هذه الأرض (السكن الفلاحة، البناء الإيجار...). لهذا اشترط المشرع على الموثق العمومي طلب هذه الشهادة تحت طائلة تحمل المسؤولية المهنية للموثق الذي يهمل طلبها أو يقصر في شرح محتواها لزبائنه، وذلك لأجل التأكد أثناء إجراء عملية البيع لقطعة أرض معينة من مطابقة تخصيص الأرض لهدف البيع، فقد تكون الأرض محل البيع قصد البناء في حين أنها غير قابلة للبناء أو مخصصة لإقامة مشروع عمومي مثلاً¹.

ثانياً: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التعمير:

1- تقديم طلب شهادة التعمير ومحتواه: حسب المادة (3) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 25 جانفي 2015²، يعد طلب شهادة التعمير من طرف مالك الأرض أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن الطلب البيانات التالية:

- اسم مالك الأرض.
- طلب خطي ممضي من طرف المعني.
- العنوان والمساحة.
- تصميم حول الوضعية يحدد القطعة.
- موضوع الطلب.

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 135.

² مرسوم تنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

• تصميم يوضح حدود القطعة المتواجدة في المحيط العمراني¹.

ويودع الطلب في نسختين (02) ومعه الوثائق المرفقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع الملف².

2- التحقيق في طلب شهادة التعمير: بعد تقديم الطلب لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يحال على مصلحة التعمير بالبلدية، وهنا يجب التمييز بين ما إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أم لا؛ لأنه عندها يتم التحقيق في مدى مطابقة الطلب لمحتوى المخطط من عدمه³.

3- تسليم شهادة التعمير: تسلم شهادة التعمير من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي (المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي) في أجل أقصاه (15) يوما من تاريخ إيداع الطلب.

أما في الحالة التي تكون فيها البلدية غير مشمولة بمخطط شغل الأراضي فإن رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة يقوم بإرسال (04) نسخ من الطلب الى مديرية التعمير والبناء ويحتفظ بنسخة واحدة على مستوى البلدية، حيث تتولى مديرية التعمير دراسة الطلب عن طريق مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، في أجل (08) أيام الموالية لتاريخ تقديم الطلب، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد على مستوى الولاية في أجل (15) يوما كذلك من تاريخ تقديم الطلب⁴.

كما يمكن أن يكون تسليم رخصة التعمير من طرف الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصلحة التعمير بالبلدية

¹ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 157.

² إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 137.

³ إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع نفسه، الصفحة نفسها. - كما تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، سالف الذكر على: "... يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير بالبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها..." - وفي هذه الحالة يتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد بالبلدية في أجل 8 أيام التالية لتاريخ إيداع الطلب، وقبل 15 يوما المحددة قانونا لتبليغ قرار الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

⁴ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 158.

في (07) نسخ إلى الوالي أو الوزير، يكون أمام هذين الأخيرين أجل (8) أيام من تاريخ الإرسال لإبداء الرأي من تاريخ الإرسال، و(15) يوما من تاريخ إيداع الطلب¹.

ثالثا: محتوى شهادة التعمير: تحتوي شهادة التعمير على ما يلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية، والقيود المتعلقة بالبناء عليها.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة والمتوقعة².
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع؛ كالزلازل، الفيضانات، الانزلاقات، الأخطار التكنولوجية... الخ³.

وبالنسبة لصلاحيات شهادة التعمير فبعد أن كانت محددة بمدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ طبقا للمرسوم التنفيذي 176/91 الملغى⁴، أصبحت مدة صلاحيتها مرتبطة بصلاحيات مخطط شغل الأراضي أو بصلاحيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (في حالة عدم وجود الأول)، طبقا لأحكام المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15⁵، كما حدد نفس المرسوم صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة (03) أشهر في الفقرة الثانية من نفس المادة.

الفرع الثاني: رخصة البناء

أولا: مفهوم رخصة البناء

1- **تعريف رخصة البناء:** لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء تاركا الأمر للفقهاء والقضاء واكتفى في المادة (52) من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم⁶ بالنص على أنها تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة

¹ مريم بوخاري، مريم عماري، مرجع سابق، ص 27.

² بلخير حليمي، مرجع سابق، ص ص 50، 51.

³ إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 139.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 176/91، مصدر سابق.

⁵ مرسوم رقم 19/15، مصدر سابق.

⁶ قانون رقم 29/90، مصدر سابق.

ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية إلى الساحة العمومية، وإنجاز جدار صلب للتدعيم¹. وفي ظل عزوف المشرع عن تعريف الرخصة أجتهد كل من الفقه والقضاء عن تعريفها، فمن التعاريف الفقهية عرفت بأنها: "ذلك القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"².

أما على مستوى القضاء، فقد عرف القضاء المصري رخصة البناء بأنها: "صورة من نشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما يتطلبه القوانين واللوائح المنظم لها من قيود واشترطات"³، كما نظم المشروع المصري عملية البناء والتعمير في القانون رقم 106 لسنة 1976 متعلق بتوجيه وتنظيم أعمال البناء⁴، فأوجب في مادته الرابعة الحصول على ترخيص قبل القيام بأعمال البناء المختلفة، واستلزم لمنح الترخيص أن تكون هذه الأعمال مطابقة لأحكام القانون⁵.

2- خصائص رخصة البناء: تتميز ببعض الخصائص التي تميزها عن غيرها وهي:

أ- رخصة البناء قرار إداري مسبق، ضروري، فبدونها لا يمكن البناء.
ب- رخصة البناء قرار إداري انفرادي، تصدره جهة إدارية محددة قانونا، ويخضع لأحكام القانون والقضاء الإداري.

ج- رخصة البناء حق مرتبط بحق ملكية العقار⁶.

3- أهداف رخصة البناء: إن من أهم الأهداف التي يتوخاها المشرع من رخصة البناء هي:

أ- أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير، وتشديد الرقابة عملية التعمير.

¹ بلخير حليمي، مرجع سابق، ص 35.

² عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 111.

³ محكمة القضاء الإداري المصري، حكم صادر ي القضية رقم 1909 بتاريخ 1980.

⁴ معدل بالقانون رقم 136 لسنة 1981، والقانون رقم 30 لسنة 1983، والقانون رقم 25 لسنة 1992.

⁵ سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 95.

⁶ إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 146.

ب- تتضمن رخصة البناء احترام وضمان ترتيبات المخطط العمراني وهو ما نستخلصه من المادة (52) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15¹.

ج- تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق البنايات وفي تطوير الفن المعماري.

ثانيا: إجراءات إعداد وتسليم رخصة البناء :

تبدأ الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء أولا بتقديم الطلب ثم دراسة الطلب من الجهة المختصة، ثم يصدر قرار متضمن رخصة البناء².

1- طلب رخصة البناء : لكي يقبل طلب رخصة البناء شكلا يجب أن يتم إيداعه وتوقيعه من قبل ذي المصلحة والصفة، وإرفاقه بما يثبت طبيعة علاقته القانونية بالعقار فالبناء مرتبط بملكية الأرض، غير أن الحصول على طلب رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط، بل يمكن للوكيل أو المستأجر لديه أو الهيئات والمؤسسات العمومية المخصصة لها قطعة الأرض أو الهيئة المسيرة للأماكن الوقفية أن يطلبوا ذلك³.

كما أجازت المادة (39) من قانون التوجيه العقاري 25/90 مؤرخ في 18/11/1990⁴ لصاحب شهادة الحياة الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحصل على رخصة البناء، وكذلك أجازت المادة (51) من القانون رقم 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998⁵ لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء. كما نص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة الترخيم المؤقت ترتب نفس الآثار

¹ مرسوم تنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

² إقلاوي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 147.

³ أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

⁴ القانون رقم 25/90، مصدر سابق.

⁵ أنظر المادة 51 من القانون رقم 02/97، مؤرخ في 31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر عدد 89، صادرة بتاريخ 1997/12/31، تعدل المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93، مؤرخ في 29 ديسمبر 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر عدد 88، صادرة بتاريخ 1993/12/30.

القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة، وبالتالي يملك صاحبها الحق في طلب رخصة البناء¹.

أما فيما يتعلق بملف طلب رخصة البناء فقد نصت المادة (42) من المرسوم التنفيذي 19/15، على أن صاحب الطلب يجب أن يرفق طلبه بوثائق تثبت صفته كمالك، وكذلك بمستندات خاصة بالبناء في شكل ملفات، وذلك طبقاً لأحكام المادة (43) من ذات المرسوم: **ملف إداري:** يتضمن وثائق بيانية مكتوبة تخص نوع البناء وقطعة الأرض. **ملف متعلق بالهندسة المعمارية:** يحتوي على مخططات الكتلة وتصاميم هندسية، ومنحنيات بيانية...إلخ.

ملف تقني: يبين عدد العمال، وقواعد الشبكات (الكهرباء، الماء...)، دراسة الهندسة المدنية للبناء...إلخ، وذلك في حالة طلب الرخصة ببناء المجمعات السكنية المعدة لاستقبال الجمهور².

2- التحقيق في طلب رخصة البناء: طبقاً لنص المادة (46) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يجب أن يتناول التحقيق في الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، واستناداً لذلك يمكن أن يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي³، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران⁴:

أ- في حالة إصدار الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية، فيرسل نسخة من الملف للمصالح المستشارة من خلال

¹ أنظر المادة 10، من القانون رقم: 22/03، مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83، صادرة بتاريخ 2003/12/29.

² بلخير حلمي، مرجع سابق، ص 38.

³ نظر أنظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

⁴ أنظر المادة 49 من المرسوم نفسه.

ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل ثمانية (8) أيام التالية لتاريخ إيداع الطلب¹، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخصة البناء في أجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب ويبلغ القسم الفرعي بالدائرة بذلك².

ب- في حالة إصدار الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران؛ يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب في سبع (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران لإبداء رأيها بالموافقة في أجل الأيام الثمانية (8) الموالية لتاريخ إيداع الطلب ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، ثم ترسل نسخة من الملف للمصالح المستشارة، ثم يفصل الشباك الوحيد برئاسة مدير التعمير أو ممثلة في الطلب في أجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب كذلك³.

كما أوجب القانون على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين زيارة كل البناءات في طور الإنجاز والقيام بمعاينات، وطلب الوثائق المتعلقة بعملية البناء⁴.

3- إصدار وتبليغ قرار رخصة البناء: بعد دراسة الملف من طرف الهيئات المختصة يتعين على الإدارة إصدار قرارها بشأن الطلب، فقد يكون بالموافقة أو الرفض إذا لم تتوفر الشروط أو بتأجيل الفصل في الطلب.

أ- تسليم الرخصة: يتم تسليم رخصة البناء في جميع الحالات من طرف رئيس البلدية⁵. وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي يصدر قراره بعد الإطلاع على رأي الوالي وهو ما نصت عليه المادة (2/65) من القانون رقم 29/90⁶.

¹ أنظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

² أنظر المادة 48 من المرسوم نفسه.

³ أنظر المادة 49 من المرسوم نفسه.

⁴ أنظر المادة 73 من القانون رقم 05/04، مصدر سابق.

⁵ أنظر المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

⁶ قانون رقم 29/90، مصدر سابق.

وبعد ان كانت مدة تبليغ الرخصة محددة بـ(03) أشهر أصبحت محدد بعشرين يوما (20) الموالية لتاريخ إيداع الملف طبقا لأحكام المادة (51) من المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر¹.

ويبلغ قرار رخصة البناء لصاحب الطلب مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية، وتوضع نسخة منه تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية².
كما تلغى رخصة البناء إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في الرخصة³، وهو ما أكدته أيضا المادة 66 من القانون رقم 15/8 المتعلقة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁴.
ب- قرار رفض الطلب: يكون الرفض بموجب قرار مسبب، ويتمحور السبب عادة حول عدم ملائمة موقع البناء مع محيطه أو عدم مطابقة المشروع لأحكام أدوات التهيئة والتعمير، أو المساس بالسلامة والأمن العمومي...الخ⁵.

ج- قرار تأجيل الفصل في الطلب: ويكون التأجيل بموجب قرار إداري مبين على أساس أن القطعة الأرضية المعنية بالبناء محل دراسة التهيئة والتعمير، أو مرحلة إعداد مخططات التهيئة والتعمير، وهو ما نصت عليه المادة (53) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر⁶.

كما يمكن أن يكون التأجيل بسبب نقص وثائق ملف طالب الرخصة، وهو ما نصت عليه المادة (2/51) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور آنفا.

¹ مريم عماري، مريم بوخاري، مرجع سابق، ص 13.

² أنظر المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

³ أنظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴ قانون رقم 15/08، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، صادرة بتاريخ 2008/08/03.

⁵ أنظر المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

⁶ إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 161.

الفرع الثالث: رخصة التجزئة

أولاً: مفهوم رخصة التجزئة

1- تعريف رخصة التجزئة: لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة لا في قانون التهيئة والتعمير ولا في المرسوم التنفيذي 19/15 المذكور أعلاه، وإنما عرفها فقط في المرسوم 102/82¹ الملغى بموجب أحكام المادة (79) من قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي جاء فيه: "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها فحسب هذه المادة فإن التجزئة لا تكون إلا لغرض واحد وهو البناء²، وأما ما جاء في أحكام المادة (57) من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم فإن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، وهو نفس الشرط الذي ارتكزت عليه المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور سلفاً³.

من خلال ما سبق نخلص إلى أن رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي يملك قطعة أرض ويريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات إلى اثنتين أو أكثر من أجل إقامة بناية، مهما يكن موقعها⁴.

2- خصائص رخصة التجزئة: مما سبق يمكن إبراز خصائص رخصة التجزئة كما يلي:

- أ- رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري إنفرادي في شكل محدد قانوناً يخضع لأحكام القانون الإداري، يختص القضاء الإداري بالنظر في كل المنازعات المتعلقة بها.
- ب- رخصة التجزئة تحدث أثراً قانونياً يتمثل في منح المستفيد حق تقسيم الملكية إلى

¹ قانون رقم 02/82، مؤرخ في 6 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر عدد 06، لسنة 1982، ملغى بموجب القانون رقم 29/90، مصدر سابق.

² إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 166.

³ تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، على: "... تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية... إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".

⁴ إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 167.

قطعتين أو أكثر، وتمنح بغرض تقسيم الأراضي الشاغرة فقط (الغير مبنية)¹.

ج- رخصة التجزئة شخصية لا تمنح إلا لصاحب الملكية بناء على طلبه هو أو من ينوبه².

ثانيا: إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة:

تبدأ هذه الإجراءات بتقديم المعني لطلب للرخصة (1)، ثم يتم دراسة الطلب من طرف الجهة المختصة (2)، وفي الأخير تصدر الجهة المخولة قانونا رخصة التجزئة وتسلم لصاحبها (3).

1- **طلب رخصة التجزئة:** اشترط المشرع أن يقدم طلب رخصة التجزئة أن يكون من طرف المالك أو الوكيل الذي تتوفر فيه شروط خاصة، ويجب أن يقدم ما يثبت ذلك بالإضافة إلى تقديم وثائق خاصة بالتجزئة³، وهذا طبقا لنص المادة (08) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي تنص على: "يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجا بهذا المرسوم ويوقع عليه، ويجب أن يدعم المعني طلبه إما بنسخة من عقد الملكية، أو بتوكيل، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا"⁴. ويجب على طالب رخصة التجزئة أن يقدم أولا الوثائق التي تثبت الصفة كمالك؛ مثل عقد الملكية أو عقد هبة أو دفتر عقاري... إلخ، أو أن يوكل غيره طبقا لأحكام المادة (571) من القانون المدني الجزائري⁵، ولم يشترط المشرع نوعا من الوكالة لأن النص جاء عاما⁶.

• وأضاف المشرع بعض الوثائق الخاصة التي ترفق بطلب الرخصة، حددتها المادة (09) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المذكور آنفا تتمثل في:

¹ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 175.

² إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 168.

³ مريم عماري، مريم بوخاري، مرجع سابق، ص 20.

⁴ والملاحظ هنا أن المشرع استثنى كل من المستأجر والهيئة المستفيدة، وصاحب شهادة الحياة وصاحب عقد الامتياز كما هو الحال في طالب رخصة البناء.

⁵ الأمر رقم: 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

⁶ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 187.

- تصميم للموقع، يعد بسلم مناسب وواضح.
- تصاميم ترشيديّة، تتبين حدود القطعة ومساحتها، الشبكات... إلخ.
- مذكرة توضح التدابير اللازمة لبعض المنشآت الصناعية ومدى تأثيرها على الجوار والبيئة.
- برنامج الأشغال من البداية إلى النهاية.
- دفتر شروط حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير، يحدد الالتزامات والارتفاقات والشروط التي بموجبها تنجز البناءات¹.

يرسل ملف طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات في خمس نسخ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها، طبقاً لأحكام المادة (10) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور سلفاً².

2- التحقيق في الطلب: بعد تقديم الطلب لرئيس المجلس الشعبي البلدي يحيله الأخير إلى الجهة المختصة بدراسته والتحقيق بشأنه³، وخاصة فيما يخص التأكد من مدى مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة انعدامه إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وعلى المصلحة المختصة بالتعمير في هذه الحالة أن تدرس الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء المشار إليها في الفرع الثاني من هذا المطلب، طبقاً لأحكام المادة (15) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

ثم بعدها تقوم المصلحة المختصة وجوباً باستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المعنية التي يجب أن تبدي رأيها في أجل (15) يوماً ابتداء من تاريخ استلام الطلب بإبداء الرأي، وسكوتهما يعتبر موافقة⁴.

¹ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص ص 129، 130.

² المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

³ إذا كان قرار منح الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً بالبلدية تقوم مصلحة التعمير بالبلدية باستقبال الملف ودراسته وتحت إشرافه، أنظر: عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 100.

⁴ أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

3- إصدار قرار رخصة التجزئة وتبليغه: إذا أفضى التحقيق إلى نتائج إيجابية فقد بين المرسوم التنفيذي رقم 19/15، الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة التجزئة، والمتمثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كما يلي¹:

أ- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: يختص بإصدار رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية أو الدولة إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة الاستقصاء العمومي².

ب- اختصاص الوالي: يصدر الوالي قرار رخصة التجزئة في الحالات التالية:

-البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.

-منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية.

-قطاعات الأرض والبنائات المشار إليها في المواد (من 45 إلى 49) من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي³.

كما أضاف المرسوم 19/15 المشاريع ذات الأهمية المحلية⁴.

ج- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير: جاء في المادة (67) من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم: "تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية".

وبعد صدور القرار المتضمن رخصة التجزئة، كما سبق ذكره، يبلغ القرار إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى⁵.

¹ أنظر المادة 16 والمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

² أنظر المادة 1/16 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر نفسه.

³ مريم بوخاري، مريم عماري، مرجع سابق، ص 22.

⁴ أنظر المادة 3/15، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

⁵ أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر نفسه.

أما إذا انتهى التحقيق الى نتائج سلبية فان السلطة المختصة بمنحها إما ان ترفض تسليمها وذلك في حالة البلديات التي لا تملك الوثائق اللازمة لأدوات التهيئة والتعمير، أو حالة عدم مطابقة الشهادة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير¹. أو تؤجل تسليم تلك الرخصة وذلك في الحالة التي تكون فيها أدوات التهيئة والتعمير في مرحلة الإعداد على ألا يتجاوز هذا التأجيل اكثر من سنة.²

وخلاصةً لما سبق، نقول أن المشرع الجزائري وإدراكاً منه للمخاطر التي تتجر على العمليات العمرانية، سعى إلى ضبطها قبل الشروع فيها عن طريق وسائل قانونية سابقة لتحقيق التوفيق بين الوظيفة العمرانية للبناء ومقتضيات حماية البيئة والمحافظة عليها، وهو ما سنتطرق اليه في المطلب الثاني من خلال ابراز دور كل من هذه الوسائل القانونية في حماية البيئة.

¹ أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

² أنظر المادة 64 من القانون رقم 29/90، مصدر سابق.

المطلب الثاني

دور الوسائل القانونية السابقة لعملية البناء في

حماية البيئة

من خلال ما سبق دراسته في مجال منح الرخص والشهادات الإدارية السابقة لعملية البناء يتبين لنا أن هدف المشرع الجزائري كان واضحا وهو وضع تنظيم صارم لحركة البناء والتشييد على نحو يضمن الحماية اللازمة للبيئة، وكل القيود المفروضة على تلك الرخص دليل على أهميتها في حماية البيئة والمحافظة عليها.

وهو ما سنتناوله في ثلاث فروع على النحو التالي:

الفرع الأول: دور شهادة التعمير في حماية البيئة

أولاً: دور شهادة التعمير من خلال برمجة أعمال البناء

يتجلى دور شهادة التعمير من خلال ما أولاه المشرع لمحتوى هذه الشهادة في المادة (04) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15¹؛ بحيث أوجبت هذه المادة أن تبين شهادة التعمير المواصفات الخاصة بالتهيئة والتعمير المطبقة على القطعة المراد شغلها، كذا جميع الارتفاقات المدخلة عليها، من أجل وضع صورة واضحة لمستقبل هذه القطعة ومراعاة مدى توافقها مع مخططات التهيئة والتعمير للبلدية، وكذا مدى احترام المواصفات العمرانية الأخرى مثل: معامل شغل الأراضي، معامل مساحة البناء على الأرض، معامل الارتفاع الأقصى... إلخ²، فكل هذه الاعتبارات المقيدة لمنع رخصة التعمير تبرز مدى اهتمام المشرع بالجانب البيئي في المجال العمراني.

ونظرا للدور الرقابي لشهادة التعمير، فهي تساهم أيضا في المحافظة على البيئة من خلال المحافظة على الجانب العمراني الجمالي، بحيث جعل المشرع طلب هذه الشهادة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

² عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 226.

سابقا لعملية البناء¹، والحكمة من ذلك تكمن في إمكانية رفض شهادة البناء في حال إما عدم مطابقة شهادة التعمير لتنظيمات مخطط شغل الأراضي، وإما في حالة عدم وجود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والأحكام المحددة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير².

ثانيا: دور شهادة التعمير من خلال موقع البناية ذاتها: ضبط المشرع منح رخصة التعمير بموقع ومركز البناية المراد تشييدها ومدى احترامها للمعايير البيئية، ومدى صلاحية الموقع للبناء، فمتى كان الموقع مناسبا للبناء، ولا يحدث أي ضرر بيئي كانت الموافقة والعكس؛ كأن يكون المشروع على حساب هدم مجموعة من الآثار أو قطع الأشجار...الخ. أو أن يكون موضوع طلب الرخصة هو إقامة مشروع صناعي قرب منطقة آهلة بالسكان.

كما أخذ المشرع بالاعتبار، من خلال ذات المادة المذكورة سلفا³، مراعاة ما يمكن أن يحيط بالعقار المعني بالبناء عليه من مخاطر طبيعية تتعلق بطبيعة الأرضية نفسها من حيث المخاطر الزلزالية والانزلاقات والفيضانات...الخ.

بالإضافة إلى الأخطار التي يمكن أن تسببها المنشآت المصنفة والمؤسسات الصناعية الخطيرة، وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة⁴.

الفرع الثاني: دور رخصة البناء في حماية البيئة

تساهم رخصة البناء بشكل إيجابي في حماية البيئة من خلال تقييد مشاريع البناء بمعطيات بيئية خاصة (أولا)، ثم من خلال إجراءات الحصول على الرخصة بعد دراسات بيئية مسبقة (ثانيا).

أولا: تقييد رخصة البناء بمعطيات بيئية خاصة: وتتعلق هذه المعطيات بمقاييس خاصة بموقع وشكل البناية، ومدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ولهذا الغرض ينبغي

¹ بلخير حليمي، مرجع سابق، ص 52.

² أنظر المادة 3/4، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

³ أنظر المادة نفسها، فقرة 2، المرسوم نفسه.

⁴ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 158، 159، أنظر أيضا: مريم عماري ومريم بوخاري، مرجع سابق، ص 26.

أن يراعى في ذلك موقع البناية ونوعها ومحل إنشاؤها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتتاسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني وكذا التجهيزات العمومية¹.

وتأكيدا لما سبق فإن المشرع في المادة (04) من القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير إشتطرت أن تكون القطع الأرضية القابلة للبناء عليها متلائمة مع قابلية الاستغلال من أجل السكن أو الصناعة أو التجارة من جهة، ومع المحافظة على التوازن البيئي وضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية، من جهة أخرى، وتأكيدا على أهمية مراعاة موقع البناية لحماية الجانب البيئي فإن المشرع يمنع منح رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة في الموقع تمثل أهمية بالغة ولم يتم حمايتها، أو يشكل البناء خطرا عليها².

ثانيا: ضرورة إجراء دراسات بيئية مسبقة قبل الحصول على رخصة البناء :

رغم أن حماية المجالات الطبيعية من اختصاص قانون البيئة إلا أن قانون التعمير لا يمكن أن يتجاهل الاعتبارات البيئية في مجال تدخلاته، إذ قيد المشرع إجراءات الحصول على رخصة البناء بإجراء دراسة مدى التأثير على البيئة بالنسبة للمشاريع التنموية بصفة عامة، والمشاريع الصناعية بصفة خاصة قبل إنجازها، لاسيما إذا تعلق الأمر بالمصالح المحمية التي يسعى المشرع للمحافظة عليها³.

¹ إقلولي أولد رايح صافية، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012، ص 05. - أنظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

² إقلولي أولد رايح صافية، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، المرجع نفسه، ص 05.

³ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 78/90، يتعلق بدراسة التأثير في البيئة، مؤرخ في 1990/02/27، ح ر عدد 10 لسنة 1990، والتي نصت على: "يخضع الإجراء القبلي الخاص بدراسة التأثير لجميع الأشغال وأعمال التهيئة أو المنشأة الكبرى التي يمكن بسبب أهميتها وأبعادها وآثارها أن تلحق ضررا مباشرا أو غير مباشر بالبيئة..." - وأنظر أيضا المادة 15 من قانون 10/03، متعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مصدر سابق.

كما تلعب البلديات دورا هاما في ضبط التلوث بجميع أشكاله عن طريق منع أو توقيف رخص البناء للمنشآت والمصانع وغيرها، حال إنتاجها غازات أو دخان أو مواد خطرة تضر بالصحة العمومية أو بالحيوان أو بالنبات... إلخ¹؛ فعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي إبداء رأيه بالنسبة للمنشآت المصنفة، في الحالات التي لا تتطلب إقامتها دراسة مدى التأثير ولا موجز التأثير، والذي يؤخذ به بعد الأخذ برأي الوزارات المعنية قبل تسليم الرخص بالنسبة للمنشآت التي قد تلحق أضرارا بالبيئة تتسبب في أخطار على الصحة والنظافة العموميتين أو تتسبب في المساس بنظافة الجو أو تهدد الأماكن السياحية والأثرية، والمناطق الساحلية². فرخصة البناء إذن، لها دور وقائي رقابي، لفرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن والصحة والسلامة، والمحافظة على البيئة، والنسيج العمراني عموما³. بالتالي تعتبر رخصة البناء من أهم الرخص التي تعبر عن الرقابة السابقة ليس فقط على البناء وإنما على المحيط البيئي بكل مشتملاته والتي حباها المشرع بجملة من الشروط والقيود لضمان فعاليتها في الميدان.

الفرع الثالث: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة:

إن رخصة التجزئة ليست مجرد تقسيم قطعة أرض إلى أجزاء وفقط، بل هي عملية بناء قائمة بحد ذاتها يشترط فيه أن يحترم المستفيد مقتضيات أحكام البناء، كما سبق عرضه ومقتضيات حماية البيئة وذلك ضمن تقديم دفتر شروط (أولا)، ثم الخضوع لدراسة بيئية مسبقة (ثانيا).

أولا: تقديم دفتر شروط للأشغال المحتملة: يعد دفتر الشروط الوثيقة التي تستند عليها رخصة التجزئة، فبموجبه يحدد الطالب للرخصة الالتزامات والاتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي والشروط المحددة لعملية البناء، ويحدد دفتر الشروط زيادة

¹ بلخير حليمي، مرجع سابق، ص 41.

² طاوسي فاطنة، "دور الجماعات المحلية والإقليمية في الحفاظ على البيئة"، مجلة جيل حقوق الإنسان، مركز جيل البحث العلمي، طرابلس، لبنان، عدد 02، يونيو 2013، ص 78.

³ عمار بوضياف، "منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصتي البناء والهدم"، مجلة الفقه والقانون، عدد 48، أكتوبر 2016.

على ذلك تنظيم الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة، (ويضبط دفتر الشروط هذا حسب النموذج الذي يقره الوزير المكلف بالتعمير)¹.

ويرفق دفتر الشروط بتصاميم تحدد موقع القطعة الأرضية وحدودها والطرق المؤدية إليها قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق والصرف الصحي، وكلها اعتبارات من شأنها الحفاظ على سلامة الأفراد والبيئة (أي مراعاة الجانب البيئي) وتكريسا لمبدأ إدماج الجانب البيئي في عملية البناء على اعتبار أن رخصة التجزئة تقضي في آخر المطاف إلى عملية بناء².

كما اشترط المشرع ان تهيأ المساحات غير المبنية من حصص التجزئة على شكل فضاءات خارجية ومساحات خضراء، كما أوجب الحفاظ، قدر المستطاع، على المزروعات المتواجدة في الارضية المختارة³.

ثانيا: إخضاع مشروع طلب التجزئة لدراسة بيئية مسبقة: بما أن إجراءات منح رخصة التجزئة تمر بنفس إجراءات منح الرخصة الخاصة بالبناء فإنه يتعين عليها كذلك، التقيد بدراسة التأثير على البيئة؛ فطبقا للمادة (2/11) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، سالف الذكر، يمكن أن يتناول تحضير طلب الرخصة كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن إنجاز الأراضي المجزأة، فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة وحماية المواقع والمناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية. كما تنص المادة (4/12) من ذات المرسوم على إمكانية اقتراح السلطة المختصة بدراسة ملف التجزئة لأمر إجراء تحقيق عمومي حول مدى تأثير العملية على البيئة والمحيط، وهذا ما يؤكد أهمية هذه الرخصة ومدى خطورتها.

¹ إقولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 174.

² مريم عماري، مريم بوخاري، مرجع سابق، ص 20، وأنظر المادة 1/09، والمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

³ انظر المواد 05، 20، من المقرر رقم: 875، مؤرخ في 2015/06/26، يتضمن التنظيم العمراني المفصل المتعلق بعمليات التجزئات السكنية في ولايات الجنوب والهضاب العليا، الصادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة، 2015.

وتكريسا للاعتبارات البيئية أيضا، منع المشرع منح رخصة التجزئة إذا كانت تمس بالبيئة مباشرة من أجل وقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومراعاة المواقع الأثرية والتاريخية ولا تطلب هذه الرخصة في المناطق الفلاحية، كما أنها لا تمنح إذا كانت الأراضي المجزأة غير متوافقة مع مخطط شغل الأراضي أو الوثيقة التي تحل محله¹.

وفي ختام هذا المبحث نقول بأن المشرع أولى اهتماما بالغا للرخص والشهادات السابقة لعملية البناء لإدراكه للخطورة الكبيرة التي تنجر عن ترك مثل هذه التصرفات بيد الجمهور وهذا من خلال سن القوانين وتشديد الدور الرقابي للإدارة، وخاصة البلدية لضبط عملية التهيئة والتعمير ومراعاة الجوانب البيئية في كل رخصة أو شهادة كل هذا بما يتوافقون طبعا مع التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للهيئة والتعمير. ولم يكتف المشرع ببسط الرقابة الإدارية على العمران بالوسائل القانونية السابقة لعملية البناء، وإنما تعداها إلى الوسائل القانونية اللاحقة له، لتكتمل بذلك الغاية من الرقابة بعد البناء مثلما هو قبله، وهو ما سنتولى بيانه في المبحث الثاني من هذا الفصل.

¹ بلخير حليمي، مرجع سابق، ص 55.

المبحث الثاني

الوسائل القانونية اللاحقة لعملية البناء ودورها في حماية البيئة

إن الرقابة البعدية هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من إنجاز البناءات أو تهيئة الأرضية التي تم تجزئها من أجل البناء، إذ نص عليها القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، وكذا المراسيم اللاحقة له، والملاحظ في هذه الوسائل أنها وثائق إدارية تمنح لأصحاب العقارات المبنية فقط دون العقارات غير المبنية، وعليه سوف نتناول في (المطلب الأول) مفهوم هذه الوسائل، وفي (المطلب الثاني) مدى تحقيق هذه الوسائل لأهداف المشرع فيما يخص حماية البيئة والطابع الجمالي للعمارة.

المطلب الأول

مفهوم الوسائل القانونية اللاحقة لعملية البناء

إن سلطة الإدارة لا تتوقف عن منح الرخص والشهادات القبلية لعملية البناء فقط بل تتعداها لمراقبة مدى احترام صاحب الطلب لمضمون هذه القرارات والتي سوف تنطبق لمفهوم ومحتوى كل منها كما حددها المشرع في قانون العمران والمراسيم التابعة له، بدءا شهادة المطابقة (الفرع الأول)، وشهادة التقسيم (الفرع الثاني)، وأخيرا رخصة الهدم (الفرع الثالث).

الفرع الأول: شهادة المطابقة

أولا: مفهوم شهادة المطابقة

1- تعريف شهادة المطابقة: تحول شهادة البناء الترخيص بتشديد بنائية ولكن هذا لا يعني أنها مطابقة للمعايير التقنية، لذا يتعين على صاحب رخصة البناء عند انتهاء الأشغال طلب شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء¹.

وبذلك تعتبر شهادة المطابقة أهم وسيلة رقابة بعدية، فهي الوثيقة التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية اللاحقة مدى احترام المرخص له لقانون التعمير لمواصفات رخصة البناء². وعلى خلاف شهادة التعمير جعل المشرع شهادة المطابقة وجوبية وهو ما يفهم من نص المادة (56) من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم³، التي تستهل بعبارة "يجب" التي تفيد الإلزام لا الاختيار⁴.

¹ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 145.

² عميرة عادل، مرجع سابق، ص 38.

³ تنص المادة 56 من القانون رقم 29/90، مصدر سابق، على أنه: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

⁴ عميرة عادل، مرجع سابق، ص 38.

ومن جهتها نصت المادة (75) من ذات القانون على: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة..."، كما تعرض المرسوم التنفيذي رقم 19/15¹ القسم الثاني من الفصل الثالث لشهادة المطابقة وأكد فيها على وجوبية الشهادة عند انتهاء أشغال البناء، كما أكد قيام شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور لوظائف اجتماعية أو تربوية أو صناعية...الخ.

نستخلص مما سبق، أن شهادة المطابقة تمثل قيда على صاحب رخصة البناء، وفي نفس الوقت ضمانا للإدارة تتأكد بموجبها من احترام هذا الأخير لمعايير التهيئة والتعمير وتثبت عدم وجود تجاوزات في الأشغال، طبقا للتصاميم المضمنة في رخصة البناء².

2- خصائص شهادة المطابقة: تتميز شهادة المطابقة بعدة خصائص منها:

- أ- كغيرها من الرخص والشهادات، فهي وثيقة إدارية بالنظر للجهة المصدرة لها.
- ب- أداة للرقابة البعدية، تدخل ضمن مهمة الإدارة الضبطية، للرقابة على عملية البناء طبقا لأحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة.
- ج- ذات طابع وقائي، لتقادي الوقوع في كوارث ما بعد الاستغلال للمباني.
- د- أنها عمل تقني بحت، لا يخضع للتقدير إذ تمنح إلا حال تنفيذ وتطبيق ما جاء في رخصة البناء والتشريع المعمول به من مجال العمران، كما لا يمكن رفض منح الشهادة إلا لأسباب قانونية بحتة³.

ثانيا: إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة: تمر إجراءات تسليم المطابقة بالمراحل الآتية:

- 1- **التصريح بانتهاء الأشغال:** ألزم القانون المستفيد من رخصة البناء، بعد إنجاز بناءه إعلام الإدارة بذلك، ويكون ذلك عن طريق إيداع تصريح يعد في نسختين في مهلة ثلاثين

¹ أنظر المواد: 63, 64, 65 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

² ربيعة دباش، "البناء المخالف وآليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء في الجزائر بين التشريع والتنفيذ"، مجلة علوم وتكنولوجيا D، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، عدد 43، جوان 2016، ص 10.

³ إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 191.

(30) يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني وبمحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي، أو التي تستقبل الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء، وذلك مقابل وصل إيداع، وترسل نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة¹.

والأصل أن طالب شهادة المطابقة هو من يقدم تصريح بانتهاء الأشغال، لكن عندما لا يتم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المطلوبة والمتوقعة في رخصة البناء، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير².

2- إجراء التحقيق في مطابقة البنىات: يتولى الشباك الوحيد على مستوى البلدية برئاسة رئيس المجلس الشعبي البلدي، إجراءات التحقيق في طلب المطابقة³، إذ يقوم هذا الأخير باستدعاء أعضائه من أجل مراقبة المطابقة بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وذلك في أجل (15) يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال⁴. ثم يرسل إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء صاحب التصريح عن تاريخ إجراء المعاينة قبل (8) أيام على الأقل من المراقبة من أجل إعطاء له فرصة لتحضير نفسه والحضور لموقع البناء⁵.

كما تنص المادة (3/67) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، سالف الذكر، على أن يُعد محضر جرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة، يوقع عليه جميع أعضاء اللجنة ويذكر فيه جميع الملاحظات ويبين فيه رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها. ثم ترسل اللجنة محضر الجرد الذي يبين فيه مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها لأحكام

¹ إقولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 192.

² مريم عماري، مريم بوخاري، مرجع سابق، ص 30.

³ أنظر المادة 48، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

⁴ أنظر المادة 1/67، من المرسوم نفسه.

⁵ أنظر المادة 2/67، من المرسوم نفسه.

رخصة البناء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق ممثله في اللجنة في أجل (08) أيام ابتداء من تاريخ الخروج قصد تسليم شهادة المطابقة¹.

3- تسليم شهادة المطابقة: يتوج التحقيق في المطابقة من قبل اللجنة إما بتسليم الشهادة أو برفضها:

أ- تسليم شهادة المطابقة: إذا كان محضر الجرد يتضمن موافقة مديرية التعمير والبناء على الأشغال المنجزة لكونها مطابقة لأحكام رخصة البناء، وكان الرأي ذاته للجنة المطابقة يستوجب على السلطة المختصة منح الشهادة لطلبها².

ب- رفض شهادة المطابقة: إذا أفرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء، يتم رفض تسليم شهادة المطابقة وإشعار المعني بذلك، وإلزامه بإصلاح الأخطاء مع تذكيره بالعقوبات المقررة في القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم³.

يحدد للمعني أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة، فإذا التزم بذلك تسلم له شهادة المطابقة، وإن لم يلتزم يشرع في الملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة (78) من القانون رقم 29/90 المذكور أعلاه⁴. وفي حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة أو في حالة سكوت الإدارة خلال مدة (3) أشهر التالية لإيداع التصريح بانتهاء البناء، يمكن للمعني القيام بطعن سلمي بموجب رسالة موصى عليها؛ إما إلى الوزير المكلف بالتعبير عندما يكون الوالي هو المختص بمنح الشهادة، أو إلى الوالي في حالة ما إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص، ولجهة الطعن أجل (15) خمسة عشرة يوما للرد، وفي حالة عدم تلقيه الرد يمكنه تقديم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه

¹ أنظر المادة 1/68، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

² مريم عماري، مريم بوخاري، مرجع سابق، ص 30. ولم يحدد قانون رقم 29/90، والمرسوم 19/15 المذكورين سابقا صلاحيات كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ولا صلاحيات الوالي في منح شهادة المطابقة إلا أنه من خلال استقراء القانون فإنه يتم منحها تبعا لاختصاص منح رخصة البناء. أنظر: عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 237.

³ إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 195.

⁴ أنظر المادة 68 الفقرة الأخيرة، من المرسوم رقم 19/15، مصدر سابق.

الحالة تأمر الأخيرة مصالح التعمير بالولاية بالرد بالإيجاب أو بالرفض المسبب في أجل (15) خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن وذلك طبقا لأحكام المادة (69) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر¹. كما يمكن لطالب شهادة المطابقة اللجوء للجهة القضائية المختصة التي تقوم بالبت النهائي في القضية إما بالمطابقة أو الهدم الكلي أو الجزئي².

الفرع الثاني: شهادة التقسيم

أولاً: مفهوم شهادة التقسيم

1- تعريف شهادة التقسيم: يمنح القانون لكل مالك عقار مبنى يستوفي الشروط القانونية السالفة الذكر الحق في تقسيمه إلى أكثر من عقار، يصبح كل منها بعد عملية التقسيم قائما بذاته، مستقلا بحقوقه، وتعتبر عملية التقسيم أكثر من لازمة في بعض الحالات؛ مثل ما هو الأمر بعد إتمام إنجاز السكنات في شكل عمارات³.

وعليه عرفت بأنها: "وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام"⁴.

كما عرفت بأنها: "قرار إداري يرخص لمالك عقار مبني بتوافر الشروط المنصوص عليها تشريعيا وتنظيميا بتقسيمه إلى أكثر من عقار مستقلا كل منها بحقوقه"⁵.

ومن جهته نص القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم في المادة (59) على أن: "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام..." كما تعرف المادة (33) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 شهادة التقسيم كما يلي: "...تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام".

¹ إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 196.

² إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع نفسه، ص 197.

³ مهزول عيسى، مرجع سابق، ص 173.

⁴ عميرة عادل، مرجع سابق، ص 28.

⁵ مهزول عيسى، مرجع سابق، ص 174.

مما سبق نخلص الى ان شهادة التقسيم عبارة عن وثيقة عمرانية تجب على العقارات المبنية دون سواها، أقرها المشرع الجزائري لحماية وتنظيم النسيج العمراني.

2- خصائص شهادة التقسيم: تتمثل خصائص شهادة التقسيم فيما يلي:

أ- شهادة التقسيم عبارة عن قرار إداري صادر من سلطة مختصة تسلمها لكل من يرغب في تقسيم عقاره. فهي بهذه الصفة تعتبر سنداً اسمياً¹.

ب- لا تغير شهادة التقسيم في حقوق البناء ولا تخلق فيه حقوقاً جديدة لأن البناء أساساً مبني من قبل؛ فهي تخص فقط العقارات المبنية.

ج- تخضع لإجراء الشهر العقاري بمصالح الحفظ العقاري، وهذا الشهر له أثر قانوني باختفاء وحدة عقارية وظهور وحدتين أو أكثر.

د- تسهل هذه الشهادة للورثة قسمة العقار المبنى.

هـ- تمكن البلدية من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبنى على المحيط العمراني².

3- الفرق بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة: يمكن التفريق بينهما من خلال:

أ- أن شهادة التقسيم تخص إمكانية تقسيم العقارات المبنية، بينما رخصة التجزئة تخص القطع الأرضية الغير مبنية.

ب- شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار، ولا تصلح كشهادة للتعمير حسب نص المادة (2/59) من القانون رقم 29/90، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى جزأين أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة وتنشئ لكل قطعة حقوق بناء جديدة وتمكن من الحصول على شهادة الانتفاع والتهيئة³.

ج- إجراءات التحقيق في شهادة التقسيم تكون على عقار قد سبق تعميره بناء على وثائق رسمية (شهادة التعمير، رخصة البناء...)، بينما في رخصة التجزئة يكون التحقيق في مدى قابلية القطعة الأرضية للتعمير في المستقبل.

¹ مريم عماري، مريم بوخاري، مرجع سابق، ص 37.

² إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 210.

³ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 214.

ثانيا: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم

1- تقديم طلب شهادة التقسيم: لقد حددت المادة (34) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم إذ نص على أن: "ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه...".

وعلى المالك أن يثبت صفة بنسخة من عقد الملكية، وإما بتوكيل طبقا لأحكام القانون المدني، وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا¹، وهي نفس شروط المالك في رخصة التجزئة². كما يرفق هذا الطلب حسب المادة (35) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير ويشتمل على الوثائق التالية:

أ- تصميم الواقع، يعد على سلم مناسب.

ب- تصاميم ترشيديّة معدة على سلم 1/200 أو 1/1500، توضح ما يلي:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - مخطط كتلة البيانات الموجودة على الأرضية والمساحات المبنية من الأرض.
 - بيان شبكات التهيئة للأرضية.
 - اقتراح تقسيم المساحات.
 - تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة محددة للتقسيم³.
- بعد إتمام الملف يرسل طلب شهادة التقسيم، والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض مقابل استلام وصل إيداع في نفس اليوم⁴.

¹ إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 211. أنظر أيضا المادة: 2/34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

² أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر نفسه.

³ إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 212.

⁴ أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق. والملاحظ في هذه المادة استعمالها مصطلح (قطعة الأرض) ما يدل على أرض شاغرة، وهو ما يتعارض مع التقسيم الذي يرد على عقار مبني، فاختلاف المصطلحات وعدم ضبطها من طرف المشرع يؤدي إلى تضارب الآراء والخلط من جديد بينها وبين رخصة التجزئة.

2- التحقيق في طلب شهادة التقسيم: بعد تلقي الطلب يتم تحضير شهادة التقسيم

ودراسته على مستوى مصلحة التعمير في البلدية، وبالتحديد الشباك الوحيد الذي بدوره يقوم بالتأكد من أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول بمخطط شغل الأراضي وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أم لا، ويمكن لهذه المصلحة أن تستشير بعض المصالح الأخرى التي لها أن تقدم رأيها¹، حسب الأشكال المحددة قانونا كما هو الحال بالنسبة لرخصة التجزئة².

ونشير هنا إلى أن المادة (37) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر، نصت على أن: "يتم طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء"، وبالتالي لتحضير وتسليم شهادة التقسيم يتم إتباع الخطوات المتبعة لتحضير وتسليم رخصة البناء، كما تم تفصيله في المبحث الأول من هذا الفصل.

3- إصدار قرار شهادة التقسيم وتبليغه: تتمثل الجهة المختصة بإصدار قرار شهادة التقسيم في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة عند وجود مخطط شغل الأراضي، كما يكون من اختصاص الوالي في حالة التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، وفي مشاريع السكنات الجماعية فوق 200 وحدة سكنية وأقل من 600 وحدة سكنية³، كما يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير إذا تعدى 600 وحدة سكنية أو إذا كانت الأشغال لحساب دولة أجنبية⁴.

وتبلغ شهادة التقسيم المرفقة بنموذج من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 خلال مدة شهر من تاريخ إيداع الطلب، وتحدد مدة صلاحيتها بثلاث (03) سنوات من تاريخ التبليغ بالقرار⁵.

¹ مريم عماري، مريم بوخاري، مرجع سابق، ص 38.

² إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 212.

³ أنظر المادة 5/49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

⁴ أنظر المادة 6/49، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر نفسه.

⁵ أنظر المواد 38، 39، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر نفسه.

كما يمكن صاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت الإدارة في الآجال المطلوبة، أو يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية وفقا للشروط المقررة في الطعن بالنسبة لرخصة البناء، ورخصة التجزئة، وباقي الشهادات والرخص الأخرى¹. واخيرا تقوم السلطة التي وقعت على تقسيم العقار ينشر القرار المتضمن شهادة التقسيم بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه وذلك على نفقة صاحب الطلب².

الفرع الثالث: رخصة الهدم

أولا: مفهوم رخصة الهدم: إذا كانت رخصة البناء والتجزئة تساهم في إحداث بناء جديد فإن رخصة الهدم على خلاف ذلك اشترطها المشرع لإزالة بناء قائم أو آيل إلى السقوط³، وعليه سوف نعرفها (1) ثم نذكر خصائصها (2).

1- تعريف رخصة الهدم: لم يعرف المشرع الجزائري رخصة الهدم، وإنما تطرق لمجالها الموضوعي، من خلال المادة (60) من القانون رقم 29/90 سالف الذكر، بنصها على أن: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم...".

وهو الأمر الذي أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر، الذي جاء فيها: "...لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم..." وبالتالي رخصة الهدم إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنائيات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية⁴.

كما عرفها بعض الفقه بالقول: "هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان

¹ أنظر المواد: 06، 31، 40، 62، 69، 82، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر نفسه.

² إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 215.

³ قد نظمها المشرع في المواد من 60 إلى 63 وكذلك في المواد 68، 69 من القانون رقم 29/90، مصدر سابق.

⁴ إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 198.

مصنف أو طريق التصنيف"¹، وعرفت بأنها ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو إزالة جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلاً للاستعمال².

وإن كانت رخصة الهدم تهم بالدرجة الأولى العقار المبني إلا أنها تكون لها أهمية خاصة في ميدان العقار الفضاء؛ فمثلاً لما يكون للعقار المعني بالهدم أهمية إستراتيجية أكيدة، كأن يكون في وسط المدينة بحي تجاري فهدم البناية يكون له أثر إيجابي على القيمة التجارية للعقار³.

2- خصائص رخصة الهدم: تتميز رخصة الهدم ببعض الخصوصيات وهي:

أ- رخصة الهدم قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية هدم كلي أو جزئي، تفرض على مناطق حددها المشرع في المادة (46) من القانون رقم 29/90، والتي تتوفر على جملة من المميزات الخاصة.

ب- تتميز بالطابع العام، كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقاً قبل الشروع في الهدم.

ج- تتميز رخصة الهدم بالطابع المادي، كونها تطبق على جميع أنواع الهدم سواء الكلي أو الجزئي، ومهما يكن ميدان استعمالها⁴.

ثانياً: إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم

1- **طلب رخصة الهدم:** تنص المادة (61) من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم على أنه: "يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني".

وقد حددت المادة (72) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15¹، أشخاص أصحاب الحق في تقديم طلب رخصة الهدم إذا نصت على أن: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم

¹ مهزول عيسى، مرجع سابق، ص 138.

² عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 200.

³ عميرة عادل، مرجع سابق، ص 22.

⁴ إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص ص 199، 200.

والتوقيع عليه مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة... " فعلى المالك أن يثبت صفته إما بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، كما يمكن للوكيل القيام بذلك بموجب عقد توكيل، طبقا لأحكام القانون المدني، وعلى الهيئة العمومية تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية². ولا يحق للمستأجر لديه، في التشريع الجزائري طلب رخصة الهدم، إلا إذا كان مرخصا له قانونا من طرف المؤجر أو كان وكيل³. ومهما كان صاحب الطلب فعليه ان يقدم طلبا يعده مكتب دراسات مختص مؤشر عليه، يحتوي على الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية أو ما يعادلها كما سبق ذكره.
- نسخة من العقد الإداري، ونسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك شخصا معنويا⁴.
- تصميم الموقع على السلم المناسب لتحديد موقع المشروع.
- مخطط للكتلة على السلم 500/1 أو 200/1.
- تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم، بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من (03) ثلاثة أمتار عن بناية مجاورة يجب إرفاق مقرر خبرة من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة المستعملة في الهدم، لضمان استقرار الهدم وآجالها.
- مخطط على سلم 1/100، يحدد الجزء المراد هدمه، والجزء المراد الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.
- التخصص المحتمل للمكان المراد شغوره⁵.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

² مريم عماري، مريم بوخاري، مرجع سابق، ص ص 34، 35.

³ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 141.

⁴ أنظر المادة 1/72، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

⁵ أنظر المادة 2/72، من المرسوم رقم 19/15، المصدر نفسه.

وعلى الطالب أن يقدم طلبه في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، ويسلم وصلا لصاحب الطلب بعد إيداع الملف وتسجيل تاريخ الإيداع على الوصل¹.

2- التحقيق في طلب شهادة الهدم: بعد تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم، باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، وبنفس الأشكال المنصوص عليها في تحضير رخصة البناء². ترسل نسخة من طلب رخصة الهدم، خلال الأيام الثمانية (08) التالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية والتي لديها أجل خمسة عشر (15) يوما ولإبداء رأيها، يحدد أجل التحضير بشهر واحد فقط ابتداء من تاريخ وإيداع ملف الطلب³. تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها من طرف الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج الذين يتعين عليهم إبداء رأيهم في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي ويجب أن يكون هذا الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة⁴.

وينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي خلال كامل فترة تحضير الرخصة⁵.

¹ أنظر المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

² أنظر المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر نفسه.

³ اقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص ص 202، 203. - وأنظر المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

⁴ أنظر المادة 77، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر نفسه. (ولم يحدد المشرع الجزائري في هذه المادة حالة سكوت هذه المصالح، هل يعتبر قبولا ضمنا أو رفضا؟ بخلاف ما هو في رخصة البناء ورخصة التجزئة، أين يعتبر سكوت المصالح المستشارة قبولا ضمنا).

⁵ أنظر المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر نفسه.

3- تسليم قرار رخصة الهدم وتبليغه: طبقا لنص المادة (68) من القانون رقم 29/90

المعدل والمتمم تسلم رخصة الهدم

من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يصدر رخصة الهدم في شكل قرار، وطبقا لأحكام المادة (78) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر، رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية¹، كما يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم لصاحب الطلب طبقا لأحكام المادة (1/79) من ذات المرسوم. كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر رأيا يمنح رخصة الهدم مرفقا بتخفيضات خاصة، طبقا لأحكام المادة (79) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر وبخلاف رخصتي التجزئة والبناء لم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة تأجيل البت في طلب رخصة الهدم، وذلك لأن العملية لا ترتبط بمخططات التعمير السالفة الذكر من جهة، ومن جهة أخرى لارتباطها بطبيعة البناءات إذا كانت مصنفة أو غير مصنفة، وكذلك مراعاة البناءات الآيلة للانهايار من جهة أخرى، وبالتالي فرئيس المجلس الشعبي البلدي لا يرخص بهدم البناءات المصنفة في الحالة الأولى، بالمقابل فهو ملزم بمنح الرخصة في الحالة الثانية بالنسبة للبناءات التي تشكل خطرا على الأشخاص والممتلكات، وهي الحالة الوحيدة التي تمثل المنح الوجوبي لرخصة الهدم².

وبعد نشر مشروع رخصة الهدم يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ولا يقبل الاعتراض إلا إذا كان مبررا بوثائق شرعية مرفقة بالعريضة³.

¹ إقلولي أولد رايح صافية، قانون التعمير الجزائري، مرجع سابق، ص 203.

² مهزول عيسى، مرجع سابق، ص 143. (وقد تم استبعاد كل من الوالي والوزير المكلف بالتعمير بخلاف رخصة البناء والتجزئة، وإن كان أولى لو منح للوالي والوزير المكلف بالعمران حق منح رخصة الهدم لأن الهدم أخطر من عملية البناء).
_ وأنظر: عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 206.

³ أنظر المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مصدر سابق.

وبعد تبليغه، من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، يمكن صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا لدى الجهات المختصة، بنفس الشروط والآجال المتبعة بخصوص الطعن في رخصة البناء، المبينة في المبحث الأول من هذا الفصل.

وفي حالة حصوله على رخصة الهدم فإنه لا يمكن لصاحبها القيام بالهدم، إلا بعد عشرين يوما من تاريخ الحصول على الرخصة وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة¹.

- 4- مدة صلاحية رخصة الهدم:** تنص المادة (85) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 عن الحالات التي تصبح فيها رخصة الهدم منقضية وهي:
- أ- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس (5) سنوات.
 - ب- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة (1) واحدة.
 - ج- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من القضاء².

وتعتبر هذه الحالات لإلغاء قرار رخصة الهدم صورا للرقابة على أشغال العمران من زاوية أخرى، وذلك لإجبار المستفيد من الرخصة بمباشرة الأشغال في الآجال المحددة. مما سبق، نخلص إلى أن الوسائل القانونية اللاحقة لعملية البناء لا تقل أهمية عن سابقتها في تحديد مجال الرقابة على عملية التعمير، وضبط النسيج الحضري والعمراني، إذ أحاطها المشرع بالعديد من الإجراءات القانونية الطويلة، والعديد من الوثائق الإدارية في إطار تنفيذ إستراتيجية التوسع العمراني المطابق لقانون التعمير وكذا حماية البيئة، والحفاظ على الأمن والسلامة للممتلكات والأشخاص، وهو ما سنحاول إبرازه في المطلب الثاني من هذا المبحث.

¹ أنظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

² إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 205.

المطلب الثاني

دور الوسائل القانونية اللاحقة لعملية البناء في حماية البيئة

كما سبق الإشارة إليه فإن الوسائل القانونية اللاحقة لعملية البناء هي وثائق إدارية تمنحها السلطات المختصة من أجل تجسيد مجال تدخلها لفرض الرقابة البعدية على عمليات البناء، والنظر في مدى توافقها مع الشروط والمواصفات المحددة قانوناً، لاسيما في مجال حماية البيئة ومدى احترام هذه الرخص والشهادات للمعايير البيئية في مجال البناء والصحة والسلامة...الخ.

وسوف نتطرق لذلك من خلال دور شهادة المطابقة في عملية حماية البيئة (فرع أول) ثم دور شهادة التقسيم (فرع ثاني)، وأخيرا دور رخصة الهدم (فرع ثالث).

الفرع الأول: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة

باعتبار شهادة المطابقة وسيلة رقابة بعدية لمطابقة البيانات المنجزة لرخصة البناء فضروري ان يكون لها دور في حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي.

يتجسد دورها في حماية البيئة من خلال منع المشرع منح هذه الشهادة إذا كانت تمس بالبيئة وتشكل خطرا عليها، بالنسبة للبنىات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

كما يرفض مطابقة البنىات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني

وكذا البنايات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع والتي لا تتوافق مع رخصة البناء¹.

كما أنه إذا كانت أشغال البناء بعد انتهائها لا تتوافق مع التوجيهات الأساسية لأدوات التهيئة والتعمير وخاصة في مجال حماية البيئة فإنه يرفض كذلك منح شهادة تحقيق مطابقة البناء.

كما وضع المشرع العديد من الإجراءات الضرورية لحماية البيئة أثناء إعداد وتسليم هذه المطابقة، وكذلك ضبط المشرع أثناء إعداد ومنح هذه الشهادة بالعديد من الإجراءات الضرورية والتي يجب على الجهات الإدارية المختصة التقيد بها من أجل ضمان حماية البيئة.

وشدد المشرع في القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، من العقوبات في التقيد باحترام الوسط الطبيعي والبيئة عند إتمام أشغال البناء وعند عدم مطابقة هذه الأشغال لرخصة البناء².

ولكن بالرغم من الدور الذي تساهم به هذه الشهادة في مجال حماية البيئة والحفاظ على الجانب العمراني الجمالي، إلا أنه غير فعال ويكاد يكون منعدم وهذا راجع إلى عدم كفاءة الجهات الإدارية المختصة بمنح وتسليم هذه الشهادة وعدم أخذها بالإجراءات الضرورية عند منحها، كما أنه بالرغم من عدم مطابقة العديد من المشاريع لرخصة البناء وأضرارها بالبيئة والموارد الطبيعية إلا أن الجهة المختصة بمنح هذه الشهادة قامت بمنحها للمعنيين في حدود الخمس (05) سنوات التي تلي صدور القانون رقم 15/08، المذكور أعلاه، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها³، وهذا ما أدى إلى التقليل من دور هذه الشهادة في مجال حماية البيئة⁴.

¹ أنظر المادة 16 من القانون رقم 15/08، مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، صادرة بتاريخ 2008/08/03. ص 19.

² أنظر المواد 82، 83، 92 من القانون رقم 15/08، المصدر نفسه.

³ أنظر المواد 14، 15، 20 من القانون رقم 15/08، المصدر نفسه.

⁴ بلخير حليمي، مرجع سابق، ص 55.

الفرع الثاني: دور شهادة التقسيم في حماية البيئة

تساهم شهادة القسمة كذلك في حماية البيئة، فهي الوسيلة القانونية التي تضمن لنا حماية الأراضي المبنية، بحيث أنها يجب أن تكون موافقة للتوجيهات الأساسية للمخططات المحلية المتمثلة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتمثلة في ترشيد استعمال المساحات والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية.

ولكن بالرغم من الدور التي تساهم به هذه الرخصة في مجال حماية البيئة، إلا أن هذا الدور لم يتجسد على أرض الواقع وهذا راجع إلى ضعف جهات الإدارة المحلية المختصة بإعداد وتسليم منح شهادة القسمة وعدم كفاءتها.

وأيضاً، نظراً لإهمال الجهات المحلية لمجال البيئة والصحة والأمن عند إعداد هذه الرخصة، وتركيزها فقط على الجوانب الإدارية، هذا ما أدى التقلص من فعاليتها في مجال حماية البيئة، وبذلك تبقى هذه الشهادة غير فعالة في حماية المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء.

وبالتالي فإن عدم فعالية هذه الرخصة في مجال حماية البيئة، راجع إلى هذين السببين إهمال السلطات المحلية المختصة بمنح هذه الشهادة وكذا عدم كفاءتها في ميدان البيئة والتعمير¹.

الفرع الثالث: دور رخصة الهدم في حماية البيئة

تلعب رخصة الهدم دوراً أساسياً في وقاية البيئة من الأخطار التي تنجم من عملية هدم البنايات، فرغم أن الأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم دون حاجة إلى ترخيص مسبق إلا أن المشرع الجزائري قيد هذه الحرية إذا تعلق الأمر بالأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية والتاريخي إذ لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على

¹ بلخير حليمي، المرجع السابق، ص 53، 54.

رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة وبذلك يكون المشرع الجزائري قد قصر رخصة الهدم على المناطق المذكورة أعلاه نظرا لما تتوفر عليه من مميزات طبيعية، وقيم تاريخية وثقافية ناتجة عن موقعها الجغرافي أو المناخي الجيولوجي.

وما يزيد من أهمية رخصة الهدم كوسيلة قانونية للرقابة السابقة على أعمال الهدم مساهمة الشخصيات العمومية والمصالح والهيئات البيئية المعنية من خلال رأيها الاستشاري في عملية الإعداد والدراسة وهو ما يجعل من رخصة الهدم الوسيلة القانونية التي يمكن من خلالها أن تساهم مختلف الهيئات والمصالح والمجتمع المدني البيئي بصفة خاصة بطريقة وقائية في المحافظة على البيئة¹.

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري وطبقا لنص المادة (69) من القانون رقم 29/90 اشترط الموافقة المسبقة للمصالح المختصة لتسليم رخصة الهدم، والتي تتمثل أساسا في الوزارات المعنية كوزارة السياحة إذا يتعلق الأمر بالمواقع السياحية ووزارة الفلاحة بالنسبة للأراضي الفلاحية وكذا وزارة الثقافة إذا تعلق الأمر بالتراث الثقافي.

وبذلك فالمشرع لم يجعل هذه الرخصة لازمة في كل عملية هدم بل اقتصر طلبها في المناطق الموضحة المذكورة لأن هدم البناية في هذه المناطق قد يؤدي بالمساس بهذه الأصناف، ولهذا فإن لهذه الرخصة أهمية كبيرة جدا في مجال المحافظة على الجانب العمراني والبيئي خاصة وأن لها أثرا بالغا يصعب تداركه لما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية كالمصنفة ضمن المناطق الأثرية والطبيعية واحتمال إلحاقها أضرار في أملاك الغير، وعليه

¹ شوك منية، "الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري"، (مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون البيئة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، الجزائر)، سنة 2016. ص 92.

فإن المشرع بإقراره هذه الرخصة كانت له دوافع منها حماية البيئة في المناطق السياسية والثقافية والأثرية والطبيعية وبالتالي حماية البيئة¹.

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

وكباقي الرخص والشهادات، نظرا لضعف الجهات الإدارية المحلية المختصة بمنحها وعدم كفاءتها أثر ذلك سلبا على الجانب الجمالي للبنايات وعلى البيئة ككل².

¹ شوك منية، المرجع السابق، ص 92.

² بلخير حليمي، مرجع سابق، ص 49.

الخاتمة

في الختام نقول، إن المشرع الجزائري نظم عملية التعمير على المستوى المحلي من خلال آليتين اثنتين؛ أولهما تنظيمية متمثلة في أدوات التهيئة والتعمير التي جاء بها القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الذي يعتبر مخططا تنمويا ينفذ على المستوى القصير أو المتوسط أو البعيد، آخذا بعين الاعتبار برنامج الحكومة ومخطط الولاية، حيث أن دوره يتمثل في تحديد الإطار العام للتهيئة وتنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار، على مستوى بلدية واحدة أو عدة بلديات، فهو إذا أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية، كما يحدد توجيهات مخطط شغل الأراضي الذي يعتبر الأداة الثانية للتهيئة والتعمير، الذي بدوره يوضح بالتفصيل حقوق استخدام الأراضي والكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح بها، ويضبط المظهر الخارجي للبنايات والمساحات العمومية والخضراء، بالإضافة إلى مواقع الأراضي الفلاحية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها.

كما تعتبر أدوات التهيئة والتعمير المرجعية العملية لرئيس المجلس الشعبي البلدي حين إصداره قراراته الإدارية في مجال العمران، فهو المكلف الأول بتحضيرها وإعدادها والمصادقة عليها وعرضها على الجمهور.

أما الآلية الثانية فتتمثل في القرارات الفردية، وهي وسائل قانونية ضامنة لاحترام محتوى المخططات التنظيمية سالف الذكر؛ سواء سابقة لعملية البناء، وأولها وأكثرها أهمية رخصة البناء التي تعد بمثابة الضمان الأساسي لاحترام قواعد قانون العمران، فهي قرار إداري صادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه الحق في إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في عملية البناء، تليها رخصة التجزئة التي تمنح بمقتضاها لصاحب الملكية العقارية أن يقسمها إلى قطعتين فأكثر لغرض تشييد بناية، ثم شهادة التعمير التي تعتبر وثيقة إرشادية تحدد للمعني بها حقوق البناء وكذا الارتفاقات المتصلة به. أو الوسائل القانونية اللاحقة لعملية البناء، وأولها

شهادة المطابقة المتعلقة بالبناء الذي يتم انجازه وفقا للتصاميم والشروط المرفقة برخصة البناء، تليها شهادة التقسيم التي تسلم لمالك العقار المبني حال ما يريد تقسيمه إلى عدة أقسام، وآخرها رخصة الهدم التي تمنح للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان واقعا في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف أو كان سنداً لبنائية أخرى.

فالدولة من خلال قانون العمران تتمكن من تسيير التطور العمراني والتحكم فيه، وذلك بهدف الحفاظ على الطابع الحضاري للمدن ومنع البناء العشوائي والفوضوي والحفاظ على حياة الأفراد وسلامتهم وكذا الحفاظ على مظاهر الجمال والانسجام داخل المدينة، ونستنتج من ذلك أن الاهتمام بحماية المجال الطبيعي لم يعد يقتصر على قانون البيئة فقط، بل تعداه ليصبح أيضاً يشمل قانون العمران الذي يظهر فيه المزج قويا بين قواعد العمران وحماية البيئة.

ولكن وبالرغم من أن المشرع الجزائري عند إصداره لهذه القوانين والوسائل المتعلقة بعملية البناء والتعمير ووضعه آليات لحماية الجانب العمراني الجمالي، بالإضافة إلى محاولته حماية البيئة وتحقيق التوازن بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، إلا أن الواقع أثبت عكس ذلك، والدليل هو استفحال ظاهرة البناء الفوضوي في الريف كما هو في المدينة، وحتى في عاصمة البلاد نفسها، ولعل أكبر دليل على فشل السياسة العمرانية في الجزائر هو إصدار قانون رقم 15/08 لتسوية كل البناءات بما فيها البناءات غير القانونية، وهذا الفشل راجع لعدة أسباب أهمها:

- ضعف التخطيط العمراني المحلي والإقليمي.
- عدم تلاؤم النصوص القانونية في مجال العمران مع واقع المجتمع الجزائري (خاصة وأنها كلها مستوحاة من القانون الفرنسي للتهيئة والتعمير).
- وقوع المجتمع تحت وطأة أزمة سكن خانقة أدت إلى تقشي ظاهرة البناء الفوضوي.
- عدم كفاءة أعوان الرقابة في مجال التعمير، وعلى رأسهم رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي

غالبا ما يكون منتخبا وليس ذو اختصاص.

وبناء على ما سبق التطرق إليه من نقائص، نقترح بعض الآراء والتوصيات لعلها تعطي الإضافة من أجل المحافظة على الجانب الجمالي العمراني في إطار احترام مقومات البيئة الطبيعية والمشيدة:

- مراعاة البعد البيئي وإدخاله في جميع مراحل العملية العمرانية.
- تزويد الجماعات المحلية بكل الوسائل التقنية والفنية الحديثة من أجل رفع كفاءة الأداء ومراقبة العمليات العمرانية.
- توحيد القوانين المتعلقة بالعمران على مستوى الأهداف والإجراءات وضبط التعاريف والمصطلحات بما يضمن عدم التعارض فيما بينها، وتقادي التكرار لبعض المواد القانونية، وفك الغموض لبعض المواد الأخرى.
- إسناد مهمة إعداد المخططات العمرانية لأشخاص ذوي كفاءة عالية ومستوى علمي مناسب للعملية وتكوينهم بصفة دورية.
- تفعيل دور شرطة العمران، من أجل القضاء على البناء الفوضوي والتعدي على الأملاك العامة، وتشويه المظهر العام للمدن.
- استحداث مكتب بالبلدية مختص بمراقبة ومعاينة المخالفات البيئية في مجال العمران.
- تشجيع ثقافة الوقاية وحماية البيئة العمرانية في أوساط الرأي العام، من خلال الاستغلال الأمثل للإعلام البيئي المرئي والمشاهد والمسموع حتى لا يبقى الموضوع حكرا على الهيئات المعنية فقط.
- ضرورة انفتاح البلدية أكثر على المجتمع المدني وإشراكه في صياغة البرنامج والأهداف العمرانية التي تعني المواطن بالدرجة الأولى.
- تكوين قضاة متخصصين في العقار والتهيئة العمرانية لتوفير الجهد والوقت، وذلك بالنظر لحجم القضايا المعروضة على المحاكم.

ويبقى تحقيق التوازن بين مهمة العمران والحفاظ على البيئة مهمة صعبة تتطلب رؤية واضحة من لدن السلطة السياسية وصحة فكرية وثقافية للمواطنين في إطار تفاعلي تشاركي من أجل تحقيق مشروع حضاري مستديم، مع رقابة صارمة لتطبيق القوانين دون تساهل وتعزيز دور القضاء أكثر من أجل استكمال البناء.

وأخيرا ندعو الله عز وجل أن نكون قد وفقنا في ما قدمنا في هذا البحث المتواضع، وهذا جهد المقل، فالله الموفق للصواب واليه المرجع والمآب وهو ولي التوفيق والسداد والهادي إلى سبيل الرشاد.

قائمة المراجع والمصادر

قائمة المراجع والمصادر

أولا - الكتب

- 1) اقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، ط 02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 2) سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 3) عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 4) لكل أحمد، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 5) ماجد راغب الحلو، "قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة"، منشأة المعارف للطباعة والنشر الإسكندرية، مصر، 2002.

ثانيا - الأطروحات والرسائل والمذكرات

أ / الأطروحات

- 1) عربي باي يزيد، "استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري"، (أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، نوقشت سنة 2015).

ب / الرسائل

- 1) شوك منية، "الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري" (مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون البيئة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، الجزائر، سنة 2016).

- 2) لعويجي عبد الله، "قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري" (مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، نوقشت سنة 2012).

ج / المذكرات

- 1) بلخير حليمي، "دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة"، (مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، نوقشت وأجيزت سنة 2013).
- 2) فاروق خثيري، لبنى حاج اممر، "مخالفات البناء والتعمير في التشريع الجزائري"، (مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص في قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، الجزائر، نوقشت سنة 2013).
- 3) عميرة عادل، "الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير"، (مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، نوقشت سنة 2014).

ثالثا - المداخلات

- 1) اقلولي أولد رابح صافية، دور المخططات العمرانية في حماية البيئة، الملتقى الوطني حول دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانون البلدية والولاية الجديدين، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر الدراسات القانونية البيئية، قالمة، يومي 03، 04 ديسمبر 2012.
- 2) اقلولي أولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل القانون رقم 29/90، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية، كلية الحقوق، عزابة، سكيكدة، يومي 03-04 ماي 2010.
- 3) إقولي أولد رابح صافية، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012.

رابعا - المجالات

- 1) ربيعة دباش، "البناء المخالف وآليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء في الجزائر بين التشريع والتنفيذ"، مجلة علوم وتكنولوجيا D، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، عدد 43، جوان 2016.

- (2) طاوسي فاطنة، "دور الجماعات المحلية والإقليمية في الحفاظ على البيئة"، مجلة جيل حقوق الإنسان، مركز جيل البحث العلمي، طرابلس، لبنان، عدد 02، يونيه 2013.
- (3) عمار بوضياف، "منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصتي البناء والهدم"، مجلة الفقه والقانون، مجلة إلكترونية شهرية تعنى بنشر الدراسات الشرعية والقانونية، عدد 48، أكتوبر 2016.

خامسا - النصوص القانونية

أ - القوانين

- (1) القانون رقم: 02/82، مؤرخ في 06 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر عدد 06، لسنة 1982، (ملغى).
- (2) القانون رقم: 29/90، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، معدل ومتمم بالقانون رقم: 05/04، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر 52، صادرة بتاريخ 1990/12/02.
- (3) القانون رقم: 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر عدد 49 سنة 1990، معدل ومتمم بالأمر رقم: 25/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55 صادرة بتاريخ 1995/09/27.
- (4) القانون رقم: 02/97، مؤرخ في 31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر عدد 89، صادرة بتاريخ 31/12/1997. يعدل المرسوم التشريعي رقم 18/93، مؤرخ في 29 ديسمبر 1993، متضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر عدد 89، صادرة بتاريخ 1997/12/31.
- (5) القانون رقم: 20/01، مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر 77، صادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001.
- (6) القانون رقم: 02/02، مؤرخ في 05 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج ر عدد 10، صادرة في 12/02/2002.
- (7) القانون رقم: 10/03، مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43، صادرة بتاريخ 2003. يلغي القانون رقم: 03/83، مؤرخ في 05/فبراير/1983، المتعلق بحماية البيئة، ج ر 06، سنة 1983.

- (8) القانون رقم: 22/03، مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر 83، صادرة بتاريخ 2003/12/29.
- (9) القانون رقم: 20/04، مؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84، صادرة بتاريخ 2004/12/29.
- (10) القانون رقم: 15/08، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، صادرة بتاريخ 2008/08/03.
- (11) القانون رقم: 10/11 المؤرخ في 20 جوان 2011، المتعلق بقانون البلدية، ج ر عدد 37، صادرة بتاريخ 2011/07/03.
- (12) القانون رقم: 106 لسنة 1976، متعلق بتوجيه وتنظيم أعمال البناء، معدل بالقانون رقم 136 لسنة 1981، والقانون رقم 30 لسنة 1983، والقانون رقم 25 لسنة 1992 (جمهورية مصر العربية).

2- الأوامر

- (1) الأمر رقم: 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

3- المراسيم

- (1) المرسوم التشريعي رقم: 18/93، مؤرخ في 29 ديسمبر 1993، متضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر عدد 88، صادرة بتاريخ 1993/12/30.
- (2) المرسوم التنفيذي رقم: 78/90، يتعلق بدراسة التأثير في البيئة، مؤرخ في 27 فبراير 1990، ج ر عدد 10، لسنة 1990.
- (3) المرسوم التنفيذي رقم: 177/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات وإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 سنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05، مؤرخ في 2005/09/10، ج ر عدد 62، الصادرة بتاريخ 2005/06/01، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 148/12، مؤرخ في 2012/03/28، ج ر عدد 19، صادرة بتاريخ 2012/04/01.

4) المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 مؤرخ في 18 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26، صادرة بتاريخ 01 جوان 1991، المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم: 318/05، مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62، صادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2005. المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم: 166/12، مؤرخ في 05 أفريل 2012. ج ر 21، صادرة بتاريخ 11/أفريل/2012.

5) المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها. ج ر عدد 07، صادرة بتاريخ 12 فيفري 2015، يلغى المرسوم التنفيذي رقم: 176/71 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، صادر في 1 جوان 1991، ويلغى المرسوم التنفيذي رقم: 307/09 مؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر عدد 55، صادرة في 27 سبتمبر 2009، ويلغى المرسوم التنفيذي رقم: 03/06، مؤرخ في 07 جانفي 2006، ج ر عدد 1، صادرة بتاريخ 8 جانفي 2006.

4- القرارات

1) المقرر رقم: 875، مؤرخ في 26/06/2015، يتضمن التنظيم العمراني المفصل المتعلق بعمليات التجزئات السكنية في ولايات الجنوب والهضاب العليا، الصادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة، 2015.

سادسا - المواقع الإلكترونية

1) أمل المرشدي، "بحث قانوني ودراسة قانونية عن الوسائل القانونية لحماية البيئة ودور القاضي في تطبيقها"، (مقال منشور بالموقع الإلكتروني محاماة نت) تاريخ الاطلاع: 2017/03/01.

-<https://www.mohamah.net>

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	الإهداء
	الشكر والعرفان
أ	مقدمة.....
7	الفصل الأول: مخططات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.....
9	المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة.....
9	المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
9	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
11	الفرع الثاني: أهداف و محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
16	الفرع الثالث: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه.....
21	المطلب الثاني: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة.....
21	الفرع الأول: دور المخطط كآلية محلية لحماية البيئة.....
23	الفرع الثاني: تكريس المخطط لمبدأ التنمية المحلية والحضرية المستدامة.....
25	الفرع الثالث: إشراك الجمعيات المهمة بالبيئة في إعداد المخطط.....
27	المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي ودوره في حماية البيئة.....
28	المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي.....
28	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي.....
29	الفرع الثاني: أهداف ومحتوى مخطط شغل الأراضي.....
32	الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه.....
37	المطلب الثاني: دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة.....
37	الفرع الأول: الحفاظ على الرونق الجمالي للمدينة.....
38	الفرع الثاني: حماية النظام البيئي من خطر التلوث الصناعي والحضري.....
39	الفرع الثالث: حماية المناطق الطبيعية الحساسة.....

41	الفصل الثاني: الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة..
43	المبحث الأول: الوسائل القانونية السابقة لعملية البناء ودورها في حماية البيئة.....
44	المطلب الأول: مفهوم الوسائل القانونية السابقة لعملية البناء.....
44	الفرع الأول: شهادة التعمير.....
49	الفرع الثاني: رخصة البناء.....
54	الفرع الثالث: رخصة التجزئة.....
59	المطلب الثاني: دور الوسائل القانونية السابقة لعملية البناء في حماية البيئة.....
59	الفرع الأول: دور شهادة التعمير في حماية البيئة.....
60	الفرع الثاني: دور رخصة البناء في حماية البيئة.....
62	الفرع الثالث: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة.....
65	المبحث الثاني: الوسائل القانونية اللاحقة لعملية البناء ودورها في حماية البيئة.....
66	المطلب الأول: مفهوم الوسائل القانونية اللاحقة لعملية البناء.....
66	الفرع الأول: شهادة المطابقة.....
70	الفرع الثاني: شهادة التقسيم.....
74	الفرع الثالث: رخصة الهدم.....
80	المطلب الثاني: دور الوسائل القانونية اللاحقة لعملية البناء في حماية البيئة.....
80	الفرع الأول: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة.....
82	الفرع الثاني: دور شهادة التقسيم في حماية البيئة.....
83	الفرع الثالث: دور رخصة الهدم في حماية البيئة.....
85	الخاتمة.....
90	قائمة المراجع والمصادر.....
96	فهرس المحتويات.....
106	الملاحق.....

قائمة الملاحق

الملحق رقم 01	نموذج قرار شهادة التعمير
الملحق رقم 02	نموذج قرار رخصة البناء
الملحق رقم 03	نموذج قرار رخصة التجزئة
الملحق رقم 04	نموذج قرار شهادة المطابقة
الملحق رقم 05	نموذج قرار شهادة التقسيم
الملحق رقم 06	نموذج قرار رخصة الهدم
الملحق رقم 07	نموذج مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير
الملحق رقم 08	نموذج مخطط شغل الأراضي
الملحق رقم 09	نموذج مخطط شغل الأراضي مفصل

الملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

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

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إنه رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الأنسة/ السيد).....
 المساكن(ة) بـ.....
 بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
 بمقتضى...../.....

ويمقتضى.....
 ويمقتضى.....

يقرر ما يأتي :

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

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :
 معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :
 الارتفاع الأقصى :
 المواصفات الأخرى :

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

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

رقم :
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية :
 ولاية :

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي / لـ : أو وزير السكن والعمران والمدينة :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة، الأنسة، السيد)
 الساكنة (ة) بـ
 بخصوص أشغال
 بمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

- المادة الأولى :** تسلم رخصة البناء لإنتاج
المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :
المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي
المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.
المادة 5 : تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).
المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير وسواصفاتها باتجاه مغالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.
المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.
المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإشغال الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.
المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
 الوالي/
 وزير السكن والعمران والمدينة

الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

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

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
 ولاية.....

إت رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ: / أو وزير السكن والعمران والمدينة :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الأنسة/ السيد).....
 الساكنة بـ :
 بخصوص أشغال.....
 بصفتي.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
 بتحضير عقود التعمير.....
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
 للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في :

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

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملفاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة. إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.
- المادة 5 :** في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملفاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.
- المادة 6 :** عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.
- المادة 7 :** يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.
- المادة 8 :** يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.
- المادة 9 :** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
- المادة 10 :** تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
 الوالي/
 وزير السكن والعمران والمدينة

الملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
 الساكنة(ة) بـ
 بخصوص أشغال :
 بمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ
 وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ
 بالنسبة للبنائيات المسترجعة من الجمهور والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
 وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
 تحت رقم بتاريخ

يقرر ما يأتي :

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

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

/1
 /2
 /3
 /4
 /5
 /6
 /7
 /8
 /9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

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

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكنة(ة) بـ.....
 بخصوص أشغال :.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :

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

.....

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إت رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة، الأتية، السيد)
 الساكن (ة) بـ :
 بخصوص أشغال
 بمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ بتاريخ

يقرر ما يأتي :

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

.....

المادة 2 : تصبح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

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

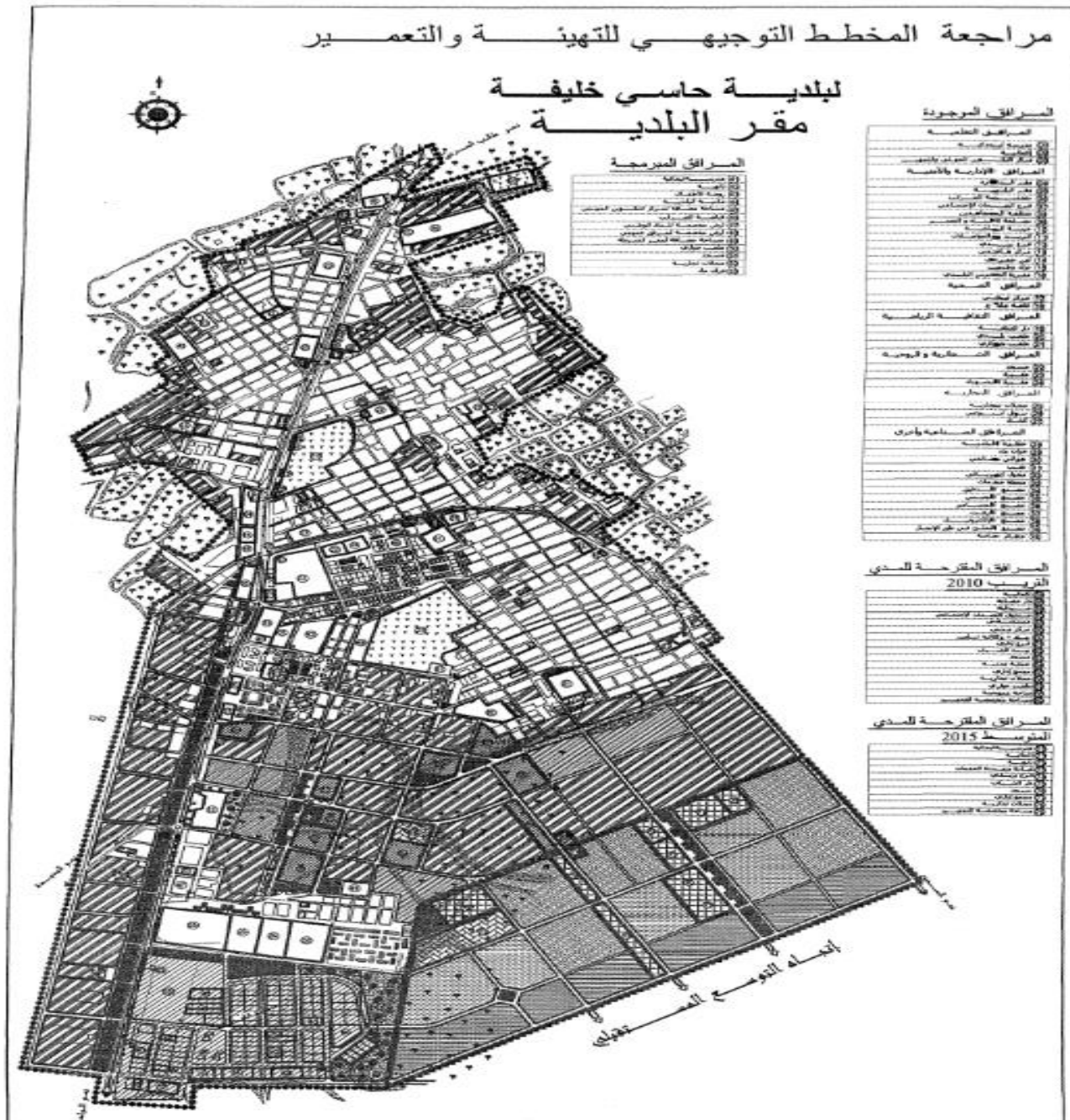
المادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنتاج الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 07



الملحق رقم 08

مدينة الوادي
مخطط شغل الاراضي رقم 15



الملحق رقم 09

